



**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 61-25/07/ZR/ZK

Wrocław, 31 grudnia 2007

DECYZJA RWR 51/2007

I. Na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwu Budownictwa Ogólnego DACH-BUD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 53H,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zamieszczenie przez ww. przedsiębiorcę we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa kupna - sprzedaży” następującego zapisu:

- §8 ust. 1: „Cena sprzedaży wynosi 5400.00 zł netto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego plus VAT według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury (...).”;

który jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i nakazuje się zaniechania jej stosowania.

II. 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 Przedsiębiorstwu Budownictwa Ogólnego DACH-BUD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 53H,

- 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 pn. nazwą „Przedwstępna umowa kupna - sprzedaży” następujących zapisów:

- § 5 ust. 2 „Termin zakończenia inwestycji określony w ust. 1 może ulec przesunięciu wskutek wystąpienia sił wyższych (np. powódź, pożar) oraz warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub znacznie spowalniających prowadzenie robót (np. mróz, śnieg, ulewny deszcz) niezależnych od sprzedającego. Termin zakończenia inwestycji może zostać przesunięty o ilość dni występowania wyżej wymienionych przyczyn.”
- § 9 ust. 4 „W przypadku niewpłacenia rat ustalonych w umowie /nawet pierwszej raty/ sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu zapłaty i wzywania do uregulowania zaległości, wówczas sprzedający dokona zwrotu wpłaconych przez kupującego środków pieniężnych zgodnie z par. 12 nin. Umowy.”;
- § 11 zd. 2 : „Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy m.in. w następujących wypadkach: - W wypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie, nawet pierwszej raty, bez wyznaczania dodatkowego terminu zapłaty i wzywania do uregulowania zaległości.”;
- § 18 zd. 2 : „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego, właściwego dla siedziby Sprzedającego.”.

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

i przyjęciu zobowiązania Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego DACH BUD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 53H, do zaniechania tych działań poprzez dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- § 5 ust. 1 „Planowany termin zakończenia inwestycji określonej we wstępie niniejszej umowy ustala się do końca grudnia 2007r. Jako zakończenie inwestycji uznaje się dzień złożenia w stosownych urzędach i instytucjach dokumentów potwierdzających zakończenie budowy.”
ust. 2 „Ostateczny termin zakończenia inwestycji określony zostanie przez strony w drodze aneksu.”;
- § 9 ust. 4 „W przypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie /nawet pierwszej raty/ Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim wezwaniu Kupującego do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty liczonego od dnia doręczenia wezwania, wówczas Sprzedający dokona zwrotu wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych zgodnie z par. 11 nin. Umowy.”
- § 10 ” Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy m.in. w następujących wypadkach:
W wypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie, nawet pierwszej raty, po uprzednim wezwaniu Kupującego do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego - - dniowego terminu do zapłaty, licząc od dnia doręczenia wezwania,
(...). „
- § 18 zd. 2 „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu Powszechnego.”

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 marca 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

III. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 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** Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego DACH-BUD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 53H, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 kwietnia 2008 r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów, wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego DACH - BUD Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także DACH-BUD lub Spółką]. 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)

W związku z tym - Postanowieniem nr 178/2007 z dnia 1 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę DACH-BUD, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 5 ust. 2, § 8 ust. 1, § 9 ust. 4, § 11 zd. 2 i § 18 zd. 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna-sprzedaży [zw. dalej także Umowa], zapisów, które są zbieżne z wpisanymi do rejestru postanowieniami wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 2, 3)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 178/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (17 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 2, 3)

W trakcie postępowania przedsiębiorca odniósł się w piśmie z dnia 27 września 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 178/2007 wskazując, iż podjął działania zmierzające do zapobieżenia praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów, przedłożył wzorce umowne z dokonanymi zmianami oraz zobowiązał się do zmian zapisów umów zawartych z kupującymi.

(dowód: karta 20)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego DACH BUD Sp. z o.o. [zwany dalej także DACH BUD] jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000025342 (rejestracji dokonano dnia 21 kwietnia 2006 r.) a przedmiotem jego działalności gospodarczej jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W ramach tej działalności przedsiębiorca zawiera umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 13-19)

