



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

Wrocław, 18 września 2007 r.

RWR 61-14/07/KS

DECYZJA RWR 34/2007

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Wrobud Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szczecińskiej 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 wzorcach umownych pn. „Przedwstępna umowa kupna – sprzedaży nr.../06/ZW/B-1” następujących zapisów:

- § 5 pkt 3 *„Zakreślone powyżej terminy nie wiążą realizującego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od realizującego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, itp.”;*
- § 7 pkt 1.3 oraz § 7 pkt 2.1. *„Określone w pkt. 1.1 i 1.2 ceny są cenami netto, do których zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.”* Oraz *„Na ostateczną cenę będą miały wpływ wyłącznie czynniki: zmiany przepisów VAT.”;*
- § 8 pkt 3 *„Realizujący może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku zwłoki w zapłacie pierwszej raty określonej w Załączniku nr 2, trwającej powyżej 7 dni (słownie: siedem dni), lub w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w Załączniku nr 2 przekraczającej 30 dni (słownie: trzydzieści dni). W przypadku odstąpienia realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 5 % planowanej sprzedaży.”;*
- § 9 pkt 1 a) *„W przypadku gdy Zamawiający odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, Realizującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”;*

- § 9 pkt 4 a) „Realizującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy, w razie nieprzystąpienia przez Zamawiającego do podpisania aktu notarialnego w terminie 90 dni od daty wyznaczonej przez Realizującego. W takim przypadku Realizującemu służy prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”

które są zbieżne z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami:

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

- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);

- **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);

- **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),

i przyjęciu zobowiązania Wrobud Sp. z o.o. we Wrocławiu do zaniechania tych działań poprzez:

- skreślenie § 5 pkt 3 i § 7 pkt 2.1 „Przedwstępnej umowy kupna – sprzedaży nr.../06/ZW/B-1”;

- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzone zostaną nowe, w następującym brzmieniu:

• § 7 pkt 1.3 „Określone w p. 1.1. i 1.2. ceny są cenami netto do których zostanie doliczony podatek VAT w wys. 7% zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu zawarcia niniejszej umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT strony umowy w drodze aneksu dokonają zmiany ceny nabycia lokalu. W razie braku zgody Zamawiającego na zmianę umowy, każda ze stron będzie miała prawo od umowy odstąpić.”;

• § 8 pkt 3 „Realizujący może odstąpić od umowy po wyznaczeniu dodatkowo 14 dniowego terminu do zapłaty w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek raty określonej w Załączniku nr 2. W przypadku odstąpienia przez realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 1,5% ceny sprzedaży.”;

- zmniejszenie w § 9 pkt 1a i § 9 pkt 4a wysokości kary umownej z 5% na 1,5% ceny sprzedaży,

nakłada obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 października 2007 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 Wrobud Sp. z o.o. we Wrocławiu **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 30 października 2007 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 Wrobud Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Wrobud]. Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

(dowód: karta 1 akt RWR 402-6/07/ZR)

W związku z tym - Postanowieniem nr 153/2007 z dnia 6 lipca 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Wrobud praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 5 pkt 3, § 7 pkt 1.3, § 7 pkt 1.2, § 8 pkt 3, § 9 pkt 1a oraz § 9 pkt 4a wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna - sprzedaży nr .../06/ZW/B-1” [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 153/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (14 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania przedsiębiorca odniósł się w piśmie z dnia 19 lipca 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 153/2007 z dnia 6 lipca 2007 r.

(dowód: karta 19)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– Wrobud Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000073664 (rejestracji dokonano dnia 25 stycznia 2002 r.)

Wymieniony przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod firmą „Wrobud Sp. z o.o.” z siedzibą 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 5-7)

2. Począwszy od 30 sierpnia 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Wrobud wprowadził do obrotu i stosuje wzorzec umowny pn.

„Przedwstępna umowa kupna - sprzedaży nr .../06/ZW/B-1” który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 5 pkt 3 „Zakreślone powyżej terminy nie wiążą realizującego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od realizującego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, itp.”;
- § 7 pkt 1.3 oraz § 7 pkt 2.1. „Określone w pkt. 1.1 i 1.2 ceny są cenami netto, do których zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.” Oraz „Na ostateczną cenę będą miały wpływ wyłącznie czynniki: zmiany przepisów VAT.”;
- § 8 pkt 3 „Realizujący może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku zwłoki w zapłacie pierwszej raty określonej w Załączniku nr 2, trwającej powyżej 7 dni (słownie: siedem dni), lub w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w Załączniku nr 2 przekraczającej 30 dni (słownie: trzydzieści dni). W przypadku odstąpienia realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 5 % planowanej sprzedaży.”;
- § 9 pkt 1 a) „W przypadku gdy Zamawiający odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, Realizującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”;
- § 9 pkt 4 a) „Realizującemu przysługuje będzie prawo odstąpienia od umowy, w razie nieprzystąpienia przez Zamawiającego do podpisania aktu notarialnego w terminie 90 dni od daty wyznaczonej przez Realizującego. W takim przypadku Realizującemu służy prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”.

