



**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

Wrocław, 25 września 2007 r.

RWR 61-34/07/KS

**DECYZJA RWR 37/2007**

Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 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 § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Bobs Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegającą na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...” następujących zapisów:

- § 5 pkt 3 *„Termin określony w § 5 pkt 1 nie wiąże Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od Sprzedającego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, pożary, powodzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, a także z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, a także w przypadku nie wywiązania się Kupującego z postanowień umownych.”*,
- § 5 pkt 4 *„Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za niezachowanie terminu realizacji budowy wskutek okoliczności określonych w pkt 3, a powstałe przesunięcie terminu nie będzie uważane za jego zwłokę.”*,
- § 6 pkt 5 *„Cena, określona w § 6 pkt 1 może ulec zmianie w przypadku korekty powierzchni przedmiotu umowy ustalonej pomiarem powykonawczym przeprowadzonym przed przekazaniem lokalu mieszkalnego do użytkowania z zastrzeżeniem, iż różnica w metrażu będzie większa niż 1%.”*,
- § 6 pkt 8 *„Cena, o której mowa w § 6 pkt 1 nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Jeżeli do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiłaby zmiana w przepisach podatku VAT (dotycząca usług i materiałów budowlanych), mająca wpływ na ustaloną cenę, Kupujący zobowiązuje się zapłacić wynikającą z tych zmian różnicę.”*

- § 7 pkt 3 „W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przedmiotu umowy lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach § 8 pkt 1 i 2 lub prawo do dokonania odbioru jednostronnego i przekazania podpisanego protokołu, o którym mowa w pkt 1, Kupującemu.”,
- § 7 pkt 5 „W przypadku wystąpienia siły wyższej, lub innych przyczyn nie leżących po stronie Sprzedającego termin opisany w pkt 1 może ulec przesunięciu.”,
- § 7 pkt 11 „Sprzedający zapewni administrowanie budynkiem we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie.”,
- § 7 pkt 14 „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technologicznych w projekcie, o ile zmiany te będą każdorazowo zaakceptowane przez inspektora nadzoru, wpisem do dziennika budowy. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany wykończenia zewnętrznego budynku oraz jego kolorystyki.”
- § 8 pkt 2 „Sprzedający może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku opóźnienia w zapłacie pierwszej raty określonej w § 6 trwającej powyżej 7 dni lub w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w § 6 przekraczającej 30 dni.”,
- § 8 pkt 3 „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o prowizję w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6, nie później niż w ciągu 180 dni od odstąpienia od umowy na rachunek wskazany przez Kupującego.”,
- § 8 pkt 5 „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6.”,
- § 11 pkt 3 „Kupujący zobowiązuje się do powiadamiania Sprzedającego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na wskazany przez Kupującego adres z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznanym” lub inną równoznaczną, będzie to oznaczać, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”,
- § 12 pkt 6 „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla Sprzedającego.”,

które są zbieżne z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami:

- **882** „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **155** „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie

- w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),
- **227** „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),
  - **885** „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
  - **364** „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
  - **365** „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
  - **893** „Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. Sygn. akt XVII AmC 86/03),
  - **234** „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
  - **689** „Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03),
  - **1** „W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych” (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 rok; Sygn. Akt. XVII Amc30/01),
  - **927** „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi” (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 12/05),
  - **918** „(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną (...)” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. Akt: XVII 100/05),
  - **41** „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r. sygn. akt XVII Amc 31/02),
  - **1007** „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05),

co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.

## UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorstwa Bobs Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Bobs Invest]. Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. (dowód: karta 1 akt RWR 402-6/07/ZR)

W związku z tym - Postanowieniem nr 188/2007 z dnia 6 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu, organem], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Bobs Invest praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 5 pkt 3, § 5 pkt 4, § 6 pkt 5, § 6 pkt 8, § 7 pkt 3, § 7 pkt 5, § 7 pkt 11, § 7 pkt 14, § 8 pkt 2, § 8 pkt 3, § 8 pkt 5, § 11 pkt 3 i § 12 pkt 6 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...” [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*. (dowód: karta 13 i 14)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 188/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (12 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR). (dowód: karta 13 i 14)

W trakcie postępowania przedsiębiorca Bobs Invest odniósł się w piśmie z dnia 11 września 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 188/2007 z dnia 6 sierpnia 2007 r. (dowód: karta 20-22)

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

#### **1. Uczestnik postępowania:**

– Bobs Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Chełmońskiego 34 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000137948.

