



PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I
KONSUMENTÓW
DELEGATURA W BYDGOSZCZY

ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz
tel. (052) 345-56-44, Fax (052) 345-56-17
e-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 27 maja 2008r.

Znak: RBG-61-10/08/MB

DECYZJA RBG-13/2008

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 określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Nieruchomości Grabowscy Sp. z o. o. w Toruniu,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy...w Toruniu numer 1/2007* postanowień umownych o treści:

- „W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Spółkę zastępuje protokół odbioru”,
- „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”,
- „W przypadku określonym w § 9 ust. 1 b) i c) lub odstąpienia od umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Kupującego zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 5% ceny określonej w § 3 ust. 1”,
- „Spółka nie ponosi odpowiedzialności za powstałe, mimo dołożenia należytej staranności ze strony Spółki, opóźnienia w wykonaniu umowy będące następstwem wydłużenia się procedur administracyjnych lub też wzruszenia ostatecznych decyzji, a także zwieszenia prawa do prowadzenia inwestycji na mocy decyzji organu administracji publicznej”,
- „Ewentualne spory mogące wynikać w związku z wykonaniem umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Toruniu”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 365, 366, 1, 882, 913) i **przyjęciu zobowiązania przez Nieruchomości Grabowscy Sp. z o. o. w Toruniu**, do zaniechania tych działań poprzez wyeliminowanie z wzorca wszystkich niedozwolonych klauzul oraz przedstawienia wzorca umownego po dokonanych zmianach, **nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 30 czerwca 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. 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. Nr 134 poz. 939)
- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
nakłada się na Nieruchomości Grabowscy Sp. z o.o. w Toruniu obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **30 lipca 2008r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu), związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności Nieruchomości Grabowscy Sp. z o. o. (dalej : Spółka), Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa, uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 51/2008 z dnia 20 lutego 2008 r. - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Nieruchomości Grabowscy Sp. z o.o. w Toruniu 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* [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy...w Toruniu numer 1/2007* postanowień umownych o treści:

- „*W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Spółkę zastępuje protokół odbioru*”,
- „*Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru*”,
- „*W przypadku określonym w § 9 ust. 1 b) i c) lub odstąpienia od umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Kupującego zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 5% ceny określonej w § 3 ust. 1*”,
- „*Spółka nie ponosi odpowiedzialności za powstałe, mimo dołożenia należytej staranności ze strony Spółki, opóźnienia w wykonaniu umowy będące następstwem wydłużenia się procedur administracyjnych lub też wzruszenia ostatecznych decyzji, a także zwieszenia prawa do prowadzenia inwestycji na mocy decyzji organu administracji publicznej*”,
- „*Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Toruniu*”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 365, 366, 1, 882, 913).

W toku niniejszego postępowania skarżony przedsiębiorca pismem z dnia 3 marca 2008r. odniósł się do postawionych zarzutów. Ponadto pismem z dnia 14 marca 2008r. wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, na podstawie której Spółka zobowiązuje się do podjęcia stosownych działań.
(dowód: karta 23)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Strona postępowania:

– Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000203698 (rejestracji dokonał Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 14 kwietnia 2004r.).

Przedmiotem działalności jest m. in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków.

(dowód: odpis z Krajowego rejestru Sądowego, karta 4-7)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowy *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy...w Toruniu numer 1/2007*, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- „W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Spółkę zastępuje protokół odbioru”,
- „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”,
- „W przypadku określonym w § 9 ust. 1 b) i c) lub odstąpienia od umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Kupującego zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 5% ceny określonej w § 3 ust. 1”,
- „Spółka nie ponosi odpowiedzialności za powstałe, mimo dołożenia należytej staranności ze strony Spółki, opóźnienia w wykonaniu umowy będące następstwem wydłużenia się procedur administracyjnych lub też wzruszenia ostatecznych decyzji, a także zwieszenia prawa do prowadzenia inwestycji na mocy decyzji organu administracji publicznej”,
- „Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Toruniu”,

(dowód: karta 8-14)

3. W toku postępowania – pismem z dnia 3 marca 2008r. Spółka poinformowała, iż wszystkie umowy opracowane na podstawie badanego przez Prezesa Urzędu wzorca zostały zrealizowane. Natomiast pismem z dnia 14 marca 2008r. Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom oraz do zaniechania takich naruszeń w przyszłości, poprzez zmianę postanowień umownych zawartych w aktualnie stosowanym wzorcu umownym.

