



**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 61-24/07/ZR/ZK

Wrocław, 21 grudnia 2007

DECYZJA RWR 48/2007

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 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 **Archicom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Liskego 7,**

- 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 „Przedwstępna Umowa Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” następujących zapisów:

- § 3 ust.6.2: *„W przypadku dwukrotnego nieprzejęcia Przedmiotu Odbioru lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania Przedmiotu Odbioru gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje (...) prawo do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru, który będzie traktowany na równi z przejęciem Przedmiotu Odbioru przez Kupującego.”*
- § 3 ust.18: *„Terminy określone w niniejszym paragrafie mogą ulec zmianie bez konieczności zawarcia aneksu do umowy ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn, za które Sprzedający nie odpowiada, a w szczególności z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, prowadzenia badań archeologicznych.”*
- § 4 ust.6: *„Cena Netto Przedmiotu Umowy nie podlega zmianie ze względu na ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią określoną w niniejszej umowie a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy czym Strony ustalają, że łączne różnice w powierzchni Przedmiotu Umowy nie mogą być większe niż 5% powierzchni określonej w niniejszej umowie.”*
- § 10 ust.2: *„W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego*

wpłat, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 5% ceny netto przedmiotu umowy określonej w § 4 ust.2, nie później niż w ciągu 120 dni od odstąpienia od umowy, na rachunek wskazany przez Kupującego”

- § 10 ust.5: „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej o której mowa w § 3 ust.17, trwającej powyżej 6 miesięcy z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 5% ceny netto (...)”.
- § 12 ust.3: „W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych: pożar, powódź, huragan, uderzenie piorunu, eksplozja, obsuwanie się ziemi, grad, upadek pojazdu powietrznego, Sprzedający zastrzega sobie prawo przesunięcia terminów, o których mowa w § 3 umowy o okres opóźnienia spowodowanego przez zdarzenie losowe.”
- § 14: „Sprzedający zapewni administrowanie osiedla we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości o której mowa w § 1 ust.2 na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowaniu stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej umowy”.

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

i przyjęciu zobowiązania Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Liskiego 7 do zaniechania tych działań poprzez dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- § 3 ust. 6 „W przypadku dwukrotnego nieprzejęcia Przedmiotu Odbioru lub niestawienia się Kupującego, na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania Przedmiotu Odbioru gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w § 10 ust. 2, bez konieczności wyznaczania dodatkowych terminów lub dodatkowych wezwań; prawo odstąpienia od umowy może być wykonane w terminie 120 dni od dnia upływu terminu drugiego odbioru.”
- § 3 ust. 18 „Terminy określone w niniejszym paragrafie ulegają przesunięciu na podstawie aneksu do umowy ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej stosownie do postanowień kodeksu cywilnego, tj. zawieszenie prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, prowadzenie prac archeologicznych, przy czym przesunięcie terminu nastąpi o czas trwania utrudnień lub przerw. W przypadku dwukrotnego niestawienia się przez Kupującego, w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 120 dni od dnia ustania utrudnienia lub przerwy w prowadzeniu budowy.”
- § 4 ust. 6 „Cena Netto Przedmiotu Umowy nie podlega zmianie ze względu na ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią określoną w niniejszej umowie a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy czym Strony ustalają, że różnice w powierzchni poszczególnych składników Przedmiotu Umowy (Lokalu wraz z Balkonem lub Tarasem, Garażu, Komórki Lokatorskiej) nie mogą być większe niż 1 m². Jeżeli powierzchnia poszczególnych składników Przedmiotu Umowy będzie mniejsza o więcej niż 1 m² powierzchni określonej w niniejszej umowie, Sprzedający zwróci Kupującemu kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m² wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tego obmiaru. Jeżeli powierzchnia, o której mowa w zdaniu poprzednim

będzie większa o więcej niż 1 m2, Kupujący będzie zobowiązany do dopłaty różnicy wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową m2, przy czym Kupującemu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Sprzedającego, zawierającej kwotę dopłaty. Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty różnicy, w terminie 14 dni.”