Wymieniony powyżej przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Bobs Invest Sp. z o.o., a przedmiotem tej działalności jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami. (dowód: karta 10-12)

**2. Poczawszy od stycznia 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Bobs Invest wprowadził do obrotu i stosuje wzorzec umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr...”, który zawiera m.in. następujące zapisy:**

- § 5 pkt 3 *„Termin określony w § 5 pkt 1 nie wiąże Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od Sprzedającego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, a także z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, a także w przypadku nie wywiązania się Kupującego z postanowień umownych.”*

- § 5 pkt 4 „Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za niezachowanie terminu realizacji budowy wskutek okoliczności określonych w pkt 3, a powstałe przesunięcie terminu nie będzie uważane za jego zwłokę.”,
- § 6 pkt 5 „Cena, określona w § 6 pkt 1 może ulec zmianie w przypadku korekty powierzchni przedmiotu umowy ustalonej pomiarem powykonawczym przeprowadzonym przed przekazaniem lokalu mieszkalnego do użytkowania z zastrzeżeniem, iż różnica w metrażu będzie większa niż 1%.”,
- § 6 pkt 8 „Cena, o której mowa w § 6 pkt 1 nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Jeżeli do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiłaby zmiana w przepisach podatku VAT (dotycząca usług i materiałów budowlanych), mająca wpływ na ustaloną cenę, Kupujący zobowiązuje się zapłacić wynikającą z tych zmian różnicę.”,
- § 7 pkt 3 „W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przedmiotu umowy lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach § 8 pkt 1 i 2 lub prawo do dokonania odbioru jednostronnego i przekazania podpisanego protokołu, o którym mowa w pkt 1, Kupującemu.”,
- § 7 pkt 5 „W przypadku wystąpienia siły wyższej, lub innych przyczyn nie leżących po stronie Sprzedającego termin opisany w pkt 1 może ulec przesunięciu.”,
- § 7 pkt 11 „Sprzedający zapewni administrowanie budynkiem we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie.”,
- § 7 pkt 14 „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technologicznych w projekcie, o ile zmiany te będą każdorazowo zaakceptowane przez inspektora nadzoru, wpisem do dziennika budowy. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany wykończenia zewnętrznego budynku oraz jego kolorystyki.”
- § 8 pkt 2 „Sprzedający może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku opóźnienia w zapłacie pierwszej raty określonej w § 6 trwającej powyżej 7 dni lub w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w § 6 przekraczającej 30 dni.”,
- § 8 pkt 3 „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszych o prowizję w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6, nie później niż w ciągu 180 dni od odstąpienia od umowy na rachunek wskazany przez Kupującego.”,
- § 8 pkt 5 „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6.”,
- § 11 pkt 3 „Kupujący zobowiązuje się do powiadamiania Sprzedającego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na wskazany przez Kupującego adres z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan” lub inną równoznaczną, będzie to oznaczać, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”,
- § 12 pkt 6 „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla Sprzedającego.”

(dowód: karta 1-9)

**3.** W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono następujące klauzule:

- **882** „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **155** „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),
- **227** „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),
- **885** „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **364** „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
- **365** „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
- **893** „Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. Sygn. akt XVII AmC 86/03),
- **234** „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
- **689** „Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03),
- **1** „W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych” (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 rok; Sygn. Akt. XVII Amc30/01),
- **927** „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi” (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 12/05),
- **918** „(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. Akt: XVII 100/05),

- **41** „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r. sygn. akt XVII Amc 31/02),
- **1007** „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05).

