



**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 61-16/09/ZR

Wrocław, 13 sierpnia 2009 r.

DECYZJA RWR 20/2009

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 § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w *sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. nr 134 poz. 939), w związku z § 7 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 **Dom-Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,** polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (...)” następujących zapisów:

- § 1 ust.4: „Spółka oświadcza, że (...) zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w *Projekcie bez zgody Nabywcy*”;
- § 5 ust.5: „Cena Sprzedaży określona w ust. 1 może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że rzeczywista powierzchnia Mieszkania uległa zmianie w stosunku do planowanej powierzchni Mieszkania określonej w § 2, o więcej niż 3 % powierzchni. Dla ustalenia ostatecznej powierzchni całkowitej Mieszkania będą przeprowadzone obmiary Mieszkania w świetle wyprawionych ścian”;
- § 10 ust.1: „Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku”:
 - 1) nie wpłacenia w terminie określonym w § 6 pkt 1 zaliczki na poczet Ceny Sprzedaży,
 - 2) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście) dni którejkolwiek z rat należności z tytułu Ceny Sprzedaży (planowanej lub ostatecznej) (...);
- § 10 ust.3: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje bez oprocentowania, a Spółka może żądać od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 10% Ceny Nabycia Nieruchomości Nabywcy”;
- § 19 ust.3: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej Umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”,

„adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie”;

- § 19 ust.6: *„Wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd powszechny we Wrocławiu”.*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania przez Dom Invest sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu do zaniechania tych działań, poprzez wykreślenie postanowień § 19 ust. 3 i 6 oraz dokonanie zmiany treści pozostałych zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- § 1 ust.4: *„Zmiany w Projekcie, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą projektu samodzielnego lokalu mieszkalnego, który Nabywca wybrał zgodnie z dalszymi postanowieniami niniejszej umowy”;*
- § 5 ust.5: *„Cena Sprzedaży określona w ust. 1 może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że rzeczywista powierzchnia Mieszkania uległa zmianie w stosunku do planowanej powierzchni Mieszkania określonej w § 2. Dla ustalenia ostatecznej powierzchni całkowitej Mieszkania będą przeprowadzone obmiary Mieszkania w świetle wyprawionych ścian” - w zw. z dodanym § 12 ust.1 pkt 2): „Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym (...) 2) gdy ostateczna obliczona na podstawie pomiarów Cena Sprzedaży jest wyższa od Ceny Sprzedaży określonej w § 6”;*
- § 10 ust.1: *„Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku”:*
 - 1) *nie wpłacenia w terminie określonym w § 6 pkt 1 zaliczki na poczet Ceny Sprzedaży,*
 - 2) *uchybień przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście) dni którejkolwiek z rat należności z tytułu Ceny Sprzedaży (planowanej lub ostatecznej) (...)”* – w zw. ze zmienionym § 10 ust.2: *„Spółka powiadamia Nabywcę listem poleconym o odstąpieniu od umowy, wyznaczając uprzednio Nabywcy 14-dniowy termin na wykonanie zobowiązań umownych lub zaniechanie naruszeń wynikających z ust. 1”;*
- § 10 ust.3: *„W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje bez oprocentowania, a Spółka może żądać od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 2% kwot wpłaconych przez Nabywcę tytułem zapłaty Ceny Nabycia Nieruchomości”;*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 września 2009 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

II. 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 § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), w związku z § 7 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 Dom-Invest sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 30 września 2009 r.

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 przedsiębiorcy **Dom-Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu** [zw. dalej także Spółką]. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem 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 109-111 akt RWR 403-4/09/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 110/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Dom-Invest sp. z o.o. 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 we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (...)” [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*. Ponadto – zgodnie z punktem 2 postanowienia nr 110/2009 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (*III kart*) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr Sygn. RWR 403-4/09/ZR).

(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania Spółka odniosła się w pismach z dnia 26.05 2009 r. i 29.07.2009 r. do zarzutów zawartych w postanowieniu 110/2009.

