



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-16/07/MSK

Warszawa, dn. 26 lutego 2008 r.

DECYZJA Nr RWA – 6/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej 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), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na zamieszczeniu we wzorcu umownym o nazwie „Umowa nr ... zawarta w dniu...” postanowień o treści:

1. „(...) Wykonawca zastrzega, że faktyczna powierzchnia całkowita lokalu może się różnić od powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 (Przedmiot umowy) w granicach +/- 3%. Cena lokalu i prawa użytkowania wieczystego ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu lub podwyższeniu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego procentu określonej powyżej tolerancji” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy),
2. „Zamawiający nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru z powołaniem się na nowe wady, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru (...)” (§ 9 ust. 7 wzorca umowy),
3. „Wykonawca nie podnosi odpowiedzialności w przypadku: (...) zdarzeń, na które Wykonawca nie miał i nie ma wpływu” (§ 10 ust. 2 pkt c wzorca umowy),
4. „W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 14 dni po zawarciu umowy dotyczącej tego samego lokalu zwróci otrzymane wpłaty w ich nominalnej wysokości z potrąceniem 10 % ceny całkowitej tytułem kary umownej, co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wartość kary umownej. Powyższe zasady będą stosowane także w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z innych przyczyn niż wymienione w umowie” (§ 11 ust. 2 wzorca umowy),

5. „W razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, zamawiającemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo, przy czym kara ta nie może przekroczyć kwoty 10 % ceny lokalu” (§ 11 ust. 3 wzorca umowy),
6. „Zamawiający upoważnia niniejszym Wykonawcę lub osobę prawną (fizyczną) wskazaną przez Wykonawcę do prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną. Upoważnienie jest ważne najdłużej przez okres 3 lat od dnia oddania do użytku budynku mieszkalnego...” (§ 13 ust. 2 wzorca umowy),
7. „Zamawiający zobowiązuje się do powiadomienia Wykonawcy na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu lub w razie potrzeby, w tym w razie nieobecności, do ustanowienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu dla terminowego dokonywania wszystkich czynności wynikających z niniejszej umowy. W razie zaniechania tego obowiązku pismo wysłane listem poleconym pod adresem wskazanym w niniejszej umowie uważa się za doręczone prawidłowo ze skutkami wynikającymi z niniejszej umowy” (§ 14 ust. 1 wzorca umowy),
8. „Wszelkie spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny Wykonawcy” (§ 15 ust. 3 wzorca umowy),

które są postanowieniami analogicznymi do postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego; i po przyjęciu zobowiązania przez Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do zaniechania tych działań poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **obowiązek wykonania tego zobowiązania** do dnia 15 kwietnia 2008 r.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej 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. z 2007 r., nr 134 poz. 939) ,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, **obowiązek złożenia sprawozdania** do dnia 30 kwietnia 2008 r. o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania.

UZASADNIENIE

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęło pismo konsumenta informujące o stosowaniu niedozwolonych klauzul umownych przez spółkę Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej także: Spółka lub Natolin Plaza).

Z załączonej do pisma dokumentacji wynikało, iż Spółka w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcem umownym zawierającym w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie postanowieniem z dnia 4 października 2007 r. wszczął z urzędu postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez spółkę Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie „Umowa nr ... zawarta w dniu...” o treści:

1. „(...) Wykonawca zastrzega, że faktyczna powierzchnia całkowita lokalu może się różnić od powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 (Przedmiot umowy) w granicach +/- 3%. Cena lokalu i prawa użytkowania wieczystego ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu lub podwyższeniu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego procentu określonej powyżej tolerancji” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy),
2. „Zamawiający nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru z powołaniem się na nowe wady, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru (...)” (§ 9 ust. 7 wzorca umowy),
3. „Wykonawca nie podnosi odpowiedzialności w przypadku: (...) zdarzeń, na które Wykonawca nie miał i nie ma wpływu” (§ 10 ust. 2 pkt c wzorca umowy),
4. „W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 14 dni po zawarciu umowy dotyczącej tego samego lokalu zwróci otrzymane wpłaty w ich nominalnej wysokości z potrąceniem 10 % ceny całkowitej tytułem kary umownej co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wartość kary umownej. Powyższe zasady będą stosowane także w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z innych przyczyn niż wymienione w umowie” (§ 11 ust. 2 wzorca umowy),
5. „W razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, zamawiającemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo, przy czym kara ta nie może przekroczyć kwoty 10 % ceny lokalu” (§ 11 ust. 3 wzorca umowy),
6. „Zamawiający upoważnia niniejszym Wykonawcę lub osobę prawną (fizyczną) wskazaną przez Wykonawcę do prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną. Upoważnienie jest ważne najdłużej przez okres 3 lat od dnia oddania do użytku budynku mieszkalnego...” (§ 13 ust. 2 wzorca umowy),
7. „Zamawiający zobowiązują się do powiadomienia Wykonawcy na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu lub w razie potrzeby, w tym w razie nieobecności, do ustanowienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu dla terminowego dokonywania wszystkich czynności wynikających z niniejszej umowy. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo wysłane listem poleconym pod adresem wskazanym w niniejszej umowie uważa się za doręczone prawidłowo ze skutkami wynikającymi z niniejszej umowy” (§ 14 ust. 1 wzorca umowy),