(dowód: karta 23)

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 zasad 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 Spółki. 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, o którym w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz 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 (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w 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. Przepis 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., prowadzonego przez Prezesa Urzędu. 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.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 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 wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez Spółkę przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* między innymi pod pozycjami: 365, 366, 1, 882, 913.

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Spółkę zastępuje protokół odbioru*” jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 365 w dniu 22 listopada 2004r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*”. Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, iż zapis umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny

z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Stosowanie tego rodzaju postanowień umownych jest zbyt restrykcyjnie i w sposób niedopuszczalny pozbawia konsumentów prawa do dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu stwierdzonych wad.

W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis 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”* jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 366 w dniu 22 listopada 2004r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne 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”*. Zarówno postanowienie Spółki jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 366, które wyłącza możliwość powoływania się na nowe wady podczas drugiego odbioru technicznego stanowi - z punktu widzenia art. 385¹ § 1 k.c. oraz 385³ pkt 2 k.c. - praktykę niedozwoloną, która wymaga wyeliminowania z obrotu konsumenckiego. Nie jest bowiem dopuszczalny przypadek, w którym odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest wyłączona. Z uwagi na powyższe należy uznać, iż zarówno przytoczone postanowienie z rejestru jak i kwestionowany zapis *Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy....w Toruniu numer 1/2007* są tożsame.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis o treści: *„W przypadku określonym w § 9 ust. 1 b) i c) lub odstąpienia od umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Kupującego zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 5% ceny określonej w § 3 ust. 1”*, jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 1 w dniu 11 marca 2002r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5 % wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”*. Zarówno postanowienie Spółki jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 1 przewiduje karę umowną w wysokości 5 % wartości przedmiotu umowy. 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 sposobu wyliczenia powyższej wielkości, poza ogólną regułą zawartą w art. 385³ pkt 17 k.c. Podstawa ta jest jednak wystarczająca dla uznania za niedozwolone postanowienie umowne takiego zapisu, który nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnej. Prezes Urzędu nie kwestionuje zatem samej zasadności pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym i dopuszczalnej przez prawo, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia Spółki jest budynek mieszkalny, typowy dla budownictwa wielorodzinnego, w których znajdują się 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. 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 to głównie 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 rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecnictwem sądowym, cytowanym powyżej postanowieniem wpisanym do rejestru, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi 5% są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek 1 m² powierzchni mieszkaniowej, a tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta.

W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność porównywanych treści, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis o treści: „Spółka nie ponosi odpowiedzialności za powstałe, mimo dołożenia należytej staranności ze strony Spółki, opóźnienia w wykonaniu umowy będące następstwem wydłużenia się procedur administracyjnych lub też wzruszenia ostatecznych decyzji, a także zwieszenia prawa do prowadzenia inwestycji na mocy decyzji organu administracji publicznej”, jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 882 w dniu 18 maja 2005r. Sąd uznał za niedozwolone 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 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. Obydwa przytoczone wyżej zapisy 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 uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.”

Zarówno postanowienie Spółki jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 882 uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia przyczyn od niego niezależnych.

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 ocenie Prezesa Urzędu zapis o treści: „Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Toruniu” jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 913 w dniu 18 września 2006r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „W razie sporu Sądem właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Olsztynie”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 k.c. Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis wzorców umownych stosowanych przez Spółkę w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c.

W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 365, 366, 1, 882, 913.

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, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółki 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 przedwstępnej są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, 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 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. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umowy, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*.

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Spółkę obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

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 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 Bydgoszczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy

Otrzymuje:

1. Nieruchomości Grabowscy Sp. z o.o.
ul. Konopnickiej 4
87 – 100 Toruń
2. a/a