**4.** W trakcie postępowania Bobs Invest - w piśmie z dnia 11 września 2007 r. - poinformował, iż postanowił zmienić wszystkie zakwestionowane zapisy, tak aby nie naruszały one zbiorowych interesów konsumentów i zwrócił się o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie (...). Treść nowych zapisów przedstawia się następująco:

**§ 5 pkt 3** „Termin określony w § 5 pkt 1 może ulec przesunięciu i nie wiąże Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy takich jak siła wyższa lub działania osób trzecich uniemożliwiających wykonanie realizacji budowy wskutek zaistnienia zdarzeń opisanych w zdaniu pierwszym niniejszego paragrafu, nie będzie uważane za zwłokę Sprzedającego.”;

**§ 5 pkt 4** wykreślono;

**§ 6 pkt 5** „Cena określona w § 6 pkt 1 może ulec zmianie w przypadku korekty powierzchni przedmiotu umowy, ustalonej pomiarem powykonawczym, przeprowadzonym przed przekazaniem lokalu mieszkalnego do użytkowania i wyliczonym przez uprawnionego geodetę zgodnie z polską normą. W przypadku wystąpienia różnicy w metrażu Kupujący zapłaci cenę za faktyczną, wyliczoną powierzchnię. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni metrażu lokalu powyżej 2,5 %, Kupujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia przez Sprzedającego o wystąpieniu różnicy w metrażu lokalu przekraczającej 2,5%. W tej sytuacji Kupujący może żądać jedynie zwrotu wpłaconych wcześniej kwot bez prawa do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Sprzedającego.”;

**§ 6 pkt 8** „Cena, o której mowa w § 6 pkt 1 nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. W przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą stawek podatku VAT, Kupujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia przez Sprzedającego. W tej sytuacji Kupujący może żądać jedynie zwrotu wpłaconych wcześniej kwot bez prawa do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Sprzedającego.”;

**§ 7 pkt 3** „W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przedmiotu umowy lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy na zasadach § 8 pkt 1 i 2.”

**§ 7 pkt 5** „W przypadku wystąpienia siły wyższej, lub innych podobnych przyczyn nie leżących po stronie Sprzedającego termin opisany w pkt 1 może ulec przesunięciu.”;

**§ 7 pkt 11** „Sprzedający zapewni administrowanie budynkiem we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie. Administrowanie budynkiem przez Sprzedającego odbywać się będzie najpóźniej do czasu powołania Zarządu wspólnoty. Szczegóły związane z administrowaniem budynku są określone w umowie o administrowanie, będącej załącznikiem do niniejszej umowy.”;

**§ 7 pkt 14** „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technologicznych w projekcie, o ile zmiany te będą każdorazowo zaakceptowane przez inspektora nadzoru, wpisem do dziennika budowy. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany wykończenia zewnętrznego budynku oraz jego kolorystyki. Wszystkie ewentualne zmiany mają wyłącznie na celu zwiększenie jakości, funkcjonalności i podniesienie standardu budynku.”;

**§ 8 pkt 2** „Sprzedający może odstąpić od umowy po powtórnym wezwaniu do zapłaty w przypadku opóźnienia w zapłacie pierwszej raty określonej w § 6 trwającej powyżej 7 dni lub w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w § 6 przekraczającej 30 dni.”;

**§ 8 pkt 3** „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o prowizję w wysokości 3 % ceny przedmiotu umowy określonej w § 6, nie później niż w ciągu 180 dni od odstąpienia od umowy na rachunek wskazany przez Kupującego.”;

**§ 8 pkt 5** „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 3 % ceny przedmiotu umowy określonej w § 6.”;

**§ 11 pkt 3** „Kupujący zobowiązuje się do powiadamiania Sprzedającego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na wskazany przez Kupującego adres z adnotacją: „nie podjęto w terminie”, „adresat nieznanym” lub inną równoznaczną, Kupujący powtórnie wyśle pismo pod znany mu adres i w przypadku braku doręczenia będzie to oznaczać, że adresat został powiadomiony prawidłowo.”;

**§ 12 pkt 5** „Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy będą podlegały prawu polskiemu zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Cywilnym.”

(dowód: karta 21-22)

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

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. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Bobs Invest. 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 (...).

