



**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 61-35/07/ZR/ZK

Wrocław, 13 lutego 2008 r.

DECYZJA RWR 03/2008

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 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 Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d;

- 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 p.n. „Umowa przedwstępna”, następujących zapisów:

- § 4 ust. 3 zd.2: „*Nie stawienie się Kupującego w wyznaczonym terminie upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego i przekazania podpisanego protokołu, o którym mowa w ust. 1 Kupującemu*”;
- § 6 ust. 1: „*W przypadku nie wywiązania się przez Kupującego z zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej Sprzedawca jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 10% kwoty umownej określonej w § 2 ust. 1*”;
- § 6 ust. 4: „*Sprzedawca nie będzie zobowiązany od zapłaty kary umownej w sytuacji, w której niemożność zawarcia umowy przyrzeczonej wynikać będzie z okoliczności, za które nie ponosi on winy umyślnej, a w szczególności w przypadku gdy opóźnienie w zakończeniu inwestycji będzie wynikiem działania siły wyższej bądź działań lub zaniechań podmiotów, za które Sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności (osoby trzecie, organy administracji etc.)*”;
- § 7 ust. 3: „*Kupujący upoważnia Sprzedawcę do wyznaczenia Zarządcy nieruchomością*

wspólną na okres 3 lat od dnia przekazania budynku do użytkowania z wynagrodzeniem w wysokości 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej (...).”;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d, do zaniechania tych działań poprzez :

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

- § 6 ust 3: „Kupujący upoważnia Sprzedawcę do wyznaczenia Zarządcy nieruchomością wspólną na okres 3 lat od dnia przekazania budynku do użytkowania z wynagrodzeniem w wysokości ... zł/m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ustępie 4 (...).”;
- § 6 ust. 4: „Zapisy umowne pkt 6 § 3 nie stoją w sprzeczności z uprawnieniami Wspólnoty mieszkaniowej opisanymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U 2000.80.903 – tekst jednolity z późn. zm.).”;

2) wykreślenie zakwestionowanych postanowień wzorca umownego: § 4 ust. 3 zd. 2, § 6 ust. 1, § 6 ust. 4;

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 marca 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 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 Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d;

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 15 kwietnia 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d [zw. dalej także „TBS Nasze Kąty” lub Spółką]. 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 189/2007 z dnia 6 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę „TBS Nasze Kąty”, 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 §4 ust. 3 zd. 2, § 6 ust. 1, § 6 ust. 4 oraz §7 ust. 3 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna” [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*.

(dowód: karta 1-2)

Ponadto — zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 189/2007 — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (37 kart) uzyskane podczas wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 -2)

W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 12 grudnia 2007 r. odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 189/2007 wskazując, iż w związku z wszczętym postępowaniem wprowadziła do obrotu nowy wzorec umowny, z którego zostały usunięte zakwestionowane zapisy, a część z nich uległa odpowiedniej modyfikacji. Spółka przedłożyła nowy wzorec umowny.

(dowód: karta 44 - 47)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

— Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej 65 d jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 00000468617 (rejestracji dokonano dnia 19 lipca 2006 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 5-18)

2. Poczawszy od 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorec umowny pn. „Umowa przedwstępna”, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 4 ust. 3 zd.2 *„Nie stawienie się Kupującego w wyznaczonym terminie upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego i przekazania podpisanego protokołu, o którym mowa w ust. 1 Kupującemu”;*
- § 6 ust. 1 *“W przypadku nie wywiązania się przez Kupującego z zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej Sprzedawca jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 10% kwoty umownej określonej w §2 ust. 1”;*
- § 6 ust. 4 *“Sprzedawca nie będzie zobowiązany od zapłaty kary umownej w sytuacji, w której niemożność zawarcia umowy przyrzeczonej wynikać będzie z okoliczności, za*

które nie ponosi on winy umyślnej, a w szczególności w przypadku gdy opóźnienie w zakończeniu inwestycji będzie wynikiem działania siły wyższej bądź działań lub zaniechań podmiotów, za które Sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności (osoby trzecie, organy administracji etc).”;

- §7 ust. 3 *“Kupujący upoważnia Sprzedawcę do wyznaczenia Zarządcy nieruchomością wspólną na okres 3 lat od dnia przekazania budynku do użytkowania z wynagrodzeniem w wysokości 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej (...)”.*

(dowód: karta 19-22)

3. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. następujące klauzule:

- 364 *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.”* (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03);

- 365 *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”* (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03);

- 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);

- 882 *„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”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);

- 367 *„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”* (wyrok SOKiK z dnia 2 listopada 2004r. sygn. Akt XVII Amc 55/03);

- 893 *„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 trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1004 roku o własności lokali (Dz.U Nr 85, poz. 388).”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005r., sygn. Akt XVII Amc 86/03).

