



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

RGD.61-55/08/09

Gdańsk, dnia 10 lipca 2009r.

DECYZJA NR RGD.15/2009

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2, w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134 poz. 939),

PO UPRAWDOPODOBNIENIU, w toku postępowania wszczętego z urzędu, stosowania przez P B-U „E-H” Spółka z o.o. z siedzibą w S. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości domu jednorodzinnego położonego w [...]” postanowień o treści:

1. „Wysokość ceny określonej w pkt 2 ulegnie zmianie: [wskutek] zmiany podatku VAT” (§ 2 pkt 3),
2. „Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Zapłaty kupujący dokonywać będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy w systemie ratalnym w kwotach netto + VAT wg obowiązującej stawki” (§ 3 akapit 2),
3. „Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Brak zapłaty pierwszej raty w ustalonym terminie upoważnia Inwestora do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 3),
4. „Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Za ewentualne opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części Kupujący zobowiązany jest uiścić na rzecz Inwestora ustawowe odsetki za zwłokę. Niezależnie od odsetek w przypadku zwłoki w płatności którejkolwiek z należności wynikającej z niniejszej umowy przekraczającej 14 dni, Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 5);
5. „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie wykonawczym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie wykonawczym, a także zastosowania

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie wykonawczym.” (§ 5 pkt 1);

6. *„Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną.” (§ 9 pkt 2),*

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

oraz

PO ZOBOWIĄZANIU SIĘ przez P B-U „E-H” Spółka z o.o. z siedzibą w S. do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- a) zmianę umów już istniejących w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania na umowy niezawierające zakwestionowanych zapisów,
- b) zawieranie nowych umów w oparciu o wzorzec umowy przedstawiony przy piśmie z dnia 26 maja 2009r.,

nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, o którym mowa:

- w punkcie a) – w terminie pięciu miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji,
- w punkcie b) – w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji.

- II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134 poz. 939), nakłada się na P B-U „E-H” Spółka z o.o. z siedzibą w S., w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, w terminie do dnia 31 grudnia 2009r.

UZASADNIENIE

W trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego pod sygnaturą akt RGD.405-28/07/IW Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym, pozyskał m.in. wzorzec umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości domu jednorodzinnego położonego w [...]”, zwany dalej „Umową przedwstępną ...”, stosowany w obrocie z konsumentami przez P B-U „E-H” Spółka z o.o. z siedzibą w S., wpisane w dniu [...] do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [...], prowadzące m.in. działalność związaną z budownictwem i obsługą nieruchomości, zwane dalej P B-U „E-H” lub skarżonym przedsiębiorcą.

Analiza wzorca, o którym mowa wyżej, pozwoliła na ustalenie, iż zawiera on postanowienia, których treść można uznać za tożsamą z tymi, które zostały wpisane do

rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c., zwanego dalej rejestrem.

Mając na uwadze powyższe organ antymonopolowy wszczął z urzędu, postanowieniem nr 297 z dnia 11 sierpnia 2008r., postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez skarżonego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), zwanej dalej ustawą o ochronie [...], polegającej na umieszczeniu w „Umowie przedwstępnej ...” zapisów o treści:

1. *„Wysokość ceny określonej w pkt 2 ulegnie zmianie: [wskutek] zmiany podatku VAT” (§ 2 pkt 3),*
2. *„Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Zapłaty kupujący dokonywać będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy w systemie ratalnym w kwotach netto + VAT wg obowiązującej stawki” (§ 3 akapit 2),*
3. *„Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Brak zapłaty pierwszej raty w ustalonym terminie upoważnia Inwestora do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 3),*
4. *„Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Za ewentualne opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części Kupujący zobowiązany jest uiścić na rzecz Inwestora ustawowe odsetki za zwłokę. Niezależnie od odsetek w przypadku zwłoki w płatności którejkolwiek z należności wynikającej z niniejszej umowy przekraczającej 14 dni, Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 5),*
5. *„Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie wykonawczym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie wykonawczym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie wykonawczym.” (§ 5 pkt 1),*
6. *„Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną.” (§ 9 pkt 2),*

tożsamy z tymi, które zostały wpisane do rejestru pod numerami: 885, 885, 1471, 1471, 234 oraz 1482.