8. „Wszelkie spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny Wykonawcy” (§ 15 ust. 3 wzorca umowy),

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w piśmie z dnia 31 października 2007 r., Spółka poinformowała, iż odstępuje od stosowania niedozwolonych klauzul umownych, stosownie do zastrzeżeń Prezesa Urzędu. Na dowód powyższego Spółka przekazała projekt aneksu do umowy mający na celu wyeliminowanie z obrotu konsumenckiego kwestionowanych przez Prezesa UOKiK abuzywnych postanowień. Jednocześnie Spółka oświadczyła, iż podjęła starania o zastąpienie wszystkich dotychczas zawartych umów umowami na podstawie nowo opracowanych wzorów.

W piśmie z dnia 19 grudnia 2007 r. Spółka zobowiązała się do aneksowania wszystkich umów zawartych z konsumentami w celu wyeliminowania z nich abuzywnych postanowień.

Pismem z dnia 7 stycznia 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie został wyznaczony termin na zapoznanie się strony z materiałem zebrany w aktach postępowania.

Mimo stosownego zawiadomienia, Spółka nie skorzystała z uprawnień do zapoznania się z całością akt sprawy.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił , co nastę puje.

Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000123805. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Natolin Plaza Center Sp. z o.o. jest spółką celową i prowadzi działalność polegającą wyłącznie na realizacji inwestycji w Gminie Warszawa – Ursynów przy ulicy Nowoursynowskiej 139. Spółka od 2001 r. prowadzi proces realizacji ww. inwestycji i od tego też roku posługuje się wzorcem umownym będącym przedmiotem niniejszego postępowania. Spółka zakończyła proces sprzedaży mieszkań a w związku z tym, że jest spółką celową nie prowadzi już sprzedaży nowych mieszkań.

W stosunkach z konsumentami Spółka posługuje się wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 k.c. zatytułowanym „Umowa nr ... zawarta w dniu...”.

Po przeprowadzeniu analizy tego wzorca Prezes Urzędu ustalił, iż w jego treści znajdują się postanowienia zbieżne z postanowieniami wpisanymi już do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W § 5 ust. 2 wzorca umowy stosowanego przez Spółkę o nazwie „Umowa nr ... zawarta w dniu...” znajduje się zapis o treści: „Wykonawca zastrzega, że faktyczna powierzchnia całkowita lokalu może się różnić od powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 (Przedmiot umowy) w granicach +/- 3%. Cena lokalu i prawa użytkowania wieczystego

ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu lub podwyższeniu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego procentu określonej powyżej tolerancji”.

W rejestrze klauzul abuzywnych pod numerem 155 znajduje się postanowienie o treści: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”,* które zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne przez Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 września 2004 r.

W § 9 ust. 7 wzorca umowy znajduje się zapis o treści: *„Zamawiający nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru z powołaniem się na nowe wady, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru (...)”.*

Do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 366 zostało wpisane postanowienie o treści: *„Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”,* które zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzeczeniem z dnia 22 listopada 2004 r. (Sygn. akt XVII AmC 55/03).

W § 10 ust. 2 pkt c wzorca umowy znajduje się zapis o treści: *„Wykonawca nie podnosi odpowiedzialności w przypadku: (...) zdarzeń, na które Wykonawca nie miał i nie ma wpływu”.*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się zapis 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”.* Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 882.

