



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

---

**RGD.61-34/07/08/JM**

Gdańsk, dnia 17 marca 2008r.

**DECYZJA RGD.8/2008**

**I.** 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* (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 przedsiębiorcy Mariuszowi Czapiewskiemu zamieszkałemu w Somoninie, prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski w Somoninie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na zamieszczeniu we wzorcu umownym o nazwie „**umowa nr .../07**” następujących postanowień:

1. § 2 ust 1, o treści: – „*Wykonawca ponadto oświadcza, że : 1. W trakcie realizacji inwestycji – zastrzega sobie prawo do złożenia dokumentacji zamienną do wydanego pozwolenia na budowę, która obejmować będzie zmiany architektoniczne i konstrukcyjne, nie wpływające na standard lokalu mieszkalnego.*”
2. § 4 ust 12, o treści: -„ *WYKONAWCA zastrzega sobie prawo zmian w zakresie robót wykończeniowych bez odrębnego powiadomienia i uzgodnienia, jeśli te zmiany nie wpłyną na obniżenie standardu i nie spowodują wzrostu cen, który Zamawiający musiałby pokrywać ponad koszty określone w umowie.*”
3. § 5 ust 1, o treści:– „*Strony zgodnie postanawiają, że terminy powyższe mogą ulec przedłużeniu o 2 miesiące.*”
4. § 5 ust. 3 o treści: „*Strony również zgodnie postanawiają, że termin realizacji ponadto może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację budowy, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - decyzje władz, sądów , organów administracyjnych nakazujących wstrzymanie budowy, -działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację budowy, na których zachowanie WYKONAWCA nie ma wpływu - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp., - wojna, strajki , zaburzenia polityczne.*”

---

**80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30**

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

**E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL**

5. § 6 ust. 1 o treści: „... W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu i gruntu ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu o kwotę wynikającą ze zwiększenia lub zmniejszenia podatku VAT.”
6. § 6 ust. 3 o treści: „... Cena może ulec zmianie w przypadku zmian obowiązujących przepisów podatku VAT.”
7. § 8 ust. 6 o treści: „Zmiana adresu przez jedną ze stron bez powiadomienia drugiej powoduje, że doręczenia dokonywane na w/w adres uważa się za dokonane skutecznie”

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechania ich stosowania.**

## UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej także Prezesem Urzędu) ustalił, iż przedsiębiorca - Mariusz Czapiewski zamieszkały w Somoninie, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski w Somoninie, (zwany dalej zamiennie „MARGO”) we wzorcu umowy pod nazwą: „umowa nr .../07” stosuje postanowienia, których treść można uznać za tożsamą z postanowieniami wzorców umownych które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 385/2007 z dnia 17 października 2007 r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Mariusza Czapiewskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski w Somoninie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w 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 we wzorcu umownym pn. „umowa nr.../07” (zw. dalej także Umową) postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

dowód: Postanowienie nr 385/2007 - k. 1

W trakcie postępowania, „MARGO” w piśmie z dnia 29 października 2007 r. ustosunkowało się do zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, oświadczając, iż zaniechało stosowanie zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień wzorca umownego, w ten sposób że „...usunęło wszystkie 7 wymienionych w postanowieniu nr 385 oraz w zawiadomieniu z dnia 17.10.2007 r. zapisów, które w ocenie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Gdańsku mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.” Jednocześnie, przedsiębiorca wyraził pogląd, że w poszczególnych sytuacjach wykreślenie zakwestionowanych postanowień „- może okazać się w istocie rzeczy niekorzystne dla

*naszych kontrahentów konsumentów*'. Do kolejnego pisma, z dnia 12 lutego 2008 r. przedsiębiorca załączył między innymi kopie umów zawartych na podstawie zmodyfikowanego wzorca umowy.

dowód: pismo przedsiębiorcy z dnia 29.10.2007 r. – k. 5 -26  
pismo przedsiębiorcy z dnia 12.02.2008 r. – k. 32

Prezes Urzędu w poczet dowodów zaliczył również materiały zebrane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod nr RGD 402-6/07 w postaci kopii zawartych umów, oraz wyjaśnień przedsiębiorcy z dnia 14.03.2007 r., 16.03.2007 r., 13.08.2007r.