P B-U „E-H” ustosunkowując się do zawiadomienia o wszczęciu przedmiotowego postępowania zobowiązało się, pismem z dnia 27 sierpnia 2008r., m.in. do podjęcia niezbędnych działań zmierzających do „usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości [...] i doprowadzenia postanowień zawartych we wzorcu umownym [...] do stanu zgodnego z wymogami obowiązujących przepisów”, jednakże, pomimo kilkukrotnych wezwań Prezesa Urzędu do „sprecyzowania treści i zakresu proponowanego zobo-

wiązania, ale także wskazania terminu jego wykonania", odpowiedziało na nie dopiero pismem z dnia 24 lutego 2009r., w którym:

- poinformowało, iż na podstawie kwestionowanego w postępowaniu wzorca podpisało tylko jedną umowę (w dniu 31 października 2007r.) i była to pierwsza umowa zawarta przez tego przedsiębiorcę,
- przedstawiło nowy wzorec pn. „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, wprowadzony do obrotu z konsumentami już po wszczęciu postępowania,
- przekazało sprawozdanie finansowe za rok 2008.

Wobec wątpliwości Prezesa Urzędu odnoszących się do treści jednego z postanowień nowego wzorca przekazanego przy piśmie z dnia 24 lutego 2009r. (§ 7 zdanie drugie) P B-U „E-H” poinformowało, pismem z dnia 17 kwietnia 2009r., iż „zakwestionowany paragraf [...] będzie sprecyzowany [...] zgodnie z obowiązującymi przepisami”, a nawiązując do tej deklaracji przedłożyło, przy piśmie z dnia 26 maja 2009r., wzorec umowy, z którego postanowienie to zostało wykreślone.

W ostatnim z przywołanych pism P B-U „E-H” zobowiązało się nadto do:

- „zmiany umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej w dniu 31-10-2007r., zawierającej klauzule niedozwolone [...] na umowę zgodną z załączonym wzorcem w terminie maksymalnym do dnia 30 września 2009r.”,
- „wykreślenia postanowień, które zostały wpisane we wszystkie umowy zawarte w formie aktu notarialnego w dniach 17-07-2008, 21-07-2008, 28-08-2008, 17-02-2009, 10-03-2009, 27-03-2009 w dniu zawierania z poszczególnymi kontrahentami ostatecznych umów sprzedaży lokali, w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2009r.”,
- „nie stosowania w kolejnych umowach klauzul niedozwolonych”.

Stosownie do oświadczenia P B-U „E-H”, proponowane przez skarżonego przedsiębiorcę terminy realizacji dwóch pierwszych zobowiązań, stosunkowo odległe, powodowane są tym, że miejsca aktualnego zamieszkania części kontrahentów, z którymi zawarto przedmiotowe „Umowy przedwstępne ...”, znajdują się poza obszarem Polski i nie ma pewności co do tego, czy ich wcześniejsza obecność w kraju będzie możliwa.

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY W SPRAWIE MATERIAŁ DOWODOWY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

Dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie [...] niezbędne jest uprzednie ustalenie, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny, bowiem bez spełnienia tego warunku Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, który, zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest definiowany jako określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie organu antymonopolowego rozpatrywana sprawa taki charakter posiada, bowiem wiąże się z ochroną interesu szerszej grupy konsumentów, którzy zostali lub mogli zostać klientami P B-U „E-H”.

