



**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 61-29/07/ZR

Wrocław, 27 lutego 2008 r.

DECYZJA RWR 7/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Regionalnemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.** z siedzibą przy ul. Rzeźniczej 1 w Lubinie;

- 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. „Umowa przedwstępna Nr .../...” następujących zapisów:

- § 1 ust.4: „*Termin może ulec przesunięciu, jeżeli wystąpią nieprzewidziane okoliczności tj: w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, których wcześniej nie można było przewidzieć, lub z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, typu: klęski żywiołowe, niekorzystne warunki atmosferyczne, uniemożliwienie realizacji robót budowlano-montażowych, (np. długotrwałe opady, niskie temperatury, silne wiatry).*”
- § 3 ust.1 zd.4: „*(...) Zastrzega zatem, że gdy stawka ta [tj. podatku VAT] uległa zmianie, cena zmieni się proporcjonalnie do zmiany tej stawki.*”
- § 3 ust.2 „*Koszt budowy może ulec zmianie do wysokości waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen robót budowlanych podawany przez GUS w okresach kwartalnych.*”
- § 3 ust.3: „*Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego zostanie ustalony po dokonaniu odbioru budynku i przekazaniu do eksploatacji oraz rozliczeniu zadania inwestycyjnego według faktycznie poniesionych kosztów budowy z uwzględnieniem kosztu indywidualnie zleconych robót dodatkowych lub pomniejszających.*”
- § 3 ust.4: „*W razie gdyby uzasadniony rzeczywisty koszt budowy lokalu mieszkalnego przekroczył wartość, określoną w § 3 ust. 1 Nabywca zobowiązuje się do zapłaty ceny odpowiadającej faktycznemu kosztowi lokalu mieszkalnego, zaś gdy koszt ostateczny*

będzie mniejszy od wartości określonej w § 3 ust. 1, Sprzedający zobowiązuje się do rozliczenia nadpłaty.”

- § 7 ust.1 w związku z § 7 ust.2: „W przypadku odstąpienia Nabywcy od zawartej umowy bez wskazania następcy, Nabywca upoważnia Sprzedającego do potrącenia od sumy dokonanych przez niego wpłat kwoty odpowiadającej 2 % planowanego kosztu budowy, a przy wskazaniu następcy do potrącenia kwoty odpowiadającej 0,2 % planowanego kosztu budowy, o którym mowa w § 3 ust. 1.” w związku z „W przypadku odstąpienia Sprzedającego od Umowy, Nabywca zachowuje prawo do zwrotu wpłaconej kwoty.”,
- § 9: „Wszelkie sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy 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 przez Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Lubinie, do zaniechania tych działań poprzez :

1) dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- § 1 ust 4: „W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym mowa w § 1 ust. 3 Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości wyliczonej poprzez pomnożenie kwoty ...zł przez ilość ...m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 będącym przedmiotem umowy”;
- § 3 ust.1: „Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali z którego lokal zostanie wydzielony, oraz przypisaną do niego częścią ułamkową gruntu (działki budowlanej) strony ustalają na kwotę netto zł (słownie ...), łącznie brutto (kwota netto plus 7% VAT)zł (słownie złotych). Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 został ustalony po rozliczeniu zadania inwestycyjnego z uwzględnieniem kosztu indywidualnie zleconych robót dodatkowych lub pomniejszających oraz wynika z rozliczenia zadania inwestycyjnego i odpowiada faktycznemu kosztowi budowy lokalu mieszkalnego”. Koszt budowy lokalu nie obejmuje:
 1. urządzeń wraz z montażem i osprzętem — kuchenki gazowej, zlewozmywaka, wanny, umywalki i muszli,
 2. posadzek i okładzin ściennych w mieszkaniu — wykładzin PCV, glazury i terakoty”;
- § 7 ust.1: „Nabywcy i Sprzedającemu służy prawo odstąpienia od umowy”;
- § 7 ust.2: „Nabywcy służy prawo do odstąpienia od umowy w przypadku gdy Sprzedający nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy, a w szczególności gdy przekroczył umowny termin do oddania przedmiotu umowy lub Nabywca nie zgadza się z ostatecznym kosztem budowy tego lokalu. Sprzedający zobowiązuje się w terminie 14 dni do zwrotu dokonanych przez Nabywcę wpłat powiększonych o 2% wpłaconej kwoty”.
- § 7 ust.3: „Sprzedającemu służy prawo odstąpienia od umowy w przypadku gdy Nabywca nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy, a w szczególności gdy Nabywca nie wnosi w uzgodnionych terminach i wysokościach opłat związanych z kosztem budowy lokalu. W przypadku odstąpienia Sprzedającego od umowy, Nabywca zachowuje prawo do zwrotu dokonanych wpłat pomniejszonych o 2% wpłaconej kwoty nie później niż 30 dni od odstąpienia od umowy”;
- § 7 ust.4: „Prawo odstąpienia od umowy przysługuje stronom po upływie 14 dni od wezwania do należytego wykonania przedmiotu umowy”;