2. Począwszy od listopada 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowy pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży”, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- §5 ust. 2: „Termin zakończenia inwestycji określony w ust. 1 może ulec przesunięciu wskutek wystąpienia sił wyższych (np. powódź, pożar) oraz warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub znacznie spowalniających prowadzenie robót (np. mróz, śnieg, ulewny deszcz) niezależnych od sprzedającego. Termin zakończenia inwestycji może zostać przesunięty o ilość dni występowania wyżej wymienionych przyczyn.”;
- §8 ust. 1: „Cena sprzedaży wynosi 5400.00 zł netto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego plus VAT według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury...”;
- §9 ust. 4 „W przypadku niewpłacenia rat ustalonych w umowie /nawet pierwszej raty/ sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu zapłaty i wzywania do uregulowania zaległości, wówczas sprzedający dokona zwrotu wpłaconych przez kupującego środków pieniężnych zgodnie z par. 12 nin. Umowy.”;
- §11 zd. 2 : „Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy m.in. w następujących wypadkach: - W wypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie, nawet pierwszej raty, bez wyznaczania dodatkowego terminu zapłaty i wzywania do uregulowania zaległości.”;
- § 18 zd. 2 : „(...) spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego, właściwego dla siedziby Sprzedającego.”.

(dowód: karta 5-12)

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

- 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),

- 885 *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);

- 689 *„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta”* (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004 r., sygn. akt XVII Amc 51/03)

- 41 *„Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie.”* (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r., sygn. akt XVII Amc 31/02);

- 1007 *„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby spółki”.* (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007r., sygn. akt XVII Amc 156/05).

4. W trakcie postępowania DACH BUD - w piśmie z dnia 27 września 2007 r. – poinformował, iż zmienił zakwestionowane postanowienia wzorca umownego a także zobowiązał się do aneksowania już zawartych umów zgodnie z przedłożonymi propozycjami w brzmieniu:

- § 5 ust. 1 „Planowany termin zakończenia inwestycji określonej we wstępie niniejszej umowy ustala się do końca grudnia 2007r. Jako zakończenie inwestycji uznaje się dzień złożenia w stosownych urzędach i instytucjach dokumentów potwierdzających zakończenie budowy.”
ust. 2 „Ostateczny termin zakończenia inwestycji określony zostanie przez strony w drodze aneksu.”;
- § 8 ust. 1 ” Cena sprzedaży wynosi ... zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w tym podatek VAT według stawki 7% za 1 m².”
ust. 6 „W wypadku zmiany stawki VAT w okresie płatności, strony w drodze aneksu ustalą ostateczną cenę sprzedaży. „;”
- § 9 ust. 4 „W przypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie /nawet pierwszej raty/ Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim wezwaniu Kupującego do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty liczonego od dnia doręczenia wezwania, wówczas Sprzedający dokona zwrotu wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych zgodnie z par. 11 nin. Umowy.”
- § 10 ” Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy m.in. w następujących wypadkach:
W wypadku nie wpłacenia rat ustalonych w umowie, nawet pierwszej raty, po uprzednim wezwaniu Kupującego do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego - - dniowego terminu do zapłaty, licząc od dnia doręczenia wezwania,
(...). „
- § 18 zd. 2 „Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu Powszechnego.”

(dowód: karta 21-29)

II. 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 Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego DACH BUD 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.

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 były 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 zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna - sprzedaży stosowanego przez DACH BUD 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 między innymi: 883, 885, 689, 41, 1007.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapisy, które następnie zostało wpisane pod poz. 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *“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 § 5 ust. 2 Umowy stosowanej przez DACH BUD również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj. zdarzeń związanych z działaniem sił przyrody nie mających charakteru siły wyższej takich jak uderzenie mróz, śnieg, ulewny deszcz. Pośilkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez DACH BUD 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 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie ta *„klauzula narusza art.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.”* Treść § 8 ust. 1 wzorca umownego stosowanego przez DACH BUD przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta,

nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 23 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 51/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 689 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*”. Należy wskazać, iż umowa deweloperska jest umową wzajemną, do której stosuje się przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące zobowiązań. Zgodnie z art. 491 § 1 *k.c.*, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozycyjny, to jednak zdaniem Prezesa Urzędu jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów. Brak uprzedniego wezwania w Umowie do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis z art. 385¹ § 1 *k.c.* Zarówno w § 9 ust. 4 i §11 zd. 2 Umowy oraz w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty, zatem skutek stosowania klauzul występujących w umowach DACH BUD-u jak i klauzuli wpisanej jako niedozwolonej do rejestru pod poz. 689 jest identyczny. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 31 stycznia 2003 r. (sygn. akt XVII Amc 31/02) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 41 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie*”. Z kolei w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 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 wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis z § 18 zd. 2 Umowy w ten sam sposób kształtuje stosunki między jej stronami w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów *k.p.c.* W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu uznał, iż kwestionowane a wskazane powyżej zapisy umowne mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- treść § 5 ust. 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży” w klauzuli z poz. 883;
- treść § 8 ust. 1 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży” w klauzuli z poz. 885;
- treść § 9 ust. 4 oraz §11 zd. 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży” w klauzuli z poz. 689;
- treść § 18 zd. 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży” w klauzuli z poz. 41, 1007;

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

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie DACH BUD-u 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. 26 ust.1 ustawy *o ochronie (...)*, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art.24.