Wszczynając postępowanie Prezes Urzędu przedstawił skarżonemu przedsiębiorcy zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie [...], stanowiącego, iż „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*”, przy czym, stosownie do treści ust. 2 tego przepisu, „*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 [...].*”

Aby działania P B-U „E-H” mogły zostać uznane za sprzeczne z zakazem wynikającym z art. 24, winny spełniać łącznie następujące przesłanki:

- ujawniać się w obrocie przedsiębiorcy z konsumentami,
- nosić znamię bezprawności,
- naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odpowiednio do treści art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie [...] i art. 22¹ Kodeksu cywilnego, za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z ww. przesłanek.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działanie sprzeczne z przepisami prawa, podnieść należy, iż skarżonemu przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie [...], tj. stosowania w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy, co dla niniejszego postępowania istotne, nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również – zgodnie z art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego – osób trzecich, tj. innych przedsiębiorców; konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w powołanym rejestrze jest zatem to, iż od tej chwili posłużenie się nim (lub tożsamym z nim) przez inny podmiot wywoła skutek równoznaczny wprowadzeniu do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Takie podejście Prezesa Urzędu pozostaje w zgodzie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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 [...]*”, a w uzasadnieniu do niej, iż „*[...] 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 [...]

Wobec tego, że z powołanego wywodu Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, stąd za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia umów mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść będzie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu kwestionowane postanowienia stosowanego przez P B-U „E-H” wzorca pn. „Umowa przedwstępna ...” mogą być uznane za tożsame z postanowieniami uznanymi za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej SO-KiK, wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod numerami: 885, 885, 1471, 1471, 234 oraz 1482.

I tak, pomimo różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, zapisy „Umowy przedwstępnej ...” o treści: „*Wysokość ceny określonej w pkt 2 ulegnie zmianie: [wskutek] zmiany podatku VAT*” (§ 2 pkt 3) oraz „*Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Zapłaty kupujący dokonywać będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy w systemie ratalnym w kwotach netto + VAT wg obowiązującej stawki*” (§ 3 akapit 2), wypełniając, zdaniem Prezesa Urzędu, warunek tożsamości z klauzulą o treści: „*Do ceny 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.*”, wpisaną do rejestru pod numerem **885** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. (sygnatura akt XVII AmC 86/03).

Uzasadniając wyrok, o którym mowa wyżej, Sąd podniósł, iż „*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*”.

Także w wypadku postanowień § 2 pkt 3 oraz § 3 akapit 2 „Umowy przedwstępnej ...” stosowanej przez P B-U „E-H” w obrocie z konsumentami przewidziano możliwość podniesienia ceny przedmiotu sprzedaży adekwatnie do ewentualnego wzrostu obowiązującej stawki VAT na usługi budowlane, nie przewidziano natomiast, symetrycznego do potencjalnej podwyżki ceny, prawa odstąpienia od umowy przez przyszłego nabywcę w wypadku braku akceptacji dla skutków tej zmiany, a zatem postanowienia te mogą być uznane za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem **885**.

Za wywołujące konsekwencje podobne do klauzuli o treści: „*Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego termi-*

nu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w § 2 ust. 3 B), c), d), e), f), g) lub b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w § 2 ust. 9.", wpisanej do rejestru pod numerem **1471** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008r. (sygnatura akt XVII AmC 107/07), Prezes Urzędu uznaje zapisy zawarte w „Umowie przedwstępnej ...” o treści: „Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Brak zapłaty pierwszej raty w ustalonym terminie upoważnia Inwestora do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 3) oraz „Strony ustalają następujące zasady nabycia przedmiotu umowy w standardzie wg załącznika nr 2 do umowy: Za ewentualne opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części Kupujący zobowiązany jest uiścić na rzecz Inwestora ustawowe odsetki za zwłokę. Niezależnie od odsetek w przypadku zwłoki w płatności którejkolwiek z należności wynikającej z niniejszej umowy przekraczającej 14 dni, Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.” (§ 3 akapit 5).