- § 9: „Wszelkie sprawy sporne wynikłe na tle niniejszej umowy strony zgodnie poddają pod rozstrzygnięcie właściwym sądom powszechnym”.

2) wykreślenie zakwestionowanych postanowień wzorca umownego: § 3 ust. 2, 3, i 4;
nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 30 kwietnia 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Regionalnemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą przy ul. Rzeźniczej 1 w Lubinie;

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Lubinie, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 15 maja 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 Regionalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Rzeźniczej 1 [zw. dalej także „RTBS” lub Spółka]. 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 3)

W związku z tym - Postanowieniem nr 183/2007 z dnia 2 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę „RTBS”, 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 postanowieniach § 1 ust. 4, § 3 ust.1 - 4, § 7 ust.1 w zw. z § 7 ust.2 oraz § 9 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna Nr .../...” [zw. dalej także Umową], zapisów, które są zbieżne z wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* [zw. dalej także Rejestrem].

(dowód: karta 1-2)

Ponadto - zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 183/2007 — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (18 kart) uzyskane podczas wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 -2)

W trakcie postępowania Spółka w pismach z dnia 18 września 2007 r. i 6 lutego 2008 r. odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 183/2007 wskazując, iż w związku

z wszczętym postępowaniem wprowadziła do obrotu aneks zmieniający wzorzec umowy, zgodnie z którym część zakwestionowanych zapisów została usunięta, a część z nich uległa odpowiedniej modyfikacji. Spółka przedłożyła projekt ww. aneksu, jak również przesłała nowy wzorzec umowy, który zastąpił dotychczas obowiązujący.
(dowód: karta 61 - 62)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

— Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Rzeźniczej 1 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000041752 (rejestracji dokonano dnia 7 września 2001 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 16-19)