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

Mariusz Czapiewski, prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski w Somoninie na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem 1026/91 prowadzonej przez Burmistrza Gminy Kartuzy. W zakresie działania przedsiębiorcy jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych. W kontaktach z klientami posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ pozwanego przedsiębiorcy.

dowód : kopie umów stosowanych przez firmę „MARGO” k. 33-80  
odpis z ewidencji działalności gospodarczej k. 27

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umowy pod nazwą „**umowa nr .../07**” zawiera między innymi następujące zapisy,

1. § 2 ust 1, o treści: – „*Wykonawca ponadto oświadcza, że : 1. W trakcie realizacji inwestycji – zastrzega sobie prawo do złożenia dokumentacji zamiennej do wydanego pozwolenia na budowę, która obejmować będzie zmiany architektoniczne i konstrukcyjne, nie wpływające na standard lokalu mieszkalnego.*”
2. § 4 ust 12, o treści: -„ *WYKONAWCA zastrzega sobie prawo zmian w zakresie robót wykończeniowych bez odrębnego powiadomienia i uzgodnienia, jeśli te zmiany nie wpłyną na obniżenie standardu i nie spowodują wzrostu cen, który Zamawiający musiałby pokrywać ponad koszty określone w umowie.*”
3. § 5 ust 1, o treści:– „*Strony zgodnie postanawiają, że terminy powyższe mogą ulec przedłużeniu o 2 miesiące.*”
4. § 5 ust. 3 o treści: „*Strony również zgodnie postanawiają, że termin realizacji ponadto może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację budowy, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - decyzje władz, sądów , organów administracyjnych nakazujących wstrzymanie budowy, -działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację budowy, na których zachowanie WYKONAWCA nie ma wpływu - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp., - wojna, strajki , zaburzenia polityczne.*”
5. § 6 ust. 1 o treści: „*... W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu i gruntu ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu o kwotę wynikającą ze zwiększenia lub zmniejszenia podatku VAT.*”

6. § 6 ust. 3 o treści: „... *Cena może ulec zmianie w przypadku zmian obowiązujących przepisów podatku VAT.*”
7. § 8 ust. 6 o treści: - „ *Zmiana adresu przez jedna ze stron bez powiadomienia drugiej powoduje, że doręczenia dokonywane na w/w adres uważa się za dokonane skutecznie.*”

Prezes Urzędu otrzymał następnie od strony postępowania informację, iż przedsiębiorca, po wszczęciu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zmienił wcześniej stosowany wzorzec umowy, wprowadzając do obowiązującego projektu wzorca umowy zmiany, uwzględniające uwagi Prezesa Urzędu, poprzez usunięcie wszystkich zakwestionowanych i wymienionych we wszczęciu postępowania zapisów.

**Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami „MARGO”.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów....., który stanowi iż, „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*” Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu „*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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...).*”

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku „MARGO” - mogły zostać uznane za sprzeczne powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup>k.c. 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 przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzecznego z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...), polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

Art. 479<sup>43</sup> 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. 479<sup>45</sup> § 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. 479<sup>45</sup> § 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.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 (...)*”.

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

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, cztery zapisy wzorca umowy o nazwie „**umowa nr.../07**” stosowane przez **Mariusza Czapiewskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski w Somoninie** są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*, pod pozycjami: 234,852,920,1203,1200,921,882,885,1207.

I tak po **pierwsze**, zapis § 2 ust 1, o treści: – „*Wykonawca ponadto oświadcza, że : 1. W trakcie realizacji inwestycji – zastrzega sobie prawo do złożenia dokumentacji zamiennej do wydanego pozwolenia na budowę, która obejmować będzie zmiany architektoniczne i konstrukcyjne, nie wpływające na standard lokalu mieszkalnego.*” oraz § 4 ust 12, o treści: - „*WYKONAWCA zastrzega sobie prawo zmian w zakresie robót wykończeniowych bez odrębnego powiadomienia i uzgodnienia, jeśli te zmiany nie wpłyną na obniżenie standardu i nie spowodują wzrostu cen, który Zamawiający musiałby pokrywać ponad koszty określone w umowie*”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją **234,852**, uznanych uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

Wyrokiem zapadłym w dniu 10 października 2004 r., (sygn. akt XVII AmC 47/03 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Sprzedający zastrzega sobie możli-*

*wość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań".* Także wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 73/05) Sąd uznał za niedozwolone podobne w skutkach postanowienie umowne o treści „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno - funkcjonalnej*”.