(dowód: karta 9-11, 44)

Przedsiębiorca został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i skorzystał z prawa wglądu do akt sprawy.

(dowód: karta 42)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– Dom-Invest sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Zwycięskiej 18A jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) podr. 0000003772.

Wymieniony przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „Dom-Invest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu a przedmiotem tej działalności jest m.in. organizowanie, nadzorowanie, prowadzenie prac projektowych i wykonawczych w zakresie budownictwa. Na dzień wszczęcia postępowania Spółka realizowała dwie inwestycje: przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu oraz w miejscowości Wysoka, gm. Kobierzyce.

(dowód: karta 4-6)

2. Począwszy od kwietnia 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorec umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (...)” który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 1 ust.4: „Spółka oświadcza, że (...) zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie bez zgody Nabywcy”;

- § 5 ust.5: „Cena Sprzedaży określona w ust. 1 może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że rzeczywista powierzchnia Mieszkania uległa zmianie w stosunku do planowanej powierzchni Mieszkania określonej w § 2, o więcej niż 3 % powierzchni. Dla ustalenia ostatecznej powierzchni całkowitej Mieszkania będą przeprowadzone obmiary Mieszkania w świetle wyprawionych ścian”;
- § 10 ust.1: „Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku”:
 - 1) nie wpłacenia w terminie określonym w § 6 pkt 1 zaliczki na poczet Ceny Sprzedaży,
 - 2) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście) dni którejkolwiek z rat należności z tytułu Ceny Sprzedaży (planowanej lub ostatecznej) (...)”;
- § 10 ust.3: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje bez oprocentowania, a Spółka może żądać od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 10% Ceny Nabycia Nieruchomości Nabywcy”;
- § 19 ust.3: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej Umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie”.
- § 19 ust.6: „Wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd powszechny we Wrocławiu”.

(dowód: karta 49-102 akt RWR 403-4/09/ZR)

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

- 234 „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., Sygn. akt XVII AmC 47/03);
- 852 „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r., Sygn. akt XVII AmC 73/05);
- 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 2004 r., Sygn. akt XVII AmC 12/04);
- 1350: „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7” (wyrok SOKiK z dnia 31 października 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 90/07);
- 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 z dnia 11 marca 2002 r., Sygn. akt XVII AmC 30/01);
- 1066 „Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)” (wyrok SOKiK z dnia 20 grudnia 2006 r., Sygn. akt XVII AmC 17/06)
- 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 roku, Sygn. Akt XVII Amc 100/50)

- 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 przedsiębiorca Dom-Invest sp. z o.o. - w pismach z dnia 25 maja 2009 r. oraz 29 lipca 2009 r. – oświadczył o gotowości podjęcia działań zmierzających do odstąpienia od stosowania zakwestionowanych postanowień umownych. Zobowiązał się do aneksowania umów już istniejących, a także do zawierania nowych umów, zgodnie z przedłożonymi propozycjami zmian postanowień Umowy w brzmieniu:

- § 1 ust.4: „Zmiany w Projekcie, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą projektu samodzielnego lokalu mieszkalnego, który Nabywca wybrał zgodnie z dalszymi postanowieniami niniejszej umowy”;
- § 5 ust.5: „Cena Sprzedaży określona w ust. 1 może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że rzeczywista powierzchnia Mieszkania uległa zmianie w stosunku do planowanej powierzchni Mieszkania określonej w § 2. Dla ustalenia ostatecznej powierzchni całkowitej Mieszkania będą przeprowadzone obmiary Mieszkania w świetle wyprawionych ścian” - w zw. z dodanym § 12 ust.1 pkt 2): „Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym (...) 2) gdy ostateczna obliczona na podstawie pomiarów Cena Sprzedaży jest wyższa od Ceny Sprzedaży określonej w § 6”;
- § 10 ust.1: „Spółka ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku”;
 - 1) nie wpłacenia w terminie określonym w § 6 pkt 1 zaliczki na poczet Ceny Sprzedaży,
 - 2) uchybienia przez Nabywcę terminowi wpłaty, o więcej niż 14 (czternaście) dni którejkolwiek z rat należności z tytułu Ceny Sprzedaży (planowanej lub ostatecznej) (...)” – w zw. ze zmienionym § 10 ust.2: „Spółka powiadamia Nabywcę listem poleconym o odstąpieniu od umowy, wyznaczając uprzednio Nabywcy 14-dniowy termin na wykonanie zobowiązań umownych lub zaniechanie naruszeń wynikających z ust. 1”;
- § 10 ust.3: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. Zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje bez oprocentowania, a Spółka może żądać od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 2 % kwot wpłaconych przez Nabywcę tytułem zapłaty Ceny Nabycia Nieruchomości Nabywcy”;