2. Począwszy od dnia 10 stycznia 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu wzorzec umowy pn. . „Umowa przedwstępna Nr .../...”, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 1 ust.4: *„Termin może ulec przesunięciu, jeżeli wystąpią nieprzewidziane okoliczności tj: w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, których wcześniej nie można było przewidzieć, lub z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, typu: klęski żywiołowe, niekorzystne warunki atmosferyczne, uniemożliwienie realizacji robót Budowlano-montażowych, (np. długotrwałe opady, niskie temperatury, silne wiatry).”*,
- § 3 ust.1 zd.4: *„(...) Zastrzega zatem, że gdy stawka ta [tj. podatku VAT] uległa zmianie, cena zmieni się proporcjonalnie do zmiany tej stawki.”*,
- § 3 ust.2 *„Koszt budowy może ulec zmianie do wysokości waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen robót budowlanych podawany przez GUS w okresach kwartalnych.”*,
- § 3 ust.3: *„Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego zostanie ustalony po dokonaniu odbioru budynku i przekazaniu do eksploatacji oraz rozliczeniu zadania inwestycyjnego według faktycznie poniesionych kosztów budowy z uwzględnieniem kosztu indywidualnie zleconych robót dodatkowych lub pomniejszych.”*
- § 3 ust.4: *„W razie gdyby uzasadniony rzeczywisty koszt budowy lokalu mieszkalnego przekroczył wartość, określoną w § 3 ust. 1 Nabywca zobowiązuje się do zapłaty ceny odpowiadającej faktycznemu kosztowi lokalu mieszkalnego, zaś gdy koszt ostateczny będzie mniejszy od wartości określonej w § 3 ust. 1, Sprzedający zobowiązuje się do rozliczenia nadpłaty.”*
- § 7 ust.1 w związku z § 7 ust.2: *„W przypadku odstąpienia Nabywcy od zawartej umowy bez wskazania następcy, Nabywca upoważnia Sprzedającego do potrącenia od sumy dokonanych przez niego wpłat kwoty odpowiadającej 2 % planowanego kosztu budowy, a przy wskazaniu następcy do potrącenia kwoty odpowiadającej 0,2 % planowanego kosztu budowy, o którym mowa w § 3 ust. 1.”* w związku z *„W przypadku odstąpienia Sprzedającego od Umowy, Nabywca zachowuje prawo do zwrotu wpłaconej kwoty.”*
(zapisy kwestionowane w zakresie braku równowagi kontraktowej w sytuacji odstąpienia przez strony od umowy),

- § 9: „Wszelkie sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego”.

(dowód: karta 26-31)

3. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. 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);

- 284 „Koszty budowy 1 m² powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy” (wyrok SOKiK z dnia 21 grudnia 2004 r. Sygn. akt XVII Amc 69/03);

- 285 „Decyzję o zmianach kosztu budowy 1 m² i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo informowany będzie odrębnym pismem” (wyrok SOKiK z dnia 21 grudnia 2004 r. Sygn. akt XVII Amc 69/03);

- 651 „W przypadku rozwiązania umowy przez partycypanta PTBS sp. z o.o. zwróci wpłaconą kwotę po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (wyrok SOKiK z dnia 25 lipca 2005r. sygn. Akt XVII Amc 13/05);

- 928 „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% kwoty podlegającej zwrotowi” (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006r. sygn. Akt XVII Amc 12/05);

- 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 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05);

4. W trakcie postępowania „RTBS” - w piśmie z dnia 18 września 2007 r. – przedstawił wzór aneksu zmieniającego (lub uchylającego) zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy Umowy. Z wzorca umownego zostały wykreślone zapisy § 3 ust. 2, 3, i 4, natomiast pozostałe postanowienia, tj. § 1 ust.4, § 3 ust.1, § 7 ust.1 i 2 oraz § 9 zostały zmienione. W ramach ww. aneksu, do Umowy dodatkowo wprowadzono zapisy § 7 ust.3 i 4. Zmienionym i nowo wprowadzonym postanowieniom nadano następujące brzmienie:

- § 1 ust 4: „W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym mowa w § 1 ust. 3 Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości wyliczonej poprzez pomnożenie kwotyzł przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 będącym przedmiotem umowy”;
- § 3 ust.1: „Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali z którego lokal zostanie wydzielony, oraz przypisaną do niego częścią ułamkową gruntu (działki budowlanej) strony ustalają na kwotę zł (słownie Złoty netto plus 7% VAT, łącznie bruttozł (słownie

złotych brutto ...). Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 został ustalony po rozliczeniu zadania inwestycyjnego z uwzględnieniem kosztu indywidualnie zleconych robót dodatkowych lub pomniejszających oraz wynika z rozliczenia zadania inwestycyjnego i odpowiada faktycznemu kosztowi budowy lokalu mieszkalnego”. Koszt budowy lokalu nie obejmuje:

3. urządzeń wraz z montażem i osprzętem — kuchenki gazowej, zlewozmywaka, wanny, umywalki i muszli,
 4. posadzek i okładzin ściennych w mieszkaniu — wykładzin PCV, glazury i terakoty”;
- § 7 ust.1: „Nabywcy i Sprzedającemu służy prawo odstąpienia od umowy”;
 - § 7 ust.2: „Nabywcy służy prawo do odstąpienia od umowy w przypadku gdy Sprzedający nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy, a w szczególności gdy przekroczył umowny termin do oddania przedmiotu umowy lub Nabywca nie zgadza się z ostatecznym kosztem budowy tego lokalu. Sprzedający zobowiązuje się w terminie 14 dni od zwrotu dokonanych przez Nabywcę wpłat powiększonych o 2% wpłaconej kwoty”.
 - § 7 ust.3: „Sprzedającemu służy prawo odstąpienia od umowy w przypadku gdy Nabywca nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy, a w szczególności gdy Nabywca nie wnosi w uzgodnionych terminach i wysokościach opłat związanych z kosztem budowy lokalu. W przypadku odstąpienia Sprzedającego od umowy, Nabywca zachowuje prawo do zwrotu dokonanych wpłat pomniejszonych o 2% wpłaconej kwoty nie później niż 30 dni od odstąpienia od umowy”;
 - § 7 ust.4: „Prawo odstąpienia od umowy przysługuje stronom po upływie 14 dni od wezwania do należytego wykonania przedmiotu umowy”;
 - § 9: „Wszelkie sprawy sporne wynikłe na tle niniejszej umowy strony zgodnie poddają pod rozstrzygnięcie właściwym sądom powszechnym”.

5. Niezależnie od powyższych zmian dotyczących umów już zawartych – w piśmie z dnia 6 lutego 2008 r. – Spółka przedstawiła nowy wzorzec umowy wprowadzony w miejsce dotychczas obowiązującego, który nie zawiera zapisów o treści kwestionowanej przez Prezesa Urzędu.

(dowód: karta 61-62)

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 „RTBS”. 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 przedstawieniu 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 „Umowa przedwstępna Nr .../...” stosowanego przez „RTBS” 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* między innymi pod pozycjami: 883, 885, 284, 285, 651, 928, 41 i 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 zapis, który następnie został wpisany 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 taki zapis narusza 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. Jak podniósł Sąd przytoczony wyżej zapis wyłącza 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.)”*. Zapis ten, stanowi tym samym sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Nadto w wyroku z dnia 2 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 367 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonania obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom znane po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienia ziemi, strajk, uszkodzenia maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”*. Treść § 1 ust. 4 Umowy stosowanej przez „RTBS” również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia zbyt ogólnikowo określonych przesłanek tj. np. niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację robót budowlano-montażowych, a zatem okoliczności niezależnych od Spółki, których jednak ryzyko wystąpienia winna ona ponosić z tytułu swej zawodowej, gospodarczej działalności i które mogą być przez nią zawinione. Należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez „RTBS”, ograniczeniu ulega 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 zbieżność 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 § 3 ust.1, zd.4 stosowanej przez „RTBS” Umowy przewidującej zmianę ceny uzależnioną 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 do 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 21 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 69/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 284 i 285 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Koszty budowy 1m² powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy”* oraz *„Decyzję o zmianach kosztu budowy 1m² i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo informowany będzie odrębnym pismem”*. Treść § 3 ust. 2 i 3 i pozostającego z nimi w związku § 3 ust.4 Umowy stosowanej przez „RTBS”, tak jak wskazane powyżej zakwestionowane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów klauzule, również uzależnia zmianę wysokości ceny przedmiotu umowy od zmian wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych (podawanych przez GUS w okresach kwartalnych) oraz od *„rozliczenia zadania według faktycznie poniesionych kosztów budowy z uwzględnieniem kosztu indywidualnie zleconych robót dodatkowych i pomniejszających”*. Zapisy takie utrudniają konsumentowi określenie ostatecznego, faktycznego rozmiaru jego świadczenia, a nadto przerzucają na niego ryzyko nawet bardzo znacznych dodatkowych obciążeń finansowych. Wskazać bowiem należy, iż w Umowie stosowanej przez „RTBS” brak jest ustanowionego na jego rzecz prawa odstąpienia od umowy. Rozwiązanie takie jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na zbieżność porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 25 lipca 2005 roku (sygn. akt XVII Amc 13/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który