Porównywane, do zakwestionowanych w niniejszej sprawie postanowień umownych, sformułowania nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, że wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem nadaniem przedsiębiorcy uprawnienia do jednostronnej zmiany przedmiotu umowy w zakresie określającym przedmiot i zakres robót wykończeniowych, rozwiązań projektowych, wcześniej uzgodnionych przez strony.

Na podstawie tak sformułowanego zapisu wzorca umowy kontrahent konsumenta może, w sposób w zasadzie niczym nie ograniczony, zmienić jednostronnie istotną część swojego świadczenia, wprowadzając zmiany w projekcie budowlanym budynku, których może nie akceptować kupujący. W ocenie Prezesa UOKiK, tak sformułowany warunek umowy pozostaje w sprzeczności z art. 385<sup>1</sup> K.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt. 19 i 10 K.c.

Tym samym, zapis ten rażąco narusza interes konsumenta, który po podpisaniu umowy pozbawiony zostaje prawa odmowy akceptacji dokonywanych zmian projektu budowlanego. Ponadto, w takim przypadku, konsumentowi nie przyznano prawa do odstąpienia od umowy bez negatywnych dlań konsekwencji, w postaci obowiązku zapłaty kary umownej, co stawia go tym samym w nierównoprawnej pozycji wobec Inwestora.

Przeprowadzona analiza kwestionowanych warunków wzorca umowy stosowanych przez „MARGO”, z wymienionymi wyżej postanowieniami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jednoznacznie wskazuje na identyczność skutków porównywanych klauzul, a różnica w zakresie użytych sformułowań i wyrazów pozostaje bez wpływu na ich ocenę. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

Po **drugie**, postanowienie § 5 ust 1, o treści:– „*Strony zgodnie postanawiają, że terminy powyższe mogą ulec przedłużeniu o 2 miesiące.*” także należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją **920** o treści : „*Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.*” - uznanej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r. o sygn. akt XVII Ama 100/05, za niedozwolone postanowienie umowne.

Także w tym przypadku, porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne konsekwencje dla konsumenta. Wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem odpowiedzialności dewelopera za nieterminowe wykonanie zobowiązania, dając kontrahentowi konsumenta prawo do pozostawania w zwłoce w wykonaniu swojego zobowiązania, w okresie do 60 dni, bez obowiązku ponoszenia negatywnych konsekwencji z tego tytułu, podczas gdy konsument odpowiedniego - podobnego prawa nie posiada. Porównywane zapisy umieszczone we wzorcu umowy i zakazanej klauzuli umownej, stanowią nieproporcjonalne, nieekwiwalentne sankcje dla poszczególnych stron umowy, w przypadku niewykonania przez którąś z nich warunków kontraktu.

Tak więc, analizowane powyżej postanowienia, pomimo różnic w treści mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest dokładnie taki sam. Ponadto oba, tj. zarówno kwestionowane w tym postępowaniu, jak i te wpisane już do Rejestru miały zastosowanie do umów o podobnym charakterze, stosowanych przez przedsiębiorców branży deweloperskiej.

Po **trzecie**, postanowienie § 5 ust. 3 o treści: „*Strony również zgodnie postanawiają, że termin realizacji ponadto może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację budowy, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - decyzje władz, sądów, organów administracyjnych nakazujących wstrzymanie budowy, - działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację budowy, na których zachowanie WYKONAWCA nie ma wpływu - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp., - wojna, strajki, zaburzenia polityczne.*” uznać należy za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycją **1203,1200,921,882** uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (sygn. akt XVII AmC 100/05 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*”. Także wyrokiem z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03) Sąd uznał za niedozwolone podobne w skutkach postanowienie umowne 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*”. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, iż tak sformułowane zapisy stanowią „*sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.*” W kolejnym wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 za niedozwolone uznane zostało postanowienie o treści „*Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy*”. W wyroku z dnia z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści „*Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży.*”

Porównywane, do zakwestionowanego w niniejszej sprawie postanowienia umownego, zapisy także nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem, bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu zapisie wzorca umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych, uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylenie się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawnione. Podkreślić należy, iż porównywane zapisy mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach niezależnych od sprzedającego, a wskazane w zapisach wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty zwrot „w szczególności”. Ponadto kwestionowane zapisy w istocie 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 uchyleń 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.).