Ponadto skreślono postanowienia § 19 ust. 3 i 6

(dowód: karta 12-19 i 44)

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 Dom-Invest Sp. z o.o. 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. 479⁴⁵ 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.

Przedsiębiorcą w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Uczestnik postępowania – Dom-Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, spółka prawa handlowego, której art.12 ustawy kodeks spółek handlowych przyznaje osobowość prawną - prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

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 postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ 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. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie było zastosowane przy 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. 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 Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 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.ok.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 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 wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez Dom-Invest Sp. z o.o. przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego m.in. pod pozycjami: 234, 852, 155, 1350, 1, 1066, 918 i 1007.

a) Postanowienie umowne dot. zmian w projekcie budynku;

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Sędem lub SOKiK] za niedozwoloną klauzulę umowną uznał zapis, wpisany do rejestru pod nr 234 „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (podobnie np. w klauzuli nr 852: „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej” – wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 73/05). W przytoczonym wyroku z dnia 10 października 2004 r. Sąd uznał, iż tego typu postanowienie zawiera niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385³ pkt 9, 10, 11 i 20 k.c. Zapis taki może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Słusznie w wyroku tym wskazuje się, iż określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy budowlanego (developer) jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić, z tego zaś względu niedopuszczalne jest aby przedsiębiorca mógł w sposób jednostronny tak dalece ingerować w zakres przedmiotu umowy.

Cel ww. postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych odpowiada temu jaki zamierzała osiągnąć Spółka zamieszczając w Umowie zapis w § 1 ust.4 , według treści którego „„Spółka oświadcza, że (...) zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie bez zgody Nabywcy”, tak więc zaproponowana przez Spółkę regulacja w § 1 ust.4 Umowy przyznająca Spółce prawo do wnoszenia zmian bez zgody nabywcy jest tożsama ze wskazanymi wyżej klauzulami.

b) Postanowienie umowne dot. zmiany powierzchni użytkowej lokalu:

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 12/04) SOKiK 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) Sąd 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 wynikającej 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 ww. wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „*(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ 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 2004 r. SOKiK podzielił pogląd Prezesa Urzędu, 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. (...)*”.

Przytoczony wyżej zapis § 5 ust.5 Umowy również przewiduje po stronie Spółki prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Podobnie jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, klient nie ma możliwości odstąpienia od umowy w przypadku istotnej zmiany umowy jaką jest końcowa cena lokalu, która może wzrosnąć o znaczną kwotę (np. zmiana o przewidziane w umowie więcej niż 3% powierzchni powoduje przy cenie końcowej lokalu o pow. 100 m², o wartości 600 000 zł – wzrost o więcej niż 18 000 zł).

Reasumując, powyższa analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

c) Postanowienie umowne przyznające przedsiębiorcy prawo do jednostronnego rozwiązania umowy bez uprzedniego wezwania do spełnienia świadczenia:

W orzecznictwie SOKiK zakwestionowano również postanowienia wzorców umów, na mocy których umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym bez obowiązku wcześniejszego powiadomienia konsumenta w sytuacji np. opóźnienia się klienta z zapłatą świadczenia lub na skutek innych zdarzeń (np. wydłużona nieobecność na kursie / zajęciach). Wydając wyrok z dnia 31 października 2007 r. (Sygn. akt XVII Amc 90/07) w sprawie uznania za niedozwolone ww. postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1350 o treści: „*Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7*”, Sąd podzielił przedstawione w pozwie stanowisko Prezesa Urzędu, że w umowach o charakterze wzajemnym, odstąpienie przez przedsiębiorcę od umowy bez uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia jest sprzeczne z art. 491 k.c., który stanowi, że jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów (art.385¹ § 1 k.c.). Sąd uznał tego typu postanowienia za niedozwolone, niezależnie od charakteru działalności przedsiębiorcy. Jako przykład można podać klauzule z Rejestru wpisane pod poz. 1028 (dot. wzorca umowy operatora / dostawcy Internetu - 21 listopada 2006 r., Sygn. akt XVII AmC 138/05), czy z poz. 850 (dot. wzorca umowy szkoły prywatnej – wyrok SOKiK z dnia 13 czerwca 2006 r., Sygn. akt XVII AmC 51/05). W uzasadnieniu do innego wyroku, SOKiK z dnia 24 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt XVII Amc 115/05), odnoszącego się do

postanowienia z Rejestru z poz. 956 o treści: „*Bezskuteczny upływ terminu uiszczenia raty czynnego uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów, jeżeli zaległa rata nie została uiszczona w ciągu czternastu dni od dnia upływu terminu uiszczenia. Rezygnacja wywołuje skutek piętnastego dnia po upływie terminu uiszczenia raty*”, SOKiK stwierdził, że „*Postanowienia zakładające, iż brak raty opłaty za studia jest równoznaczne z rezygnacją ze studiów uznać należy za sprzeczne z art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 9 k.c. jako nadmiernie rygorystyczne i uprawniające pozwaną do zastosowania wobec konsumenta wprost tak dotkliwej sankcji za nieuiszczenie opłaty w terminie jaką jest skreślenie z listy studentów, niepoprzedzone wezwaniem do zapłaty. Założenie, iż brak opłaty uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów oznacza przyznanie szkole uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, poprzez przyjęcie, iż każde zaniechanie studenta w dokonaniu opłaty jest równoznaczne z wolą rezygnacji ze studiów.*”

Zakwestionowane postanowienia § 10 ust. 1 pkt 1) i 2) Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez dodatkowego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia w określonym terminie w razie zarówno nie wpłacenia w terminie raty na poczet ceny, jak i w razie uchybienia terminu do wpłaty którejkolwiek z rat o więcej niż 14 dni. Tak więc pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienia te wywołują te same skutki prawne co przytoczone wyżej postanowienia z rejestru a w związku z tym są tożsame z cytowanymi wyżej klauzulami niedozwolonymi.

Odnosząc się do wątpliwości Spółki wskazującej na ograniczenie jej prawa do odstąpienia od umowy w przypadku braku płatności ze strony nabywcy, należy podkreślić, iż obowiązek wyznaczenia dodatkowego terminu na wpłatę należności nie wyklucza przecież prawa do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym po bezskutecznym upływie określonego terminu. Nie mogą mieć znaczenia również wyjaśnienia Spółki, iż w praktyce klienci, którzy z jakichkolwiek przyczyn nie mogą dochować terminu płatności uzyskują zgodę na prolongatę w formie aneksu do Umowy. Jak już objaśniono wyżej, kontrola wzorców ma charakter abstrakcyjny a ponadto należy zwrócić uwagę, iż przedmiotowa prolongata w dalszym ciągu zależy tylko od zgody Spółki na indywidualne wystąpienie klienta, które nie musi być – na gruncie postanowień Umowy - rozpatrzone pozytywnie.

Reasumując, pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienia te wywołują te same skutki prawne co przytoczone wyżej postanowienia z Rejestru a w związku z tym są tożsame z cytowanymi wyżej klauzulami niedozwolonymi.

d) Postanowienie umowne dot. wymiaru kar umownych związanych z odstąpieniem od umowy;

W wyroku z dnia 11 marca 2002 r. (Sygn. akt XVII AmC 30/01) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, który następnie zostało wpisane 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 umieszczone pod poz. 927 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi*”. W innych wyrokach: 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*”; oraz z dnia 20

grudnia 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 17/06) 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 (...)*”.

