



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

LUBLIN, dn. 21 .08.2007 r.

RLU-61-16/07/JS

DECYZJA nr RLU 32/2007

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 roku w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. 2007 r. Nr 134 poz. 939),

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* **uznaje się** działania Idea Invest Spółka z o.o. w Lublinie polegające na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy postanowień:

1. „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak np. niskie temperatury, ulewne deszcze trwające w sumie przez co najmniej 30 dni, Sprzedawca zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.” (§ 4 ust. 1 umowy), które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 883;
2. „Kupujący nie może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego podczas drugiego Odbioru powołując się na nowe wady, które istniały i były widoczne podczas pierwszego odbioru.” (§ 4 ust. 5 umowy), które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 366;

za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.

Uzasadnienie

Postanowieniem Nr 22/07 z dnia 6 lutego 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia, czy w kontaktach z konsumentami nie naruszane są przepisy ustawy antymonopolowej.

Analiza wzorca umowy, stosowanego przez Przedsiębiorcę wykazała, że zawiera on postanowienia, które mogą stanowić naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i Postanowieniem Nr 44/07 z 23 kwietnia 2007 roku zostało wszczęte postępowanie w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegające na naruszeniu art. 24 ust.1 i 2 ustawy antymonopolowej poprzez umieszczenie we wzorcu umowy postanowień:

1. „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak np. niskie temperatury, ulewne deszcze trwające w sumie przez co najmniej 30 dni, Sprzedawca zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.” (§ 4 ust. 1 umowy), które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 883;
2. „Kupujący nie może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego podczas drugiego Odbioru powołując się na nowe wady, które istniały i były widoczne podczas pierwszego odbioru.” (§ 4 ust. 5 umowy), które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 366;

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczętym postępowaniu, pismem z dnia 7 maja 2007r. (oraz pismach uzupełniających z dnia 15 czerwca i 29 czerwca br.) oświadczył, że wzorzec umowy zawierający zakwestionowane postanowienia nie jest już przez niego stosowany od 20 listopada 2006 roku, gdyż w tym dniu została podpisana ostatnia umowa przedwstępna, a na jego podstawie, w okresie 2005 roku i 2006 roku, zawartych zostało z konsumentami 22 umowy. Przedsiębiorca oświadczył również, że wymienione umowy w chwili obecnej nie są stosowane, gdyż spółka nie prowadzi w tej chwili nowych inwestycji związanych ze sprzedażą mieszkań a w przypadku rozpoczęcia nowej inwestycji umowa zostanie dostosowana do nowej oferty i uwzględnione zostaną wszystkie zastrzeżenia Urzędu odnośnie ww. klauzul.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Idea Invest Spółka z o.o. w Lublinie prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki prawa handlowego (numer KRS: 0000039972). Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. pośrednictwo finansowe, budownictwo i obsługa nieruchomości.

Wzorzec umowy zawierający zakwestionowane postanowienia był przez Przedsiębiorcę stosowany w okresie 2005 i 2006 roku (do dnia podpisania ostatniej umowy w dniu 20 listopada 2006 r.). Na podstawie wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne Przedsiębiorca zawarł umowy z 22 konsumentami.

We wzorcu umowy Przedsiębiorca stosował: w § 4 ust. 1 umowy postanowienie o treści: „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak np. niskie temperatury, ulewne deszcze trwające w sumie przez co najmniej 30 dni, Sprzedawca zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.”, które zostało

wpisane w dniu 28.09.2006r. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 883 i w § 4 ust. 5 umowy postanowienie o treści „Kupujący nie może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego podczas drugiego Odbioru powołując się na nowe wady, które istniały i były widoczne podczas pierwszego odbioru.”, które w dniu 1.03.2005r. zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 366.

Do czasu przeniesienia własności na wszystkich konsumentów, podpisane umowy wiążą strony, co w tym przypadku ma jeszcze miejsce, gdyż nie zostały jeszcze sfinalizowane wszystkie umowy notarialne kończące etap sprzedaży mieszkań.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. W art. 24 ust. 2 ww. ustawy zamieszczono przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje między innymi do czynów nieuczciwej konkurencji, stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oraz szeroko ujmowanego przysługującego konsumentowi prawa do informacji.

