



**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 61-30/07/ZR/ZK

Wrocław, 5 lutego 2008 r.

**DECYZJA RWR 05/2008**

**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 praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko A.S.M. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jęczmiennej 10 - 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 oznaczonym nazwą „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” następujących zapisów:

- § 3 ust 3 pkt 1) i 2) *“Określony w ust. 1 termin zakończenia budowy budynku może ulec zmianie wskutek: 1) wystąpienia siły wyższej np. powodzi, pożaru, huraganu, 2) wystąpieniu warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót (np. ulewne deszcze trwające przez okres co najmniej 5 dni, mrozy poniżej -20°C itp.), (...). W przypadkach tych Sprzedający ustali nowy termin zakończenia budowy, który ulegnie przesunięciu o liczbę dni trwania przyczyn powodujących jego przedłużenie i powiadomi o tym Kupującego.”;*
- § 3 ust. 4 *„Zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od Sprzedającego, nie stanowi zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i Kupujący nie jest uprawniony do żądania od Sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy.”;*
- § 4 ust. 3 *“A.S.M. zastrzega sobie prawo wprowadzenia w przedmiocie niniejszej umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub wskazań nadzoru autorskiego projektanta.”;*
- § 4 ust 4 i § 4 ust. 5 *“Wymienione w ust. 3 zmiany nie wymagają odrębnej akceptacji*

*Kupującego.”;*

- § 8 ust. 3 *“W przypadku, gdy różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu a rzeczywistą przekroczą 2% powierzchni projektowanej, wówczas cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana przy rozliczeniu końcowym z tytułu sprzedaży lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy rzeczywistej powierzchni lokalu i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania niniejszej umowy, wynoszącej... zł netto plus podatek VAT.”;*
- § 8 ust. 5 *“A.S.M. zastrzega sobie prawo kwartalnej waloryzacji ceny sprzedaży ustalonej w ust 1 i 2, według kwartalnych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w komunikatach Prezesa GUS, publikowanych w Monitorze Polskim. Waloryzacja obliczana będzie w ten sposób, że nie wpłacona przez Kupującego część ceny sprzedaży określonej w ust. 1, skorygowana o waloryzację za poprzedni kwartał, podlegać będzie zmianie ostatniego dnia danego kwartału o ten wskaźnik.”;*
- § 18 *“A.S.M. zobowiązuje się do odpłatnego, na koszt Kupującego, zarządzania nieruchomością wspólną w obrębie opisanego w §2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, trwającego do końca roku kalendarzowego, w którym przypadnie koniec okresu rękojmi. Po upływie tego terminu, sposób zarządu nieruchomością wspólną zostanie ustalony przez właścicieli lokali w trybie i na zasadach określonych w ustawie o własności lokali. Sprzedający zastrzega sobie również prawo określenia w sposobie zarządu, postanowienia, że uchwała właścicieli lokali, zmieniająca ustalony przez Sprzedającego sposób korzystania z ogródków przydomowych lub miejsc parkingowych, o którym mowa w §1 pkt 8 ppkt a) i b) wymaga jednogłośnej zgody wszystkich właścicieli lokali w budynku.”;*
- § 20 ust 2 i § 19 ust 2 *„Kupujący zobowiązany jest do informowania A.S.M. o każdorazowej zmianie swego adresu. W przypadku niepodjęcia przez Kupującego korespondencji wysłanej na ostatni wskazany przez niego adres uważa się ją doręczoną bez względu na przyczynę niepodjęcia.”;*
- § 21 ust. 2 i § 20 ust. 2 *“Ewentualne spory związane z wykonaniem niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez sądy powszechne we Wrocławiu/właściwe dla A.S.M. Inwestycje.”;*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

**i przyjęciu zobowiązania A.S.M. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jęczmiennej 10**, do zaniechania tych działań poprzez:

- 1) dokonanie zmiany zakwestionowanych treści § 3 ust. 3, § 8 ust. 3, § 8 ust. 5, § 18, § 20 ust. 2 i §19 ust. 2 oraz § 21 ust. 2 i § 20 ust. 2 wzorców umownych i zastąpienie ich odpowiednimi postanowieniami w brzmieniu:
  - §3 ust. 3: *“Określony w ust. 1 termin zakończenia budowy budynku może ulec zmianie wskutek:*