(dowód: karta 4, 8-17)

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

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

- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- **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),

- **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)

4. W trakcie postępowania przedsiębiorca - w piśmie z dnia 19 lipca 2007 r. - oświadczył, iż zobowiązuje się do zmiany zakwestionowanych postanowień poprzez:

- skreślenie § 5 pkt 3;

- zmianę treści § 7 pkt 1.3 na: „Określone w p. 1.1. i 1.2. ceny są cenami netto do których zostanie doliczony podatek VAT w wys. 7% zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu zawarcia niniejszej umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT strony umowy w drodze aneksu dokonają zmiany ceny nabycia lokalu. W razie braku zgody Zamawiającego na zmianę umowy, każda ze stron będzie miała prawo od umowy odstąpić.”;

- skreślenie § 7 pkt 2.1.;

- zmianę treści § 8 pkt 3 na: „Realizujący może odstąpić od umowy po wyznaczeniu dodatkowo 14 dniowego terminu do zapłaty w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek raty określonej w Załączniku nr 2. W przypadku odstąpienia przez realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 1,5% ceny sprzedaży.”;

- zmniejszenie w § 9 pkt 1a i § 9 pkt 4a wysokości kary umownej z 5% na 1,5% ceny sprzedaży.

Ponadto Wrobud wniósł, w związku z podjętym zobowiązaniem, o wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji z uwzględnieniem przepisów zawartych w art. 28 ust. 1 w zw. z ust. 4 ustawy *o ochronie (...)*.

(dowód: karta 19)

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 Wrobud. 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.

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.ok.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.ok.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa kupna-sprzedaży nr .../06/ZWB-1”, stosowanego przez Wrobud przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, o treści:

- § 5 pkt 3 „Zakreślone powyżej terminy nie wiążą realizującego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od realizującego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie warunków atmosferycznych

uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, itp.”;

- § 7 pkt 1.3 oraz § 7 pkt 2.1. „Określone w pkt. 1.1 i 1.2 ceny są cenami netto, do których zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.” Oraz „Na ostateczną cenę będą miały wpływ wyłącznie czynniki: zmiany przepisów VAT.”;
- § 8 pkt 3 „Realizujący może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku zwłoki w zapłacie pierwszej raty określonej w Załączniku nr 2, trwającej powyżej 7 dni (słownie: siedem dni), lub w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w Załączniku nr 2 przekraczającej 30 dni (słownie: trzydzieści dni). W przypadku odstąpienia realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 5 % planowanej sprzedaży.”;
- § 9 pkt 1 a) „W przypadku gdy Zamawiający odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, Realizującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”;
- § 9 pkt 4 a) „Realizującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy, w razie nieprzystąpienia przez Zamawiającego do podpisania aktu notarialnego w terminie 90 dni od daty wyznaczonej przez Realizującego. W takim przypadku Realizującemu służy prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.”,

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 tj.:

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

- **883** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- **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),

- **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)

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.” § 5 pkt 3 Umowy stosowanej przez Wrobud również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj. działań organów władzy i wystąpienia zdarzeń losowych. Posiłkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzuli z § 5 pkt 3 Umowy 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 kwestionowanego zapisu umownego 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.” § 7 pkt 1.3 oraz § 7 pkt 2.1. Umowy przewidujące różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawiają po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tych postanowień 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 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. 928 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi.*” § 8 pkt 3, § 9 pkt 1 a oraz § 9 pkt 4 a, 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 odstepnego. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem inwestycji (umowy) jest w omawianym przypadku budowa budynku wielorodzinnego i sprzedaż znajdujących się w nim lokali mieszkalnych – to oznacza, że przedmiotem świadczenia dewelopera 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 sprzedać lokal mieszkalny, z którego zrezygnował konsument, 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, albowiem nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Z uwagi na to, iż zarówno w przytoczonych wyrokach sądowych jak i treści kwestionowanych postanowień Umowy wskazują jako karę umowną kwotę w wysokości 5% wartości umowy, możliwym jest stwierdzenie tożsamości badanych zapisów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli. Należy ponadto wskazać, iż treść § 8 pkt 3 Umowy narusza dodatkowo art. 385¹ § 1 k.c. Umowa deweloperska jest bowiem 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 ciążącego 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.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty Umowy mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 5 pkt 3 Umowy w klauzuli z poz. 882 i 883, treść § 7 pkt

1.3. i § 7 pkt 2.1 Umowy w klauzuli z poz. 885, natomiast § 8 pkt 3, § 9 pkt 1 a i § 9 pkt 4 a Umowy w klauzuli z poz. 1 i 927.

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

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Wrobud 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.

Wrobud zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umowy kupna-sprzedaży, 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. 5 decyzji), w miejsce negowanych, Wrobud uwzględnił 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 Wrobud obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, 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 *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:
Wrobud Sp. z o.o.
Ul. Szczecińska 7
55-517 Wrocław