



**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 61-5/07/KS

Wrocław, 14.05.2007 r.

DECYZJA RWR 13/2007

I Na podstawie art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331) i art. 23c ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2002 r. Nr 18, poz. 172 ze zm.), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie przedsiębiorcy **Temar, Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp. j.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Morelowskiego 95, polegającą na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007” następujących zapisów:

- § 5 pkt 2 „Podany w § 5 pkt 1 Umowy termin, może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się: a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych; b) zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia (katastrofy, pożary, klęski żywiołowe, działania przyrody – powódź, zaburzenia życia zbiorowego, wojna), warunki atmosferyczne (huragany, ulewy, wichury, tornada) oraz geologiczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania przedmiotu umowy; c) niedotrzymanie przez zamawiającego warunków określonych w niniejszej umowie.”;
- § 19 pkt 2 „Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał sąd we Wrocławiu.”

stanowiących klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, co stanowi naruszenie art. 23a ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

UZASADNIENIE

W związku z napływającymi do wrocławskiej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów informacjami od konsumentów, dotyczącymi działalności przedsiębiorcy Temar, Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Temar] świadczącego usługi deweloperskie, Prezes Urzędu przeprowadził postępowanie wyjaśniające w wyniku którego 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 1 i 11 akt RWR 402-4/07/KS)

W związku z tym - Postanowieniem nr 56/2007 z dnia 7 marca 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Temar z siedzibą we Wrocławiu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 23a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 5 pkt 2 i § 19 pkt 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007” [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 1 i 2)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 56/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów odpis KRS przedsiębiorcy oraz wzorzec umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007”, uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-4/07/KS).

(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania przedsiębiorca odniósł się w piśmie z dnia 19 marca 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 56/2007 z dnia 7 marca 2007 r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– Temar, Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp. j. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000011233 (rejestracji dokonano dnia 9 maja 2001 r.)

Wymieniony przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod firmą „Temar, Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp. j.” z siedzibą we Wrocławiu a przedmiotem tej działalności jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych oraz kupno i sprzedaż nieruchomości, w ramach której zawiera umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 3-12)

2. Począwszy od 20 października 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Temar wprowadził do obrotu wzorzec umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007” który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 5 pkt 2 „*Podany w § 5 pkt 1 Umowy termin, może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się:*
a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych; b) zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia (katastrofy, pożary, klęski żywiołowe,

działania przyrody – powódź, zaburzenia życia zbiorowego, wojna), warunki atmosferyczne (huragany, ulewy, wichury, tornada) oraz geologiczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania przedmiotu umowy; c) niedotrzymanie przez zamawiającego warunków określonych w niniejszej umowie.”;

- § 19 pkt 2 „Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał sąd we Wrocławiu.”

(dowód: karta 3-9 i 15)

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

- nr 921 o treści: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu”* - wyrok SOKiK z dnia z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 100/05;
- nr 397 o treści: *„Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic”* – wyrok SOKiK z dnia 12 stycznia 2005 r. Sygn. Akt XVII Amc 13/04.

4. W trakcie postępowania przedsiębiorca - w piśmie z dnia 19 marca 2007 r. - oświadczył, iż kwestionowany przez Prezesa Urzędu zapis umowny z § 19 pkt 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007” został wykreślony, natomiast zapis umowny z § 5 pkt 2 został rozszerzony poprzez dodanie punktów w następującym brzmieniu:

- Pkt. 2¹ *„W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 a) i b), ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od zawiadomienia o zajściu okoliczności.”*

- Pkt 2² *„W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 c), prawo odstąpienia od umowy przysługuje DEWELOPEROWI.”*

Wskazane zmiany zostały wprowadzone do Umowy z dniem 26 marca 2007 r.

(dowód: karta 15)

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył:

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 Temar. 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. 23a ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie (...) wskazuje, że „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie **bezprawne** działanie przedsiębiorcy”, natomiast art. 23a ust. 2 tej ustawy stanowi między innymi, iż „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”.

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 23a ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- bezprawność działań przedsiębiorcy, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
- godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

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. 23a ust. 2 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 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. 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. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.ok.ik. znajduje również

uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).”

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

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy w punktach § 5 pkt 2 i § 19 pkt 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr PRZ.../2007”, stosowanego przez Temar przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, o treści:

- § 5 pkt 2 „*Podany w § 5 pkt 1 Umowy termin, może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się: a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych; b) zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia (katastrofy, pożary, klęski żywiołowe, działania przyrody – powódź, zaburzenia życia zbiorowego, wojna), warunki atmosferyczne (huragany, ulewy, wichury, tornada) oraz geologiczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania przedmiotu umowy; c) niedotrzymanie przez zamawiającego warunków określonych w niniejszej umowie.*”;
- § 19 pkt 2 „*Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał sąd we Wrocławiu.*”

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 tj.:

- „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*” (poz. nr 921, wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 100/05);
- „*Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic*” (poz. nr 397, wyrok SOKiK z dnia 12 stycznia 2005 r. Sygn. Akt XVII Amc 13/04).