W § 11 ust. 2 wzorca umowy znajduje się postanowienie o treści: *„W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 14 dni po zawarciu umowy dotyczącej tego samego lokalu zwróci otrzymane wpłaty w ich nominalnej wysokości z potrąceniem 10 % ceny całkowitej tytułem kary umownej co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wartość kary umownej. Powyższe zasady będą stosowane także w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z innych przyczyn niż wymienione w umowie”.*

W rejestrze klauzul abuzywnych pod numerem 1206 znajduje się postanowienie o treści: *„Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10 % ceny określonej w § 5 niniejszej umowy”,* uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 43/06) za niedozwolone postanowienie umowne.

W § 11 ust. 3 wzorca umowy znajduje postanowienie o treści: *„W razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, Zamawiającemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo, przy czym kara ta nie może przekroczyć kwoty 10 % ceny lokalu”.*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1201 znajduje się postanowienie o treści: *„W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny*

określonej w par. 5 niniejszej umowy”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 43/06).

W § 13 ust. 2 umowy znajduje się zapis o treści: „Zamawiający upoważnia niniejszym Wykonawcę lub osobę prawną (fizyczną) wskazaną przez Wykonawcę do prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną. Upoważnienie jest ważne najdłużej przez okres 3 lat od dnia oddania do użytku budynku mieszkalnego...”.

W rejestrze abuzywnych klauzul umownych znajduje się postanowienie o treści: „Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr 893.

W § 14 ust. 1 umowy znajduje się zapis o treści: „Zamawiający zobowiązuje się do powiadomienia Wykonawcy na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu lub w razie potrzeby, w tym w razie nieobecności, do ustanowienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu dla terminowego dokonywania wszystkich czynności wynikających z niniejszej umowy. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo wysłane listem poleconym pod adresem wskazanym w niniejszej umowie uważa się za doręczone prawidłowo ze skutkami wynikającymi z niniejszej umowy”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie o treści: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwoloną klauzulę umowną wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt. AmC XVII 43/06) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1207.

W § 15 ust. 3 umowy znajduje się zapis o treści: „Wszelkie spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny Wykonawcy”.

Do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 922 zostało wpisane postanowienie o treści: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”, które zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 17 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt.: XVII AmC 100/05).

Natolin Plaza ustosunkowując się pismem z dnia 31 października 2007 r. do sformułowanych przez Prezesa Urzędu zarzutów wskazała, iż odstępuje od stosowania niedozwolonych postanowień umownych. Spółka poinformowała, iż w oparciu o przedmiotowy wzorzec zawierający zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia zawarła sto czterdzieści osiem umów z konsumentami. Spółka wskazała, iż przygotowała aneks do umowy który ma na celu wyeliminowanie z treści łączących ją z konsumentami niedozwolonych klauzul kwestionowanych przez Prezesa UOKiK. Na dowód powyższego Spółka przekazała aneks do umowy. Z przedstawionego wzorca umownego wynika, iż przedsiębiorca zmienił zakwestionowane zapisy:

1. Treść § 5 ust. 2 wzorca umowy stosowanego przez Spółka została zmieniona na postanowienie w brzmieniu: *„Cena całkowita określona powyżej jest uzgodnioną ceną za przedmiot umowy. Wykonawca zastrzega, że faktyczna powierzchnia całkowita lokalu może się różnić nieznacznie od powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 (Przedmiot Umowy). W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu wyliczona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza niż powierzchnia wskazana w § 2 ust., strony w trybie negocjacji ustalą obniżenie ceny ryczałtowej określonej w § 5 ust. 1 Umowy”*;
2. W § 9 wzorca umowy wykreślona całkowicie została treść ust. 7;
3. Treść § 10 ust. 2 pkt c wzorca umowy otrzymała brzmienie: *„c. wystąpienie uszkodzeń spowodowanych przez siłę wyższą”*;
4. Treść § 11 ust. 2 wzorca umowy otrzymała brzmienie: *„W przypadku rozwiązania umowy Wykonawca zwróci otrzymane wpłaty w terminie 14 dni od dnia jej rozwiązania”*;
5. Treść § 11 ust. 2 wzorca umowy została zmieniona na: *„W razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, Zamawiającemu będzie przysługiwała kara umowna w wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo”*;
6. W § 13 została całkowicie wykreślona treść ust. 2;
7. W § 13 ust. 7 została ponadto skreślona część postanowienia w brzmieniu: *„(...) z tym, że mając na uwadze fakt, iż klatka mieszkaniowa obejmuje kilkanaście mieszkań, Zamawiający wyraża zgodę na to, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie Wykonawca lub wskazana przez niego osoba prawna (fizyczna)”*;
8. Treść § 14 ust. 1 została zmieniona na: *„Zamawiający zobowiązuje się do powiadomienia wykonawcy na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu lub w razie potrzeby, w tym w razie nieobecności, do ustanowienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu dla terminowego dokonywania wszystkich czynności wynikających z ninjszej umowy. Doręczenie Stronom wszelkich pism i powiadomień związanych z realizacją ninjszej umowy następuje na adresy Stron wskazane w niniejszej umowie, zgodnie z odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego”*;
9. Treść § 15 ust. 3 wzorca umowy otrzymała brzmienie *„Wszelkie spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu Cywilnego”*.