następnie został wpisany pod poz. 651 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku rozwiązania umowy przez partycypana PTBS sp. z o.o. zwróci wpłaconą kwotę po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.*” Podobnie w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 roku (sygn. akt XVII AMc 86/03), gdzie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 928 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% kwoty podlegającej zwrotowi*”. W uzasadnieniach do ww. wyroków Sąd stwierdził m.in., że zapisy wzorca umownego przewidujące jedynie po stronie konsumenta sankcje za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy prowadzą do jego dyskryminacji w stosunku umownym z przedsiębiorcą oraz są zaprzeczeniem ekwiwalentności świadczeń stron umowy i są postanowieniami niedozwolonymi wskazanymi w art. 385³ pkt 16 k.c.. Również zapis § 7 ust.1 i pozostający z nim w związku § 7 ust.2 Umowy stosowanej przez „RTBS” rozpatrywany w świetle całości uregulowań Umowy, ustanawia jedynie po stronie przedsiębiorcy prawo do domagania się zapłaty kar umownych na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania umownego przez konsumenta nie przewidując analogicznej sytuacji w przypadku naruszenia zobowiązania przez przedsiębiorcę. Ustalona w Umowie wysokość kary umownej jest co prawda na niższym poziomie (2% planowanego kosztu budowy lub 0,2% planowanego kosztu budowy przy wskazaniu przez nabywcę następcy wobec 5% i 10% w postanowieniach z Rejestru), jednak różnice w wysokości kar umownych nie mają w tym przypadku znaczenia, ponieważ omawiane zapisy Umowy zostały zakwestionowane z uwagi na naruszenie równowagi kontraktowej poprzez obciążenie karą umowną tylko jednej ze stron (nabywców lokali) a nie ze względu na samą wysokość kary. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

W wyroku z dnia 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 postanowień 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 § 9 Umowy w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy 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 zbieżność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

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

- treść § 1 ust 4 Umowy w klauzuli z poz. 883;

- treść § 3 ust. 1, zd.4 Umowy w klauzuli z poz. 885;
- treść § 3 ust. 2, 3 i 4 Umowy w klauzuli z poz. 284 i 285;
- treść § 7 ust 1 w zw. z art. § 7 ust. 2 Umowy w klauzuli z poz. 651 i 928;
- treść § 9 z poz. 41 i 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 wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki „RTBS”, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie 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 lokalu mieszkalnego są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i naruszają interesy konsumentów – będących kontrahentami Spółki, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 28 ust.1 i 2 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 ustaw, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest 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.

W toku postępowania „RTBS” wskazał, iż podjął działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorców umownych lub ich uchylenie. Analizując projekt zmian dokonanych przez przedsiębiorcę (zarówno w aneksie do umów dotychczas obowiązujących, jak i w nowym wzorcu umownym) Prezes Urzędu uznał, iż Umowa nie zawiera już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 6 decyzji), w miejsce kwestionowanych, „RTBS” uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy wzorców umownych mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz pkt I sentencji decyzji). Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich w nowo podpisywanych umowach, ale 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 punkcie I sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na „RTBS” obowiązek złożenia sprawozdania w wyznaczonym w sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

otrzymuje:

Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Rzeźnicza 1
59-300 Lubin