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 921 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd orzekł, iż taki

zapis „w świetle art. 385¹ § 1 k.c. zawiera (...) niedozwolone postanowienia umowne, albowiem sformułowany jest nieprecyzyjnie i ogólnikowo. Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie z jakich przyczyn Fronton uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.” § 5 pkt 2 Umowy stosowanej przez Temar również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj. działań organów władzy, wystąpienia zdarzeń losowych i czynności zamawiającego. Pośilkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzuli z § 5 pkt 2 Umowy ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385³ pkt 2 k.c. Taki wniosek wynika z interpretacji wyroku SOKiK z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04), w którym Sąd stwierdził: „Postanowienia wzorca umowy o treści: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu Umowy Kupującemu. (...)” i „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające, przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.” Naruszają, w ocenie Sądu, art. 385³ pkt 2 k.c. (...) 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 uchyleń wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.” Ponadto, z uwagi na to, iż Temar poinformował w piśmie z dnia 19 marca 2007 r., o tym, iż § 5 pkt 2 Umowy został zmodyfikowany poprzez dodanie pkt. 2¹ o treści „W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 a) i b), ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od zawiadomienia o zajściu okoliczności.”, oraz pkt 2² o treści „W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 c), prawo odstąpienia od umowy przysługuje DEWELOPEROWI.” należy się odnieść również do tej okoliczności. W odniesieniu do przytoczonych powyżej modyfikacji Prezes Urzędu uznał, iż nie mają one wpływu na stwierdzenie tożsamości klauzul. Modyfikacja wprowadzona przez Temar jedynie dodatkowo ustanawia po stronie konsumenta bądź przedsiębiorcy prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zaistnienia wskazanych w Umowie okoliczności, jednak w dalszym ciągu treść § 5 ust. 2 Umowy pozostaje sformułowana niejednoznacznie oraz ogranicza bądź wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewłaściwe wykonanie umowy.

W wyroku z dnia 12 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 13/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 397 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic.” 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 wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis z § 19 pkt 2 Umowy w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość Sądu we Wrocławiu. W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające ze wskazania jako właściwego sądu w Katowicach w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru pod nr 397 oraz sądu we Wrocławiu w przypadku klauzuli z § 19 ust 2 Umowy .

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty Umowy mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 5 pkt 2 Umowy w klauzuli z poz. 921, natomiast treść § 19 pkt 2 Umowy w klauzuli z poz. 397.

Reasumując, w rozpatrywanej sprawie bezprawność działania przedsiębiorcy w świetle art. 23a ust. 1 ustawy *o ochronie (...)* polega na wprowadzeniu do obrotu zapisów umownych bezwzględnie przez prawo zakazanych, które znajdują się w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Tak więc należy uznać, że została spełniona pierwsza z wymienionych wyżej przesłanek stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, tj. bezprawność działań przedsiębiorcy.

Analizując drugą przesłankę należy udowodnić, iż opisane wyżej bezprawne działania godzą w zbiorowy interes konsumentów.

Niewątpliwie naruszenie interesu konsumentów następuje wówczas, gdy przedsiębiorca działa sprzecznie z przepisami prawa, regulującymi prawa konsumentów, a także, gdy nie otrzymują oni od przedsiębiorcy pełnej informacji o swoich prawach i obowiązkach.

Zgodnie z art. 23a ustawy *o ochronie (...)* stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Skoro wykazano powyżej, iż kwestionowane § 5 pkt 2 i § 19 pkt 2 Umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim jest zakazane z mocy prawa i skutkuje godzeniem w zbiorowy interes konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 23a ust. 1 zd. 2, 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 wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Temar, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym bezprawne zachowanie Temar 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.

Mając powyższe na względzie, należy uznać, iż opisane działania przedsiębiorcy godzą w zbiorowy interes konsumentów, a tym samym została spełniona druga z wymienionych wyżej przesłanek do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało zachowanie wymienionego przedsiębiorcy uznać za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wskazaną w art. 23a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 23e ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...), nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 23a. Temar wprawdzie oświadczył, iż wykreślony został ze wzorca umownego w dniu 26 marca 2007 r. zapis o treści: „*Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał sąd we Wrocławiu.*”, jednakże z akt zgromadzonych w postępowaniu, w szczególności z oświadczenia przedsiębiorcy nie wynika, iż wprowadzona zmiana dotyczy również obecnych klientów Temar, tj. tych, których nadal łączy stosunek umowny z przedsiębiorcą powstały przed 26 marca 2007 r. W tej sytuacji należy uznać, iż przedsiębiorca wobec określonej grupy klientów nadal stosuje kwestionowane zapisy. Inną byłaby sytuacja, gdyby Temar przeprowadził proces aneksowania dotychczasowych umów będących w obrocie.

Zgodnie z powyższym Prezes Urzędu nie mógł skorzystać w odniesieniu do wykreślenia zapisu o treści: „*Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał sąd we Wrocławiu.*” z art. 23e ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) i również w tym zakresie nakazać zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na to, iż w trakcie prowadzenia postępowania weszła w życie nowa ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. zastosowanie znajduje art. 131 ust. 1 tejże ustawy, zgodnie z którym do postępowań wszczętych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i niezakończonych do dnia wejścia w życie nowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Wobec powyższego niniejsza decyzja zostaje wydana na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 15 grudnia 2000 r.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury UOKiK we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:

Temar, Mirosław Jakubiak,
Albin Paluszkiewicz Sp. j.
ul. Morelowskiego 95
52-429 Wrocław