W toku postępowania, pismem z dnia 19 grudnia 2007 r. Spółka złożyła zobowiązanie do aneksowania wszystkich umów zawartych z konsumentami w celu wyeliminowania z nich abuzywnych postanowień.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, iż *„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.”

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Spółkę przepisu art. 24 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, przy czym nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3). Za praktykę tego rodzaju 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 (art. 24 ust. 2 pkt 1).

Jak wynika z definicji praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia łącznie dwóch przesłanek:

- a) bezprawności działania,
- b) naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

W uzasadnieniu do projektu rządowego ustawy z dnia 5 lipca 2002 r., nowelizującej ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów zawarto stwierdzenie, że *„Same przepisy art. 23a – 23d nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów”*¹ (druk sejmowy nr 366, s. 20). Wskazano bowiem, że przepisy regulujące postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w przeważającej mierze mają charakter procesowy. Normy materialnoprawne istotne z punktu widzenia stwierdzenia praktyki znajdują się natomiast w innych ustawach. Prezes Urzędu oceniając zachowanie Przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi zatem co do zasady stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Niemniej, jak wskazał Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2² można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich

¹ Obecnie art. 24 - 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.)

² Obecnie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.)

wykorzystywania ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”* (H. Ciepla w: „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” T. II, wydanie 3, s. 249). Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distigente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umów. Należy zatem przyjąć, iż wyrok SOKiK od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu. Oznacza to, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. Powyższe stanowisko potwierdził Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 3/06) orzekł, że zakaz stosowania postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych obejmuje wszystkich przedsiębiorców stosujących wzorce umów w obrocie z konsumentami, a nie tylko tych, których dotyczył wyrok będący podstawą wpisu do rejestru.

Podkreślenia wymaga, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażen, zmiana szyku zdania, czy zastosowanie synonimów nie eliminuje abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. Aby zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. *„...Jeżeli SOKiK uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 uokik dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przedstawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli”*³ (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r.).

Analiza postanowień wzorca umownego stosowanego przez Spółkę doprowadziła do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Strona niniejszego postępowania w wykorzystywanym w obrocie z konsumentami wzorcu umownym zatytułowanym *„Umowa nr ... zawarta w dniu...”* w § 5 ust. 2 wzorca stosuje zapis o treści: *„Wykonawca zastrzega, że faktyczna powierzchnia całkowita lokalu może się różnić od powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 (Przedmiot umowy) w granicach +/- 3%. Cena lokalu i prawa użytkowania wieczystego ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu lub*

³ Obecnie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.)

podwyższeniu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego procentu określonej powyżej tolerancji”.

W sprawie analogicznego postanowienia umownego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wypowiedział się już w orzeczeniu z dnia 9 września 2004 r. uznając za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”. Postanowienie to zostało wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod numerem 155.

Zdaniem Prezesa Urzędu, porównywane klauzule są sformułowane analogicznie. Obie zawierają niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają przedsiębiorcy po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Jednocześnie przewidują możliwość zmniejszenia powierzchni przedmiotu umowy bez przyznania konsumentowi rekompensaty z tego tytułu.

W § 9 ust. 7 wzorca umowy Spółka stosuje zapis o treści: „Zamawiający nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru z powołaniem się na nowe wady, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru (...)”.

Pod numerem 366 w rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie o treści: „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał je za niedozwolone w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (Sygn. akt XVII AmC 55/03).