*1)wystąpienia siły wyższej;*

*2) nie wywiązywania się przez Kupującego z obowiązków dokonania zapłaty ceny sprzedaży w wysokościach i terminach określonych w niniejszej umowie. W tych wypadkach ustalony zostanie nowy termin zakończenia budowy budynku, który ulegnie przesunięciu o liczbę dni trwania przyczyny powodujących jego przedłużenie. Zmiana tego terminu wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.”;*

- § 8 ust. 3 lub § 8 ust. 4 *“W przypadku wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu a powierzchnią rzeczywistą tego lokalu,, cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana przy rozliczeniu końcowym z tytułu sprzedaży lokalu.*

*Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy rzeczywistej powierzchni lokalu i ceny jednego metra kwadratowego dnia podpisania niniejszej umowy, wynoszącej... zł brutto. W tym przypadku zmiana ceny lokalu mieszkalnego wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. W razie niewyrażenia zgody na zawarcie tego aneksu Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy.”;*

- *§ 8 ust. 5 lub § 8 ust. 6 „Strony uzgadniają, że cena sprzedaży ustalona w ust. 1 i 2, będzie podlegała kwartalnej waloryzacji według kwartalnych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wskazanych w komunikatach Prezesa GUS, publikowanych w Monitorze Polskim. Waloryzacja obliczana będzie w ten sposób, że nie wpłacona przez Kupującego część ceny sprzedaży określona w ust. 1, skorygowana o waloryzację za poprzedni kwartał, podlegać będzie zmianie ostatniego dnia danego kwartału o ten wskaźnik. Zmiana ceny lokalu mieszkalnego zgodnie z postanowieniami niniejszego ustępu wymagać będzie każdorazowo zawarcia aneksu do tej umowy. W razie niewyrażenia zgody na zawarcie tego aneksu Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia o niniejszej umowy.”;*
  - *§ 18 „A.S.M. zobowiązuje się do odpłatnego, na koszt Kupującego zarządzania nieruchomością wspólną w obrębie opisanego w §2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, do czasu określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową w trybie i na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.”;*
  - *§ 19 lub § 20 “Wszelkie zawiadomienia w związku z niniejszą umową będą sporządzane na piśmie i będą uznawane za należycie doręczone, jeżeli zostaną przesłane drugiej stronie osobiście, listem poleconym lub kurierem. Wszelkie zawiadomienia będą wysyłane na adresy Stron podane poniżej: (...)”;*
  - *§20 ust. 2 lub § 21 ust. 2 „Ewentualne spory związane z wykonaniem niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez właściwe sądy powszechne.”;*
- 2) wykreślenie zakwestionowanych postanowień oznaczonych jako § 3 ust. 4, § 4 ust. 3, § 4 ust.5 lub § 4 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 § 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)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się** na A.S.M. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jęczmiennej 10, **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 A.S.M. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jęczmiennej 10 [zw. dalej także A.S.M. Inwestycje 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 3-4)

W związku z tym - Postanowieniem nr 184/2007 z dnia 2 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę A.S.M. Inwestycje, 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 § 3 ust. 12 i § 3 ust. 13, § 3 ust. 4, §4 ust. 3, § 4 ust. 4 i § 4 ust. 5, § 8 ust. 3, §8 ust. 5, §18, § 19 ust. 2 i §20 ust.2, §20 ust. 2 i §21 ust.2 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” [zw. dalej także Umową], zapisów, które są zbieżne z wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 1-2)

Ponadto — zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 184/2007 — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (25 kart) uzyskanych w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 -2)

W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r. odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 184/2007 wskazując, iż wprowadziła ona do obrotu nowe wzorce umowne w brzmieniu uwzględniającym uwagi Prezesa Urzędu. Wniosła, wskazując na art. 28 *ustawy o ochronie...* o nie nakładanie na nią kary pieniężnej oraz przedłożyła nowe wzorce umowne.

(dowód: karta 31-32)

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

### **1. Uczestnik postępowania:**

— A.S.M. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Jęczmiennej 10 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000048970 (rejestracji dokonano dnia 2 października 2001 r.) a przedmiotem jego działalności gospodarczej jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości. W ramach tej działalności przedsiębiorca zawiera umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 27-30)

**2. Poczynwszy od czerwca 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorce umowne pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży”, które zawierają m.in. następujące zapisy:**