- *§ 10 ust. 2 „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 1% ceny netto przedmiotu umowy, określonej w § 4 ust. 2, nie później niż w ciągu 30 dni od odstąpienia od umowy, na rachunek wskazany przez Kupującego.,,*
- *§10 ust. 5 „Strony uprawnione będą do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, o której mowa w § 3 ust. 17, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości 1% Ceny Netto. Prawo odstąpienia może być wykonane nie później niż w ciągu 24 miesięcy licząc od dnia powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy.”*
- *§ 12 ust 3 „ W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych z przyczyn, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności takich jak: pożar, powódź, huragan, uderzenie piorunu, eksplozja, obsuwanie się ziemi, grad, upadek pojazdu powietrznego, terminy określone w § 3 ulegają przesunięciu o okres opóźnienia spowodowanego przez zdarzenie losowe na podstawie aneksu do umowy. W przypadku dwukrotnego niestawienia się przez Kupującego w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 120 dni od dnia ustania przerwy w prowadzeniu budowy spowodowanej zdarzeniem losowym.”*
- *§ 14 „ Sprzedający zapewni administrowanie osiedla we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2 na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Umowa o administrowanie będzie zawarta ma czas określony, tj. do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu w formie aktu notarialnego, chyba że do tego dnia nie zostanie powołany Zarząd Wspólnoty, wówczas umowa będzie obowiązywać do dnia powołania Zarządu Wspólnoty.”*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 lutego 2008 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 określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Liskego 7, obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 15 marca 2008 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 **Archicom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu** [zw. dalej także Archicom sp. z o.o.]. 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 powyższym - Postanowieniem nr 176/2007 z dnia 27 lipca 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Archicom 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 w punktach § 3 ust.6.2, § 3 ust. 18, § 4 ust. 6, § 10 ust. 2, § 10 ust. 5, § 12 ust. 3 i § 14 wzorca umownego pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.
(dowód: karta 1 i 2)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 176/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (25 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).
(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania Archicom sp. z o.o. odniosła się w piśmie z dnia 13 sierpnia 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 176/2007 z dnia 27 lipca 2007 r.
(dowód: karta 30)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– Archicom sp. z o.o. we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. 0000064009.

Wymieniony powyżej przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „Archicom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu a przedmiotem tej działalności jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 5-8)

2. Począwszy od marca 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Archicom sp. z o.o. wprowadził do obrotu i stosuje wzorec umowny, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 3 ust.6.2: *„W przypadku dwukrotnego nieprzejęcia Przedmiotu Odbioru lub niestawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania Przedmiotu Odbioru gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje (...) prawo do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru, który będzie traktowany na równi z przejęciem Przedmiotu Odbioru przez Kupującego.”*

- § 3 ust.18: „Terminy określone w niniejszym paragrafie mogą ulec zmianie bez konieczności zawarcia aneksu do umowy ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn, za które Sprzedający nie odpowiada, a w szczególności z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, prowadzenia badań archeologicznych.”
- § 4 ust.6: „Cena Netto Przedmiotu Umowy nie podlega zmianie ze względu na ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią określoną w niniejszej umowie a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy czym Strony ustalają, że łączne różnice w powierzchni Przedmiotu Umowy nie mogą być większe niż 5% powierzchni określonej w niniejszej umowie.”
- § 10 ust.2: „W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 5% ceny netto przedmiotu umowy określonej w § 4 ust.2, nie później niż w ciągu 120 dni od odstąpienia od umowy, na rachunek wskazany przez Kupującego”
- § 10 ust.5: „Strony będą uprawnione do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej o której mowa w § 3 ust.17, trwającej powyżej 6 miesięcy z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 5% ceny netto (...)”.
- § 12 ust.3: „W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych: pożar, powódź, huragan, uderzenie piorunu, eksplozja, obsuwanie się ziemi, grad, upadek pojazdu powietrznego, Sprzedający zastrzega sobie prawo przesunięcia terminów, o których mowa w § 3 umowy o okres opóźnienia spowodowanego przez zdarzenie losowe.”
- § 14: „Sprzedający zapewni administrowanie osiedla we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości o której mowa w § 1 ust.2 na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowaniu stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej umowy”.

(dowód: karta 4, 10-21)

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

- 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);

- 882 “Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodujących 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 wynikającej 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),

- 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);

- 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).

4. W trakcie postępowania Archicom sp. z o.o. - w piśmie z dnia 13 sierpnia 2007 r. - oświadczyła, iż podjęła stosowne działania zmierzające do odstąpienia od stosowania zakwestionowanych postanowień umownych. Podniosła, że treść stosowanej przez nią umowy przedwstępnej, była już przedmiotem kontroli ze strony Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jednocześnie Archicom sp. z o.o. zobowiązała się do aneksowania umów już istniejących, a także do zawierania nowych umów, zgodnie z przedłożonymi propozycjami zmian postanowień Umowy w brzmieniu:

- § 3 ust. 6 „W przypadku dwukrotnego nieprzejęcia Przedmiotu Odbioru lub niestawienia się Kupującego, na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania Przedmiotu Odbioru gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w § 10 ust. 2, bez konieczności wyznaczania dodatkowych terminów lub dodatkowych wezwań; prawo odstąpienia od umowy może być wykonane w terminie 120 dni od dnia upływu terminu drugiego odbioru.”
- § 3 ust. 18 „Terminy określone w niniejszym paragrafie ulegają przesunięciu na podstawie aneksu do umowy ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej stosownie do postanowień kodeksu cywilnego, tj. zawieszenie prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego, prowadzenie prac archeologicznych, przy czym przesunięcie terminu nastąpi o czas trwania utrudnień lub przerw. W przypadku dwukrotnego niestawienia się przez Kupującego, w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 120 dni od dnia ustania utrudnienia lub przerw w prowadzeniu budowy.”
- § 4 ust. 6 „Cena Netto Przedmiotu Umowy nie podlega zmianie ze względu na ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią określoną w niniejszej umowie