„Zbiorowe interesy konsumentów” to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dających się określić, nawet licznej, grupy konsumentów.

We wzorcu umowy Przedsiębiorca stosował postanowienie o treści: „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak np. niskie temperatury, ulewne deszcze trwające w sumie przez co najmniej 30 dni, Sprzedawca zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.” (§ 4 ust. 1 umowy).

Wyrokiem z dnia 18.05.2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) uznał postanowienie 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” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 28.09.2006r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 883.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Nie jest przy tym konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią

porównywanej. Niedozwolone są takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru.

Niewątpliwie stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie § 4 umowy było zbieżne w swej treści i skutkach z w/w postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, ponieważ tak samo jak postanowienie widniejące już w rejestrze dawało możliwość do przedłużenia terminów realizacji inwestycji ze wszystkimi z tego wynikającymi konsekwencjami: ograniczenie sankcji z tytułu niedotrzymania terminu realizacji inwestycji, a co za tym idzie uzyskiwanie nieuzasadnionych korzyści finansowych, wprawdzie trudnych do oszacowania ale niewątpliwie występujących. Takie postanowienie wobec obecnej sytuacji na rynku nieruchomości mogło również prowadzić do wzrostu kosztów inwestycji przenoszonych na konsumentów. Zapisy takie pozwalają również ukryć przez wykonawcę złą organizację pracy i przenieść jej konsekwencje (wzrost kosztów samej inwestycji jak również nie oddania kluczy w planowanym terminie) na konsumentów.

Przedsiębiorca stosował również postanowienie o treści: „Kupujący nie może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego podczas drugiego Odbioru powołując się na nowe wady, które istniały i były widoczne podczas pierwszego odbioru.” (§ 4 ust. 5 umowy). Wyrokiem z dnia 22.11.2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) SOKiK uznał analogiczne postanowienie o treści: „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru.” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 1.03.2005r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 366.

Zapis taki pozbawia konsumenta niezbywalnego prawa do dochodzenia swoich praw związanych z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem umowy jakim jest niewątpliwie podpisana umowa na budowę lokalu mieszkalnego. Zapis ten jednocześnie wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania oraz przyznaje tylko kontrahentowi konsumenta uprawnienie do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową, co jest niedozwolone na podstawie Art. 385³ ust. 2 i ust. 11 Kodeksu Cywilnego.

Z uwagi na powyższe bezprawność działań Przedsiębiorcy była bezsporna. Działania Przedsiębiorcy naruszały również interesy konsumentów, ponieważ narażały one konsumenta na opóźnienie realizacji inwestycji i wreszcie stwarzały możliwość pozbawienia konsumenta odmowy odbioru lokalu.

Do stwierdzenia stosowania przedmiotowych praktyk niezbędne jest wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować – potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim umowy pośrednictwa.

W toku postępowania ustalono, iż Przedsiębiorca wprawdzie nie podpisuje już od 20 listopada nowych umów, ale zakwestionowane zapisy jeszcze funkcjonują.

Decyzja stwierdzająca zaniechanie stosowania zakwestionowanych klauzul mogłaby być podjęta w przypadku podpisania aneksów do umów ze wszystkimi konsumentami, którzy podpisali umowy wg. zakwestionowanego wzorca oraz wprowadzenia na przyszłość nowych wzorców umownych uwzględniających zmiany wynikające z zakwestionowanych zapisów umownych przez Prezesa Urzędu. Żaden z tych przypadków w tej sprawie nie wystąpił, stąd decyzja o zakazie stosowania tych klauzul.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, jeżeli przedsiębiorca narusza zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazuje zaniechanie jej stosowania.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w sentencji. .

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 odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

Otrzymuje :

Idea Invest Sp. z o.o.

ul. Czechowska 4, 20 – 072 Lublin