Art. 24 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, albowiem takie działanie stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz 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 postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

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. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub



zbiorowe (cały wzorzec 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. 479<sup>43</sup> 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 Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 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. 479<sup>45</sup> § 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.ok.ik. 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 u.ok.ik. 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 i 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.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy umowy stosowanej przez Bobs-Invest przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, o treści:

- § 5 pkt 3 „Termin określony w § 5 pkt 1 nie wiąże Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od Sprzedającego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, pożary, powodzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, a także z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, a także w przypadku nie wywiązania się Kupującego z postanowień umownych.”,
- § 5 pkt 4 „Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za niezachowanie terminu realizacji budowy wskutek okoliczności określonych w pkt 3, a powstałe przesunięcie terminu nie będzie uważane za jego zwłokę.”,
- § 6 pkt 5 „Cena, określona w § 6 pkt 1 może ulec zmianie w przypadku korekty powierzchni przedmiotu umowy ustalonej pomiarem powykonawczym przeprowadzonym przed przekazaniem lokalu mieszkalnego do użytkowania z zastrzeżeniem, iż różnica w metrażu będzie większa niż 1%.”,

- § 6 pkt 8 „Cena, o której mowa w § 6 pkt 1 nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Jeżeli do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiłaby zmiana w przepisach podatku VAT (dotycząca usług i materiałów budowlanych), mająca wpływ na ustaloną cenę, Kupujący zobowiązuje się zapłacić wynikającą z tych zmian różnicę.”
- § 7 pkt 3 „W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przedmiotu umowy lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach § 8 pkt 1 i 2 lub prawo do dokonania odbioru jednostronnego i przekazania podpisanego protokołu, o którym mowa w pkt 1, Kupującemu.”
- § 7 pkt 5 „W przypadku wystąpienia siły wyższej, lub innych przyczyn nie leżących po stronie Sprzedającego termin opisany w pkt 1 może ulec przesunięciu.”
- § 7 pkt 11 „Sprzedający zapewni administrowanie budynkiem we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie.”
- § 7 pkt 14 „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technologicznych w projekcie, o ile zmiany te będą każdorazowo zaakceptowane przez inspektora nadzoru, wpisem do dziennika budowy. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany wykończenia zewnętrznego budynku oraz jego kolorystyki.”
- § 8 pkt 2 „Sprzedający może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku opóźnienia w zapłacie pierwszej raty określonej w § 6 trwającej powyżej 7 dni lub w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w § 6 przekraczającej 30 dni.”
- § 8 pkt 3 „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o prowizję w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6, nie później niż w ciągu 180 dni od odstąpienia od umowy na rachunek wskazany przez Kupującego.”
- § 8 pkt 5 „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy określonej w § 6.”
- § 11 pkt 3 „Kupujący zobowiązuje się do powiadamiania Sprzedającego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na wskazany przez Kupującego adres z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznanym” lub inną równoznaczną, będzie to oznaczać, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”
- § 12 pkt 6 „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla Sprzedającego.”

są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego tj.:

- **882** „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego

- przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- **155** *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”* (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),
  - **227** *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”* (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),
  - **885** *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
  - **364** *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”* (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
  - **365** *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”* (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
  - **893** *„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”*. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. Sygn. akt XVII AmC 86/03),
  - **234** *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”* (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
  - **689** *„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta”* (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03),
  - **1** *„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”* (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 rok; Sygn. Akt. XVII Amc30/01),
  - **927** *„W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi”* (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 12/05),
  - **918** *„(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)”* (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. Akt: XVII 100/05),
  - **41** *„Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie”* (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r. sygn. akt XVII Amc 31/02),
  - **1007** *„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”* (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05),

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.*” i „*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.*” W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż takie zapisy „*Naruszają (...) art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Obydwa przytoczone wyżej zapisy wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.*” § 5 pkt 3, § 5 pkt 4 i § 7 pkt 5 umowy stosowanej przez Bobs-Invest również uprawniają przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj. działań organów władzy, wystąpienia siły wyższej lub czynników niezależnych w postaci działań innych podmiotów. Posiłkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez Bobs-Invest ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*”. Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 227 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „*(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości.*” Ponadto w wyroku z dnia 10 października Sąd podzielił