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść postanowienia § 9 ust. 7 jest tożsama z treścią postanowienia uznanego przez SOKiK za niedozwolone. Porównywane klauzule są sformułowane identycznie. Obie ograniczają prawo konsumenta do zgłoszenia usterek wyłącznie w trakcie pierwszego odbioru technicznego lokalu. Tym samym, jeśli konsument nie stwierdził wszystkich wad podczas pierwszego odbioru zostaje pozbawiony możliwości dochodzenia ich usunięcia. Nie ulega zatem wątpliwości, iż postanowienie stosowane przez Natolin Plaza zawiera się w treści przywołanego powyżej postanowienia wpisanego do rejestru.

W § 10 ust. 2 pkt c wzorca umowy Spółka stosuje postanowienie o treści: „Wykonawca nie podnosi odpowiedzialności w przypadku: (...) zdarzeń, na które Wykonawca nie miał i nie ma wpływu”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego zapisu jest analogiczna do treści klauzuli: „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”, uznanej za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 882.

Obie analizowane klauzule naruszają przepis art. 385³ pkt 2 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Przedmiotowe zapisy wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy bowiem sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania może nastąpić

wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, z powodu błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, itp.).

W ocenie Prezesa Urzędu, treść postanowienia § 10 ust. 2 pkt c jest zbieżna z treścią ww. postanowienia umownego wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych.

W § 11 ust. 2 wzorca umowy Spółka posługuje się postanowieniem o treści: *„W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 14 dni po zawarciu umowy dotyczącej tego samego lokalu zwróci otrzymane wpłaty w ich nominalnej wysokości z potrąceniem 10 % ceny całkowitej tytułem kary umownej co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wartość kary umownej. Powyższe zasady będą stosowane także w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z innych przyczyn niż wymienione w umowie”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest analogiczna do treści postanowienia: *„Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10 % ceny określonej w § 5 niniejszej umowy”*, uznanego przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 43/06) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1206.

Przedmiotowe postanowienia wypełniają dyspozycję art. 385³ pkt 17 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Obie analizowane klauzule przewidują dla konsumentów karę umowną w wysokości 10 % wartości przedmiotu umowy. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość (10 % wartości przedmiotu umowy), która tak jak w powyższym przypadku postanowienia wpisanego do rejestru, została - w odniesieniu do stosowania jej przez dewelopera wobec konsumentów - uznana przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za rażąco wygórowaną.

W § 11 ust. 3 wzorca umowy znajduje się postanowienie o treści: *„W razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, Zamawiającemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo, przy czym kara ta nie może przekroczyć kwoty 10 % ceny lokalu”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest zbieżna z treścią klauzuli: *„W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy”*, uznanej za niedozwolona klauzulę umowną wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 43/06) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod numerem 1201.

Analizowane klauzule zawierają zapis ograniczający odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania - tj. za zwłokę - do wartości 10 % ceny lokalu. Zwłokę w wydaniu lokalu należy traktować jako nienależyte wykonanie zobowiązania, które może stanowić dla konsumenta podstawę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 471 k.c. Zapis wyłączający lub ograniczający taką odpowiedzialność należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 2 k.c. zgodnie z którym niedozwolonymi postanowieniami umownymi są

postanowienia istotnie ograniczające odpowiedzialność wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań.

W § 13 ust. 2 umowy znajduje się zapis o treści: *„Zamawiający upoważnia niniejszym Wykonawcę lub osobę prawną (fizyczną) wskazaną przez Wykonawcę do prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną. Upoważnienie jest ważne najdłużej przez okres 3 lat od dnia oddania do użytku budynku mieszkalnego...”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: *„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”*. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr 893.

Analizowane klauzule wymuszają na konsumencie wyrażenie zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat. Tak więc otrzymanie świadczenia wynikającego z umowy kupna lokalu związane jest z zawarciem innej umowy o administrowanie nieruchomością przez 3 lata. Pozbawia to konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. W konsekwencji konsument zmuszony jest do korzystania z usług przedsiębiorcy w tym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do jego rzetelności lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza ekonomiczne interesy konsumenta.

W § 14 ust. 1 umowy Spółka stosuje zapis o treści: *„Zamawiający zobowiązuje się do powiadomienia Wykonawcy na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu lub w razie potrzeby, w tym w razie nieobecności, do ustanowienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu dla terminowego dokonywania wszystkich czynności wynikających z niniejszej umowy. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo wysłane listem poleconym pod adresem wskazanym w niniejszej umowie uważa się za doręczone prawidłowo ze skutkami wynikającymi z niniejszej umowy”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego zapisu jest analogiczna do treści klauzuli: *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”* uznanej za niedozwoloną wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 16 kwietnia 2007 r. (Sygn. akt. AmC XVII 43/06) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1207.