W toku postępowania DACH BUD 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. Jego analiza, dokonana przez Prezesa Urzędu, prowadzi jednak do wniosku, iż nadal, pomimo wprowadzonych zmian zawiera on postanowienia obarczone wadą prawną, tj. takie, które mogą godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Za zapisy takie, Prezes uznał proponowaną treść § 8 ust. 1 i ust. 6 wzorca umowy w brzmieniu:

§ 8 ust. 1” Cena sprzedaży wynosi ... zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w tym podatek VAT według stawki 7% za 1 m².”

ust. 6 „W wypadku zmiany stawki VAT w okresie płatności, strony w drodze aneksu ustalą ostateczną cenę sprzedaży. ...”

Zgodnie z powyższym regulacja odnosząca się do określenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, po jej modyfikacji, została zawarta w sześciu ustępach § 8 wzorca umowy. Choć w treści ust. 1 przedmiotowego paragrafu wskazano, iż cena sprzedaży przedmiotu umowy

zawiera w sobie 7% podatku VAT, to jednocześnie, zgodnie z brzmieniem ust. 6 tegoż paragrafu 8-ego, postanowiono, iż „W wypadku zmiany stawki podatku VAT w okresie płatności, strony w drodze aneksu ustalą ostateczną cenę sprzedaży”. Wykładnia łączna ww. postanowień prowadzi do jednoznacznego wniosku o ich tożsamości z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do rejestru klauzul niedozwolonych pod poz. 885. Nadal bowiem, analizowane zapisy umowy nie ustanawiają dla konsumenta prawa odstąpienia od umowy na wypadek zmiany ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego uzależnionej od aktualnej wysokości stawki podatku VAT.

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

Jednocześnie, zgodnie z art. 28 ust. 1 *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 – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24, 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.

Jak już powyżej wspomniano, w toku postępowania DACH BUD zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umów oraz przedstawił projekt tych zmian. Modyfikacje te zaś, z wyłączeniem dokonanej zmiany treści § 8 ust. 1 stosowanego wzorca umownego, w uznaniu Prezesa Urzędu, skutecznie zapobiegają zarzuconemu przedsiębiorcy stosowaniu praktyk naruszających zbiorowy interes konsumentów w omawianym zakresie. Tak, bowiem kwestionowane postanowienia wzorca pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży”, a to § 5 ust. 2, § 9 ust. 4, § 11 zd. 2 oraz § 18 zd. 2 zostały zastąpione odpowiednio zmodyfikowanymi postanowieniami § 5 ust. 2, § 9 ust. 4, § 10 i § 18 zd. 2 przedłożonego projektu w brzmieniu, które uwzględnia obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących. Tym samym, w przedmiotowym zakresie winien znaleźć zastosowanie przepis art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie (...)*, co znalazło swój wyraz **w treści punktu II sentencji decyzji.**

Jednocześnie, stosownie do treści art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu nałożył na DACH BUD obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, **o czym orzekł także w punkcie III sentencji decyzji.**

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ww. ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z treści przepisu wynika, iż ww. kara ma charakter fakultatywny. W związku z tym Prezes Urzędu w ramach uznania administracyjnego decyduje czy zasadne jest w danej sprawie nałożenie kary. Ustawa nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary. W art. 111 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* jedynie wskazano, iż ustalając wysokość kary Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie całości okoliczności faktycznych sprawy Prezes Urzędu odstąpił od nakładania kary pieniężnej na DACH BUD.

Za okoliczności łagodzące uznano, iż przedsiębiorca nie utrudniał postępowania oraz dopuścił się po raz pierwszy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Podnieść także należy, iż niezwłocznie po zasygnalizowaniu przez Prezesa Urzędu stwierdzonych nieprawidłowości dopełnił on czynności mających na celu ich usunięcie. Działania te były

ponadto prawie w pełni skuteczne. Jedyną pozostałą nieprawidłowość w sformułowaniu wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę, w uznaniu Prezesa Urzędu, nie jest zaś na tyle istotna aby uzasadniała nałożenie kary. W rzeczywistości bowiem obowiązujący stan prawny niweczył, jak dotąd, niekorzystne skutki mogące wyniknąć dla konsumenta z przedmiotowego zapisu. Powszechną jest także wiedza, iż stan ten nie zmieni się w okresie przewidzianym dla wykonania przez DACH BUD obowiązków wynikających z zawieranych na podstawie wzorca umów.

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 Delegatury UOKiK we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

otrzymuje:

DACH BUD sp. z o.o.
Ul. Komandorska 53H
53-342 Wrocław