zdanie powoda, iż takie postanowienie „(...) pozwala pozwanemu na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. (...) taki zapis umożliwi dużą dowolność pozwanego w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nawet nie określa maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia.” § 6 pkt 5 umowy również przewiduje po stronie Bobs-Invest prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest w ww. umowach ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia w takim przypadku od umowy. Należy ponadto wskazać, iż podobnie jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, zmiana powierzchni jest niczym nieograniczona tzn. umożliwia Bobs-Invest prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie ta „klauzula narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.” § 6 pkt 8 umowy przewidujący różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 364 i 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” i „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego z § 8 ust 6 wzorca jest niedozwolone, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta. Odnosnie § 8 ust. 7 wzorca to Sąd częściowo podzielił żądanie pozwu uznając, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w zakresie od słów „W sytuacji określonej w ust. 6 tego

*paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” na podstawie art. 385 § 1 k.c. i 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. Zapis ten umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.” Również treść § 7 pkt 3 umowy stosowanej przez Bobs-Invest przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w cytowanym powyżej uzasadnieniu do wyroku prawa konsumenta. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.*

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż zapis ten jest „sprzeczny z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. (...) zmusza nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat (...). Otrzymanie świadczenia wynikającego z umowy kupna lokalu związane jest zatem z zawarciem umowy o administrowanie nieruchomością przez 3 lata. Pozbawia to konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. W konsekwencji konsument zmuszony jest do korzystania z usług pozwanego w tym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do rzetelności pozwanego lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.”* Sytuacja ta jest analogiczna do tej wynikającej z § 7 pkt 11 umowy stosowanej przez Bobs-Invest, gdzie sprzedający ustanawia po swojej stronie prawo do wskazania podmiotu zarządzającego nieruchomością tzn. może narzucić dobrowolnie wykonywanie zarządu przez podmiot, który nie będzie z różnych przyczyn akceptowalny przez właścicieli nieruchomości. Wobec tego porównywane zapisy, pomimo różnic w użytych sformułowaniach i odmienności językowych, są tożsame.

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 234 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd wskazał, iż podziela w pełni stanowisko powoda dotyczące abuzywności powyższego zapisu: *„(...) według powoda jest on niedozwolonym postanowieniem umownym określonym w art. 385<sup>3</sup> pkt 9, 10 i 11 k.c. i może prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego. Powód ponadto podnosi, że określony standard przedmiotu świadczenia pozwanego jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić. Możliwość zaś zmiany projektowanych technologii i rozwiązań przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia. Ponadto według powoda technologii i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu.”* Również § 7 pkt 14 umowy stosowanej przez Bobs Invest w obrocie konsumenckim ustanawia po stronie przedsiębiorcy prawo do dokonywania zmian technologicznych w projekcie a także zmiany wykończenia zewnętrznego budynku oraz jego kolorystyki bez konieczności konsultacji z konsumentem. Hipotetyczne sytuacje, w jakich znajdzie się konsument są zatem

w przypadkach porównywanych klauzul identyczne, co zdaniem Prezesa Urzędu przesądza o tożsamości klauzul, na wpływ której nie mają znaczenia odmienności wynikające z użytych sformułowań i zwrotów.

W wyroku z dnia 23 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 51/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 689 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*”. Należy wskazać, iż umowa deweloperska jest umową wzajemną, do której stosuje się przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące zobowiązań. Zgodnie z art. 491 § 1 *k.c.*, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozycyjny, to jednak zdaniem Prezesa Urzędu jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów. Brak uprzedniego wezwania w Umowie do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.* Zarówno w § 8 pkt 2 umowy oraz w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty, zatem skutek stosowania klauzul występujących w umowach Bobs-Invest jak i klauzuli wpisanej jako niedozwolonej do rejestru pod poz. 689 jest identyczny. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 11 marca 2002 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych*.” Z kolei w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie zapis umieszczony pod poz. 927 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi*.” Ponadto w wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 9/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 389 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie*”. Należy ponadto pomocniczo wskazać na wyrok z dnia 20 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 17/06), mocą którego SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1066 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Strona, z winy której doszło do odstąpienia od umowy obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)*” § 8 pkt 3 i § 8 pkt 5 umowy podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru, przewidują karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie określonej sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy (odstępne) jest dopuszczalne na mocy art. 483 *k.c.* oraz 396 *k.c.* Przepisy kodeksowe nie precyzują jednak