Treść § 10 ust.3 Umowy przewiduje karę umowną w wysokości 10% ceny sprzedaży a więc dwukrotnie wyższą niż wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru. 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. 385³ 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 zatem kwestionowaniu przez Prezesa Urzędu zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia Spółki 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 nowych nabywców. 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 jedynie 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 ww. orzecnictwem sądowym, kary umowne których wysokość wynosi co najmniej 5% ceny sprzedaży są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m², i tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego oraz naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Z uwagi na to, iż kwestionowane postanowienie Umowy wskazuje jako karę umowną stawkę dwukrotnie wyższą, tj. 10% wartości umowy, możliwym jest stwierdzenie tożsamości porównywanych postanowień. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli.

e) Postanowienie umowne dot. domniemania doręczenia korespondencji

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 roku (Sygn. Akt XVII Amc 100/50) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: 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 (...)*” W uzasadnieniu do wyroku Sad 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 k.c. , 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 dwukrotnie 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.”

Treść § 19 ust.3 Umowy również ustanawia fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę i to w przypadku, gdy konsument pozbawiony byłby realnej możliwości zapoznania się z jego treścią. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w rejestrze pod poz. 918, co w tym wypadku przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia są odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

f) Postanowienie umowne dot. ustanowienia sądu właściwego do rozstrzygania sporów wynikających z umowy;

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”*. W innych orzeczeniach: z dnia 31 stycznia 2003 r. (Sygn. akt XVII Amc 31/02) SOKiK 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”*; oraz z dnia 17 października 2005 r. (Sygn. akt XVII AmC 78/04), gdzie Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne wpisane pod poz. 596: *„Wszelkie spory między Biurem i Uczestnikiem w sprawach zawartej między nimi umowy są rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Nowym Sączu”*. Z przytoczonego orzecznictwa wynika, iż nie ma znaczenia, czy w postanowieniu użyto sformułowania *„miejsce siedziby spółki”*, czy wymieniono z nazwy tylko określoną miejscowość niekoniecznie będącą miejscem siedziby przedsiębiorcy – w obu przypadkach treść postanowień narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i tym samym jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 *k.c.* Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy *k.p.c.* i zgodnie z art. 385³ pkt 23 *k.c.* nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw.

Zapis § 19 ust.6 wzorca Umowy w ten sam sposób kształtuje 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.* (zwłaszcza w przypadku, gdy miejsce zamieszkania nabywcy znajduje się poza Wrocławiem). Reasumując, analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Zgodnie z powyższym uprawdopodobniono, iż kwestionowane postanowienia umów mieszczą się w hipotezach przykładowo wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- treść § 1 ust.4. Umowy w klauzuli z poz. 234 i 852;
- treść § 5 ust. 5 Umowy w klauzuli z poz. 155;
- treść §10 ust.1 pkt 1) i 2) Umowy w klauzuli z poz. 1350;
- treść § 10 ust.3 Umowy w klauzuli z poz. 1 i 1066;

- treść § 19 ust.3 Umowy w klauzuli z poz. 918;
- treść § 19 ust.6 Umowy w klauzuli z poz. 1007.

Stosownie do 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 wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, nie tylko wszystkich konsumentów będących klientami Dom-Invest Sp. z o.o., ale i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę dotyczącą nabycia nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółki 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 grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

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. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

Dom-Invest Sp. z o.o. 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.

Analizując ww. projekt Prezes Urzędu uznał, iż - w świetle aktualnego orzecznictwa Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.

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

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Dom-Invest Sp. z o.o. obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy *o ochronie (...)*, w związku z art. 479²⁸ § 2 *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
Zbigniew Jurczyk
Dyrektor UOKiK Del. Wrocław

Otrzymuje:

Dom-Invest Sp. z o.o.
ul. Zwycięska 18a
53-033 Wrocław