Tak więc, przeprowadzone porównanie zapisu wzorca umowy stosowanego przez „MARGO” z wymienionymi wyżej postanowieniami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisany do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po **czwarte** zapis § 6 ust. 1 o treści: „...W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu i gruntu ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu o kwotę wynikającą ze zwiększenia lub zmniejszenia podatku VAT.” oraz § 6 ust. 3 o treści: „... Cena może ulec zmianie w przypadku zmian obowiązujących przepisów podatku VAT.” uznać należy za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją **885** wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne 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.**” W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta „klauzula narusza art.385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> 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. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.” Treść § 6 ust 1 2 stosowanego przez „MARGO” wzorca Umowy przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny 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.

Po **piąte**, warunek określony w § 8 ust. 6. umowy o treści: -„ Zmiana adresu przez jedną ze stron bez powiadomienia drugiej powoduje, że doręczenia dokonywane na w/w adres uważa się za dokonane skutecznie” uznać należy za zbieżny z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją **1207** wyrokiem wydanym w dniu 11 lipca 2007 r., (sygn. akt XVII AmC 43/06., w którym to uznane zostało za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skuteczną doręczoną.”

Postanowienie zawarte w § 8 ust. 6. umowy wprowadza identyczną do cytowanej powyżej zakazanej klauzuli instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod ostatnio znany adres. Tym samym skutek i konsekwencje stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam jak tego, który został umieszczony pod pozycją 1207 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co w konsekwencji przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia pozostają zatem drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości klauzuli. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich



treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy.

Podnieść również należy, iż podobnie sformułowane postanowienie, kwestionowane było również przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 roku (sygn akt XVII Amc 100/05) odnoszącym się do klauzuli o podobnej treści, do wyżej powołanej. W uzasadnieniu tegoż wyroku Sąd stwierdził, iż: *„Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adoptowania 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 drugiej osobie jest złożone z chwilą gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jej treścią. Podkreślić należy, że instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób.”*

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane punkty **„umowy nr .../07 ”** mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 2 ust. 1 oraz § 4 ust. 12 umowy nr .../07 w klauzulach z poz. 234,852, treść § 5 ust. 1 umowy w klauzuli z poz. 920, treść § 5 ust. 3 umowy w klauzulach z poz. 1203,1200,921,882, treść § 6 ust. 1 umowy w klauzuli z poz. 885, treść § 6 ust. 3 umowy w klauzuli z poz. 885, treść § 8 ust. 6 umowy w klauzuli z poz.1207.

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, 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. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług developerskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez „MARGO”, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy analizowanego w niniejszym postępowaniu wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

W toku postępowania ustalono co prawda, że przedsiębiorca podjął działania zmierzające do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zmianę treści nowo zawieranych umów, w których nie występują już zakwestionowane przez Prezesa UOKiK klauzule. W aktualnie stosowanym wzorcu umowy nie występują więc już zapisy wymienione w punkcie I Decyzji.

Należy jednak wskazać, iż pojęcie zapobiegnięcia praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów (art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...)), obejmuje swym zakresem nie tylko usunięcie zakwestionowanych postanowień i nie stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, co już nastąpiło, **ale i także zmianę lub też wykreślenie w aktualnie**

**obowiązujących umowach zapisów uznanych za niedozwolone.** Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie, bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu kontrahentom – konsumentom propozycji zawarcia aneksów potwierdzających fakt nieobowiązania zakwestionowanych postanowień.

Tych drugich działań, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, przedsiębiorca nie wykazał. Należy przy tym podnieść, że zgodnie z treścią art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji... udokumentowanie okoliczności potwierdzających fakt zaniechania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów spoczywa na przedsiębiorcy. Z wyjaśnień i stanowiska uzyskanego od „MARGO”, w żaden sposób nie można stwierdzić, jakoby zwrócił się on do konsumentów, z którymi podpisał umowy na poprzednich warunkach i dotychczas je realizuje, z propozycją zawarcia aneksu do umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza materiału dowodowego, z uwagi na brak dowodów i dokumentów wskazujących na usunięcie z obrotu wszystkich zakwestionowanych postanowień prowadzi jednak do wniosku, iż nadal, pomimo podjętych działań, w obrocie konsumenckim obowiązują wyżej zakwestionowane w postanowienia obarczone wadą prawną, tj. takie, które mogą godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Otrzymuje:

Mariusz Czapiewski  
zam. Somonino oś. Komara 29  
prowadzący dział. gospodarczą pod nazwą  
Przedsiębiorstwo Budowlane  
„MARGO” –Mariusz Czapiewski w Somoninie