a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy czym Strony ustalają, że różnice w powierzchni poszczególnych składników Przedmiotu Umowy (Lokalu wraz z Balkonem lub Tarasem, Garażu, Komórki Lokatorskiej) nie mogą być większe niż 1 m². Jeżeli powierzchnia poszczególnych składników Przedmiotu Umowy będzie mniejsza o więcej niż 1 m² powierzchni określonej w niniejszej umowie, Sprzedający zwróci Kupującemu kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m² wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tego obmiaru. Jeżeli powierzchnia, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie większa o więcej niż 1 m², Kupujący będzie zobowiązany do dopłaty różnicy wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową m², przy czym Kupującemu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Sprzedającego, zawierającej kwotę dopłaty. Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty różnicy, w terminie 14 dni.”

- § 10 ust. 2 *„W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze Stron z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu wniesionych przez Kupującego wpłat, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 1% ceny netto przedmiotu umowy, określonej w § 4 ust. 2, nie później niż w ciągu 30 dni od odstąpienia od umowy, na rachunek wskazany przez Kupującego.”*
- §10 ust. 5 *„Strony uprawnione będą do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zawarciu umowy notarialnej, o której mowa w § 3 ust. 17, trwającej powyżej 6 miesięcy, z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości 1% Ceny Netto. Prawo odstąpienia może być wykonane nie później niż w ciągu 24 miesięcy licząc od dnia powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy.”*
- § 12 ust 3 *„ W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych z przyczyn, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności takich jak: pożar, powódź, huragan, uderzenie piorunu, eksplozja, obsuwanie się ziemi, grad, upadek pojazdu powietrznego, terminy określone w § 3 ulegają przesunięciu o okres opóźnienia spowodowanego przez zdarzenie losowe na podstawie aneksu do umowy. W przypadku dwukrotnego niestawienia się przez Kupującego w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 120 dni od dnia ustania przerwy w prowadzeniu budowy spowodowanej zdarzeniem losowym.”*
- § 14 *„ Sprzedający zapewni administrowanie osiedla we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2 na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowanie stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Umowa o administrowanie będzie zawarta ma czas określony, tj. do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu w formie aktu notarialnego, chyba że do tego dnia nie zostanie powołany Zarząd Wspólnoty, wówczas umowa będzie obowiązywać do dnia powołania Zarządu Wspólnoty.”*

(dowód: karta 34-47)

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 zasad 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 Archicom 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 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Do stwierdzenia 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, o którym w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

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. 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 wzorzec 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. 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.o.k.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.o.k.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 Archicom 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* pod pozycjami: 364, 365, 882, 883, 155, 227, 1, 927 i 893

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. 385¹ § 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 385³ 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 § 3 ust. 6.2. umowy stosowanej przez Archicom sp. z o.o. 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 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. 385³ 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.*” Treść §3 ust. 18 oraz treść § 12 ust. 3 Umowy stosowanej przez Archicom sp. z o.o. 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. Pośilkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez Archicom sp. z o.o. ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385³ 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 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 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 Sąd podzielił zdanie 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. (...) taki zapis umożliwia 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.” Treść §4 ust. 6 Umowy nie przewiduje co prawda zmiany ceny przedmiotu umowy, w wypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego, jednakże zastrzega stosowanie tejże zasady wyłącznie do sytuacji, gdy łączne różnice nie przekroczą 5% powierzchni określonej w Umowie. Podobnie zatem, jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, możliwość zmiany powierzchni przedmiotu umowy pozostaje w istocie niczym nieograniczona tzn. umożliwia Archicom sp. z o.o. prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta. Jednocześnie brak jest w przedmiotowej Umowie ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. 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 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 (...)” Treść § 10 ust. 2 oraz treść § 10 ust. 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. 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 kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia Archicom sp. z o.o. 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 m², 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 § 10 ust. 2 Umowy narusza dodatkowo art. 385¹ § 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. 385¹ § 1 k.c. z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi.

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. 385¹ § 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 § 14 umowy stosowanej przez Archicom sp. z o.o., 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.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 3 ust. 6.2. Umowy w klauzuli z poz. 364 i 365, treść § 3 ust. 18 i § 12 ust. 3 Umowy w klauzuli z poz. 882 i 883, § 4 ust. 6 Umowy w klauzuli z poz. 155 i 227, § 10 ust. 2 i § 10 ust. 5 Umowy w klauzuli z poz. 1 i 927, § 14 Umowy w klauzuli z poz. 893.

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 Archicom sp. z o.o., jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Archicom sp. z o.o. 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. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

Archicom 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 nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 6 i 7 decyzji), w miejsce negowanych, Archicom sp. z o.o. uwzględniła obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. *k.c.* Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy Umowy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz pkt I osnowy decyzji). 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.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Archicom 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.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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
Dyrektor del. we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:

„Archicom” sp. z o.o. we Wrocławiu
Ul. Liskego 7
50-345 Wrocław