4. W trakcie postępowania „TBS Nasze Kąty” - w piśmie z dnia 12 grudnia 2007 r. - wskazał, iż wprowadził do obrotu nowy wzorzec umowy, przedkładając jego wzór. Z treści nowego wzorca zostały wyeliminowane zapisy zamieszczone w uprzednio stosowanym wzorcu w § 4 ust. 3 zd. 2,

§ 6 ust. 1 i § 6 ust. 4. Nadto, regulacja uprzednio ujęta w treści § 7 ust. 3 została przeniesiona do § 6 ust. 3 i § 6 ust. 4 którym nadano następujące brzmienia:

- § 6 ust 3 „Kupujący upoważnia Sprzedawcę do wyznaczenia Zarządcy nieruchomością wspólną na okres 3 lat od dnia przekazania budynku do użytkowania z wynagrodzeniem w wysokości ... zł/m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ustępie 4 (...).”;
- § 6 ust. 4 „Zapisy umowne pkt 6 § 3 nie stoją w sprzeczności z uprawnieniami Wspólnoty mieszkaniowej opisanymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U 2000.80.903 – tekst jednolity z późn. zm.).”

(dowód: karta 44-47)

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 „TBS Nasze Kąty”. 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 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.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” stosowanego przez „TBS Nasze Kąty” 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 pod pozycjami między innymi: 364, 365, 651, 928, 882, 367, 893.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 364 i 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie*

ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” i „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.” W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, iż takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy jest niedozwolone, gdyż umożliwia przedsiębiorcy bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec niego, co w świetle art. 385¹ § k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż rażąco narusza interes konsumenta. Sąd podniósł, iż tak skonstruowany zapis umożliwia przedsiębiorcy kosztem interesu konsumenta uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Również § 4 ust. 3 zd.2 Umowy przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co – jak wskazał Sąd w ww. orzeczeniu – narusza prawa konsumenta. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame ze wskazanym postanowieniem, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

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 partycypanta PTBS sp. z o.o. zwróci wpłaconą kwotę po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż zapisy wzorca umownego przewidujące jedynie po stronie konsumenta sankcje za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy prowadzą do jego dyskryminacji w stosunku umownym z przedsiębiorcą i są zaprzeczeniem ekwiwalentności świadczeń stron umowy. Takie postanowienia są nadto, w uznaniu Sądu sprzeczne z treścią art. 385³ pkt 16 k.c. Również treść § 6 ust.1 Umowy stosowanej przez „TBS Nasze Kąty” rozpatrywana w świetle całości uregulowań tegoż wzorca umownego, 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. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul. Wskazać nadto należy, iż w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 roku (sygn. akt XVII AMc 86/03) 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”. Treść § 6 ust. 1 Umowy podobnie jak wymieniony powyżej zapis umowny wpisany do rejestru, przewiduje karę umowną odnoszącą się do wartości przedmiotu umowy i określa ich wysokość na 10% tejże wartości. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie określonej, sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy (odstępne) jest dopuszczalne na mocy art. 483 k.c. oraz 396 k.c. Przepisy kodeksowe nie precyzują jednak sposobu naliczania powyższych sum, ani ich wysokości, poza art. 385³ pkt 17 k.c. Na jego podstawie za niedozwolone postanowienie umowne uznaje się postanowienie, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstepnego. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem

świadczenia „TBS Nasze Kąty” jest budynek mieszkalny, typowy dla budownictwa wielorodzinnego, zawierający mieszkania o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu - w przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy - mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców bez większych problemów. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na rozporządzanie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, kary umowne, których wysokość wynosi 5% i więcej są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m², i tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego oraz naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Mając powyższe na uwadze nie powinno budzić wątpliwości, iż zastrzeżenie kary umownej na poziomie znacznie wyższym, tj. 10% wartości przedmiotu umowy, również rażąco narusza dobre obyczaje oraz uzasadnione interesy konsumentów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli zawartej w treści § 6 ust. 1 przedmiotowej Umowy prowadząc do stwierdzenia jej tożsamości z klauzulą wpisaną do rejestru pod poz. 928.

W wyroku z dnia 2 listopada 2004r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia 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”*. Nadto, 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. 882 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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 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. Przedmiotowy zapis wyłącza zaś odpowiedzialność przedsiębiorcy 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 przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na

skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, np. z błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Zapis taki stanowi zatem sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Treść § 6 ust. 4 Umowy stosowanej przez „TBS Nasze Kąty” również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych, określonych przy tym zbyt ogólnikowo przesłanek tj. działań lub zaniechań osób trzecich, działań lub zaniechań organów administracji, 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 „TBS Nasze Kąty” ulega ograniczeniu 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 jednoznaczność 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. 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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)”*. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zapis ten jest sprzeczny z art. 385¹ § 1 k.c., ponieważ zmusza on nabywcę lokalu do 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 pozwanego w tym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do rzetelności pozwanego lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza ekonomiczne interesy konsumenta.

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 § 4 ust 3 zd. 2 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna” w klauzuli z poz. 364 i 365;
- treść § 6 ust. 1 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna” w klauzuli z poz. 651 i 928;
- treść § 6 ust. 4 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna” w klauzuli z poz. 367 i 882;
- treść § 7 ust 3 wzorca umownego p.n. „Umowa przedwstępna” w klauzuli z poz. 893.

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 „TBS Nasze Kąty”, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

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 nieruchomości 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 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 ustawy, 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 „TBS Nasze Kąty” wskazał, iż podjął działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorców umownych lub ich uchylenie. Analizując projekt zmian Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 4 decyzji), w miejsce kwestionowanych, „TBS Nasze Kąty” 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 podpisanych 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 „TBS Nasze Kąty” obowiązek złożenia w wyznaczonym w sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

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:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasze Kąty sp. z o.o.
ul. Jugosłowiańska 65 d
51-112 Wrocław