Obie analizowane klauzule ustanawiają fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę i to nawet w przypadku, gdy konsument pozbawiony byłby realnej możliwości zapoznania się z jego treścią. Postanowienia te mogą prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W § 15 ust. 3 umowy Spółka stosuje się zapis o treści: *„Wszelkie spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny Wykonawcy”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest zbieżna z treścią klauzuli *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby*

Frontonu”, uznanej za niedozwoloną wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 17 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt.: XVII AmC 100/05) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 922.

Analizowane klauzule wskazując jako sąd właściwy do rozstrzygnięcia kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, rodzą dla konsumenta niekorzystne konsekwencje prawne. Na skutek narzucenia konsumentowi sądu, który ma być właściwy do rozstrzygnięcia kwestii spornych między stronami umowy, konsument ma znacznie utrudnioną drogę sądową. Zapis taki niejednokrotnie zmusza go do prowadzenia sporu sądowego w odległej od jego miejsca zamieszkania miejscowości. Takie postanowienia stanowią klauzulę abuzywną określoną w art. 385³ pkt 23 k.c., gdyż narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Dla uprawdopodobnienia przez Prezesa Urzędu naruszenia przez przedsiębiorcę art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest także uprawdopodobnienie, że w wyniku działań przedsiębiorcy naruszony został zbiorowy interes konsumentów. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, jak i wtedy, gdy działania te wywołują inne niekorzystne zjawiska. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W przedmiotowej sprawie opisane działania Spółki dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Potencjalny konsument, który dokonał zakupu lokalu mieszkalnego od Spółki, mógł stać się adresatem zakwestionowanej w niniejszej decyzji praktyki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, które są analogiczne do postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do przepisu art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 ww. ustawy, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

W toku postępowania Natolin Plaza Center Sp. z o.o. wskazała, iż podjęła działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorców umownych lub ich uchylenie. Analizując projekt zmian wprowadzonych przez Spółkę Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on w swej treści kwestionowanych w niniejszej decyzji postanowień, zawartych we wcześniejszych wzorach umowy. Sporządzając nowe postanowienia Spółka uwzględniła obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu, tak opracowane postanowienia

wzorca umowy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących.

Pismem z dnia 19 grudnia 2007 r. Natolin Plaza Center Sp. z o.o. zobowiązała się do dokonania stosownych zmian we wszystkich umowach dotychczas zawartych na podstawie wzorca umowy, będącego przedmiotem niniejszego postępowania.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja propozycji Spółki, z której wynika zamiar zmiany umów zawartych na podstawie kontrolowanych w ramach niniejszego postępowania wzorów stosownie do treści nowo opracowanych postanowień wzorca umowy. W związku z faktem, iż Spółka nie prowadzi już sprzedaży mieszkań, za wystarczające dla podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom jest aneksowanie umów dotychczas zawartych na podstawie wzorca umowy zawierającego kwestionowane przez Prezesa UOKiK niedozwolone postanowienia umowne.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów *„w decyzji (...) Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.”* Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do wykonania przyjętego przez nią zobowiązania do dnia 15 kwietnia 2008 r. Wyznaczając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę liczbę umów, do których aneksowania zobowiązana jest Spółka. W ocenie Prezesa Urzędu, liczba ta jest stosunkowo niewielka. Biorąc zaś pod uwagę fakt, iż Spółka już przystąpiła do aneksowania umów należało uznać ww. termin za wystarczający do wykonania nałożonego zobowiązania.

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów *„w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”*.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do złożenia do dnia 30 kwietnia 2008 r. sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania. Prezes Urzędu wyznaczając powyższy termin miał na uwadze termin wykonania zobowiązania, który został określony do dnia 15 kwietnia 2008 r.

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 z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje 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 w Warszawie.

Otrzymuje:

Pani

Elżbieta Modzelewska – Wąchal

Pełnomocnik Natolin Plaza Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Kancelaria Radcy Prawnego

Centrum Prawa Konkurencji

Elżbieta Modzelewska – Wąchal

ul. Tamka 34/3

00-355 Warszawa