SOKiK, wydając powołany wyrok, podzielił tym samym argumentację Prezesa Urzędu, który w „Pozwie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone” dowodził m.in., iż:

- kwestionowane postanowienie może stanowić naruszenie klauzuli generalnej, zawartej w art. 385¹ § Kodeksu cywilnego, o treści: „Pozanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy [...]”,
- niezależnie od tego, że przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa kupna sprzedaży nie należą do kategorii umów nazwanych, są jednak umowami wzajemnymi, w stosunku do których znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań wzajemnych, w tym te, które regulują skutki niewykonania tych zobowiązań,
- odpowiednio do art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, „Jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.”,
- konsument, zawierając umowę oczekuje od profesjonalisty, jakim jest deweloper, aby „postępował on zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajami handlowymi, które stanowią dla niego gwarancję pewności i stabilności warunków kontraktu”, gdy, tymczasem, w wypadku Activ Investment zamieszczenie we wzorcu postanowienia, zgodnie z którym przedsiębiorca „może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczenia dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od [...] Umowy [...], gdy Kupujący opóźni się [...] z wpłatą którejkolwiek z rat [...] lub odsetek”, należy uznać za sprzeczne zarówno z dyspozycją art. 491 § 1 Kodeksu cy-

wilnego, jak i z dobrymi obyczajami (rozumianymi, odpowiednio do stanowiska Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005r., sygnatura akt VI ACa 177/2005, jako „*obowiązek uwzględnienia przez podmiot profesjonalnie zajmujący się świadczeniem określonych usług w ramach zawieranych umów przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia nie są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeśli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące*”).

Należy podkreślić, iż do rejestru zostało wpisane ponadto, pod numerem **1375**, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008r. (sygnatura akt XVII AmC 109/07), postanowienie o treści: „*Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu § 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w § 3 niniejszej umowy.*”

Uzasadniając powołany wyżej wyrok SOKiK podniósł m.in., iż kwestionowane postanowienie należy uznać za „*zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności*”, a to dlatego, że „*stoi [ono] w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną)*”.

Jeżeli zatem ani w treści § 3 akapit 3 oraz § 3 akapit 5, ani w pozostałej części „Umowy przedwstępnej ...” proponowanej konsumentom przez P B-U „E-H”, nie uwzględniono dyspozycji art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, to należy uznać, iż kwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy, pomimo ich odmienności w zakresie słownictwa i użytych sformułowań, wywołują jednak skutki podobne do skutków klauzul wpisanych do rejestru, tj. pozbawiają kupującego, pozostającego w zwłoce z wykonaniem ciężącego na nim obowiązku zapłaty raty pierwszej (rat kolejnych) lub odsetek, dodatkowego terminu do jego wypełnienia, a zatem mogą być uznane za identyczne z tymi klauzulami.

Wg Prezesa Urzędu, również zapis „Umowy przedwstępnej ...” o treści: „*Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie wykonawczym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie wykonawczym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie wykonawczym.*” (§ 5 pkt 1), pomimo pewnych różnic semantycznych i syntaktycznych, nie odbiega istotnie od klauzuli o treści: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań.*”, wpisanej do rejestru pod numerem **234** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004r. (sygnatura akt XVII Amc 47/03), jak i od innych, podobnych klauzul, w tym np. klauzuli o treści: „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od*

wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej.", wpisanej do rejestru pod numerem **852** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 73/05).

Uzasadniając wyrok z dnia 10 października 2004r., SOKiK podzielił i przyjął jako własne stanowisko Prezesa Urzędu, który w decyzji administracyjnej będącej przedmiotem odwołania dewelopera stwierdził, iż postanowienie o treści: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku ...*” ma charakter niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385³ pkt 9, 10, 11 i 20 Kodeksu cywilnego, a to dlatego, że jego stosowanie nie tylko „*może prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego*” (gdy, tymczasem, „*określony standard przedmiotu pozwanego jest powodem zawarcia umowy i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić*”), ale i „*przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia*”, o tyle istotne, o ile „*technologii i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu.*”

Porównując kwestionowany zapis wzorca z treścią postanowień wpisanych do rejestru pod numerami **234 i 852** organ antymonopolowy stwierdza identyczność skutków jego stosowania dla konsumentów, którzy po podpisaniu umów z P B-U „E-H” zostali pozbawieni, *de facto*, prawa odmowy akceptacji dokonanych przez dewelopera zmian projektu budowlanego, a przez to postawieni wobec niego w pozycji nierównoprawnej.