sposobu naliczania powyższych sum, ani ich wysokości, poza art. 385<sup>3</sup> pkt 17 *k.c.* Na jego podstawie za niedozwolone postanowienie umowne uznaje się postanowienie, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia Bobs-Invest jest budynek mieszkalny, typowy dla budownictwa wielorodzinnego, zawierający mieszkania o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu – w przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy – mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców bez większych problemów. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi 5% są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m<sup>2</sup>, i tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Z uwagi na to, iż zarówno w przytoczonych wyrokach sądowych jak i treści kwestionowanych postanowień Umowy wskazują jako karę umowną kwotę w wysokości 5% wartości umowy, możliwym jest stwierdzenie tożsamości badanych zapisów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli. Należy ponadto wskazać, iż treść § 8 pkt 3 Umowy narusza dodatkowo art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.* W ocenie Prezesa Urzędu naruszeniem interesów konsumentów jest bowiem również zbyt długi termin, w którym przedsiębiorca jest zobowiązany zwrócić otrzymane zaliczki, ponieważ w tym okresie konsument jest pozbawiony możliwości korzystania z tych środków, inwestowania ich, podczas gdy deweloper może korzystać ze środków finansowych konsumenta i pobierać z nich pożytki, np. poprzez złożenie ich na lokacie bankowej czy finansowanie bieżącej działalności. Powyższa sytuacja powoduje ponadto, iż *de facto* bez jakiegokolwiek zasadności należne konsumentowi środki finansowe pozostają do dyspozycji dewelopera, przynosząc mu korzyści, z oczywistą stratą dla klienta, co niewątpliwie wyczerpuje znamiona art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.* z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „(...) *Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną (...)*”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy *kpc* w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 *kc*, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotna adnotacja placówki pocztowej



„nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.” § 11 pkt 3 umowy również ustanawia instytucję doręczenia zastępczego i przewiduje, iż nieodebrana przez konsumenta poczta w określonym terminie bądź zwrócona do nadawcy będzie uznawana za prawidłowo dostarczoną. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 918, co w tym przypadku przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości klauzul.

W wyroku z dnia 31 stycznia 2003 r. (sygn. akt XVII Amc 31/02) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 41 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie”. Z kolei w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 *k.c.* Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy *k.p.c.* i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 *k.c.* nie mogą być one w tym zakresie wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis z § 12 pkt 6 w ten sam sposób kształtują stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów *k.p.c.* W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umowy mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 5 pkt 3, § 5 pkt 4 i § 7 pkt 5 w klauzuli z poz. 882 i 883, treść § 6 pkt 5 w klauzuli z poz. 155 i 227, treść § 6 pkt 8 w klauzuli z poz. 885, treść § 7 pkt 3 w klauzuli z pkt. 364 i 365, treść § 7 pkt 11 w klauzuli z poz. 893, treść § 7 pkt 14 w klauzuli z poz. 234, treść § 8 pkt 2 w klauzuli z poz. 689, treść § 8 pkt 3 i § 8 pkt 5 w klauzuli z poz. 1 i 927, treść § 11 pkt 3 w klauzuli z poz. 918, natomiast treść § 12 pkt 6 w klauzuli z poz. 41 i 1007.

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

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* 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 naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Bobs Invest, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Bobs-Invest nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, skoro wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy umowy kupna-sprzedaży nieruchomości są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

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 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.

Wprawdzie Bobs Invest zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umów, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), oraz przedstawił projekt tych zmian, jednakże analizując ww. projekt Prezes Urzędu uznał, iż nadal zawiera on zapisy obarczone wadą prawną tj. mogące godzić w zbiorowe interesy konsumentów, w szczególności:

- proponowany § 5 pkt 3 nadal wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy z tytułu nienależytego wykonywania umowy i przerzuca ryzyko prowadzonej działalności gospodarczej na konsumenta, podczas gdy powinien je ponosić przedsiębiorca. Naruszony zatem jest przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 *k.c.*;

- proponowany § 6 pkt 5 nadal nie przewiduje w niektórych sytuacjach (tj. wystąpienia różnic w powierzchni projektowanego i oddanego do użytku lokalu poniżej 2,5%) po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od umowy i zobowiązuje go do zapłaty kwoty, która wynika z faktycznej a nie umówionej powierzchni lokalu. Naruszony zatem jest przepis z art. 385<sup>3</sup> pkt 20 *k.c.*;

- proponowany § 7 pkt 3 jest sformułowany w sposób niejednoznaczny i budzi wątpliwości interpretacyjne. W ocenie Prezesa Urzędu z proponowanej treści § 7 pkt 3 może wynikać, iż przedsiębiorca zastrzegł jedynie jednokrotne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, po którym będzie mu przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy w przypadku braku stawiennictwa. Ponadto wątpliwości budzi to, iż mowa jest jedynie o „pisemnym zawiadomieniu”, które powinno jednak być zawiadomieniem skutecznym tj. takim, z którym konsument się mógł zapoznać. Naruszony zatem jest przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.*;

- proponowany § 7 pkt 5 – należy wskazać na uwagi poczynione do proponowanego § 5 pkt 3;

- proponowany § 7 pkt 14 nadal przewiduje po stronie przedsiębiorcy prawo do dokonywania zmian bez akceptacji klienta w wykonaniu przedmiotu umowy wbrew temu co zostało z konsumentem uprzednio uzgodnione. Ponadto przewiduje po stronie kontrahenta konsumenta prawo do wyłącznej interpretacji tego, czy wprowadzone zmiany „mają na celu zwiększenie jakości, funkcjonalności i podniesienie standardu budynku”, a więc elementów które mają charakter ocenny i mogą być różnorako rozstrzygane. Naruszony jest zatem przepis z art. 385<sup>3</sup> pkt 9, 10 i 11 *k.c.*;

- proponowany § 8 pkt 3 przewiduje po stronie przedsiębiorcy sytuację, w której zwróci on konsumentowi po rozwiązaniu umowy wpłacone przez niego kwoty w terminie do 180 dni. Tymczasem zwrot taki powinien nastąpić niezwłocznie tj. bez zbędnej zwłoki. Naruszony jest zatem przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.*;

- proponowany § 11 pkt 3 nadal konstytuuje instytucję tzw. doręczenia zastępczego, o czym była mowa powyżej. Naruszony jest zatem przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.*;
- proponowany § 12 pkt 6 odnosi się w zakresie właściwości sądowej do przepisów *Kodeksu cywilnego*, podczas gdy właściwość sądowa została uregulowana w *Kodeksie postępowania cywilnego*. Powstają zatem wątpliwości interpretacyjne dotyczące tego, gdzie konsument powinien poszukiwać przepisów regulujących właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporu i chęci skierowania powództwa przed właściwym sądem cywilnym. Naruszony jest zatem przepis z art. 385 § 2 *k.c.*;

W związku z powyższym, ze względu na fakt, iż większość proponowanych przez Bobs Invest zmian zdaniem Prezesa Urzędu nadal narusza zbiorowe interesy konsumentów, organ nie przychylił się do wniosku Bobs Invest o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy *o ochronie (...)*.

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

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ww. ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponieważ Bobs Invest dopuścił się, jak wykazano powyżej, licznych naruszeń zbiorowych interesów konsumentów w zakresie stosowania w obrocie konsumenckim postanowień umownych, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zdaniem Prezesa Urzędu należałoby w tym przypadku wymierzyć karę, która miałaby charakter nie tylko prewencyjny ale i, z uwagi na wymiar naruszeń, represyjny. Jednakże, ze względu na przedstawione prawie żadne przychody przedsiębiorcy, Prezes Urzędu odstąpił od wymierzenia kary, gdyż nawet wymierzona w maksymalnych granicach kara nie spełniłaby swoich funkcji tj. prewencyjnej i represyjnej.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> *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 - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK  
Dyrektor Delegatury UOKiK we Wrocławiu  
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:

Bobs Invest Sp. z o.o.  
Ul. Chełmońskiego 34  
51-630 Wrocław