W końcu, także postanowienie „Umowy przedwstępnej ...” o treści: „*Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną.*” (§ 9 pkt 2) może być uznane, zdaniem Prezesa Urzędu, za tożsame z postanowieniem: „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie*”, wpisany do rejestru pod numerem **1482** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008r. (sygnatura akt XVII AmC 107/07), oraz innym, podobnym, o treści: „*[...] Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną [...].*”, wpisany do rejestru pod numerem **918** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05).

Wydając wyrok z dnia 20 maja 2008r. SOKiK podzielił, tym samym, stanowisko organu antymonopolowego, który w „Pozwie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone” argumentował na jego rzecz następująco: „*W analizowanym postanowieniu Pozwany zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na wskazany w umowie adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko Pozwany – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Ta-*

kie działanie może naruszać standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. - >oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią<. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść postanowień wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim, i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze, które w istocie w zakamuflowany sposób odwołują się do przepisów kodeksu cywilnego. Podkreślenia wymaga, iż instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i nakłada na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez aprioryczne postanowienia wzorca umowy."

Podobnie, uzasadniając jeden z wcześniejszych wyroków, tj. z dnia 17 sierpnia 2006r., SOKiK stwierdził m.in., iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. [...] Postanowienie [to] [...] może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami."

Porównanie skutków stosowania kwestionowanego zapisu „Umowy przedwstępnej ...” oraz powołanych wyżej klauzul wpisanych do rejestru pozwala na stwierdzenie, iż pomimo odmienności wynikającej z użytych wyrazów, sformułowań i szyku zdań, postanowienia te mogą zostać uznane za tożsame.

Mając na względzie powyższe, za uprawdopodobnione Prezes Urzędu przyjmuje, iż kwestionowane postanowienia umowne zawarte w wzorcu stosowanym przez P B-U „E-H”, pozyskanym w trakcie postępowania wyjaśniającego o sygnaturze akt RGD.405-28/07/IW, mieszczą się w hipotezach odpowiednich klauzul wpisanych do rejestru postanowień umownych uznanych za niedozwolone, przez co wypełniają drugą z przesłanek niezbędnych do stwierdzenia naruszenia przez skarżonego przedsiębiorcę zakazu, o którym mowa w art. 24 ustawy o ochronie [...].

Zdaniem organu antymonopolowego, za spełnioną należy uznać także trzecią przesłankę, bowiem naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w sytuacji, gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy

konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy, a w rozpatrywanej sprawie wymieniony warunek jest spełniony – oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez P B-U „E-H” nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

W tym stanie rzeczy stwierdza się, iż wszystkie, wskazane wcześniej, przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie [...], zostały uprawdopodobnione.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, 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, a stosownie do art. 28 ust. 2 może też określić termin ich wykonania

Z kolei, odpowiednio do art. 28 ust. 3 ustawy, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Wobec tego, że naruszenie przez P B-U „E-H” zakazu wynikającego z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie [...] zostało w postępowaniu uprawdopodobnione, wobec tego, że skarżony przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań, które w sposób wystarczający zmierzają do całkowitego usunięcia naruszenia (zmiana umów wcześniej zawartych, wprowadzenie do obrotu wzorca niezawierającego kwestionowanych postanowień), Prezes Urzędu stwierdza, iż zaistniały niezbędne przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy i orzeka, jak w punkcie I sentencji decyzji.

Równocześnie, biorąc pod uwagę powyższą konstatację organ antymonopolowy nakłada na P B-U „E-H”, w oparciu o art. 28 ust. 3 ustawy, obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania podjętych zobowiązań w terminie do dnia 31 grudnia 2009r., i orzeka, jak w punkcie II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie [...], w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, 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 w Gdańsku.

Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor
Delegatury UOKiK w Gdańsku