- §3 ust 3 pkt 1) i 2) „*Określony w ust. 1 termin zakończenia budowy budynku może ulec zmianie wskutek: 1) wystąpienia siły wyższej np. powodzi, pożaru, huraganu, 2) wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót (np. ulewne deszcze trwające przez okres co najmniej 5 dni, mrozy poniżej -20°C itp.), (...) W przypadkach tych Sprzedający ustali nowy termin zakończenia budowy, który ulegnie przesunięciu o liczbę dni trwania przyczyn powodujących jego przedłużenie i powiadomi o tym Kupującego*”;

- § 3 ust. 4 „Zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od Sprzedającego, nie stanowi zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i Kupujący nie jest uprawniony do żądania od Sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy.”;
- § 4 ust. 3 „A.S.M. zastrzega sobie prawo wprowadzenia w przedmiocie niniejszej umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub wskazań nadzoru autorskiego projektanta.”;
- § 4 ust. 4 i § 4 ust. 5 „Wymienione w ust. 3 zmiany nie wymagają odrębnej akceptacji Kupującego.”;
- § 8 ust. 3 „W przypadku, gdy różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu a rzeczywistą przekroczą 2% powierzchni projektowanej, wówczas cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana przy rozliczeniu końcowym z tytułu sprzedaży lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy rzeczywistej powierzchni lokalu i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania niniejszej umowy, wynoszącej... zł netto plus podatek VAT.”;
- § 8 ust. 5 “A.S.M. zastrzega sobie prawo kwartalnej waloryzacji ceny sprzedaży ustalonej w ust 1 i 2, według kwartalnych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w komunikatach Prezesa GUS, publikowanych w Monitorze Polskim. Waloryzacja obliczana będzie w ten sposób, że nie wpłacona przez Kupującego część ceny sprzedaży określonej w ust. 1, skorygowana o waloryzację za poprzedni kwartał, podlegać będzie zmianie ostatniego dnia danego kwartału o ten wskaźnik.”;
- § 18 “A.S.M. zobowiązuje się do odpłatnego, na koszt Kupującego, zarządzania nieruchomością wspólną w obrębie opisanego w §2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, trwającego do końca roku kalendarzowego, w którym przypadnie koniec okresu rękojmi. Po upływie tego terminu, sposób zarządu nieruchomością wspólną zostanie ustalony przez właścicieli lokali w trybie i na zasadach określonych w ustawie o własności lokali. Sprzedający zastrzega sobie również prawo określenia w sposobie zarządu, postanowienia, że uchwała właścicieli lokali, zmieniająca ustalony przez Sprzedającego sposób korzystania z ogródków przydomowych lub miejsc parkingowych, o którym mowa w §1 pkt 8 ppkt a) i b) wymaga jednogłośnej zgody wszystkich właścicieli lokali w budynku.”;
- § 20 ust 2 i § 19 ust 2 „Kupujący zobowiązany jest do informowania A.S.M. o każdorazowej zmianie swego adresu. W przypadku niepodjęcia przez Kupującego korespondencji wysłanej na ostatni wskazany przez niego adres uważa się ją doręczoną bez względu na przyczynę niepodjęcia.”;
- § 21 ust. 2 i § 20 ust. 2 “Ewentualne spory związane z wykonaniem niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez sądy powszechne we Wrocławiu/właściwe dla A.S.M. Inwestycje.”.

(dowód: karta 6-26)

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

- 883 „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” (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);
  - 234 „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03);
  - 852 „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 Sygn. akt XVII AmC 3/05);
  - 155 „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%” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04);
  - 284 „Koszty budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy” (wyrok SOKiK z dnia 21 grudnia 2004 r. Sygn. akt XVII Amc 69/03);
  - 285 „Decyzję o zmianach kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo informowany będzie odrębnym pismem” (wyrok SOKiK z dnia 21 grudnia 2004 r. Sygn. akt XVII Amc 69/03);
  - 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 w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. Sygn. akt XVII AmC 86/03);
  - 918 „(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną (...)” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. Akt: XVII 100/05);
  - 41 „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r. sygn. akt XVII Amc 31/02);
  - 1007 „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05);
  - 596 „Wszelkie spory między Biurem i Uczestnikiem w sprawach zawartej między nimi umowy są rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Nowym Sączu” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2005 r. Sygn. akt XVII Amc 78/04).

4. W trakcie postępowania A.S.M. Inwestycje - w piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r. wskazała, iż wprowadziła do obrotu nowe wzorce umowne uwzględniające uwagi Prezesa Urzędu. Treść

zapropnowanych zmian przedstawia się następująco.

- 1) zastąpienie treści § 3 ust. 3, § 8 ust. 3, § 8 ust. 5, § 18, § 20 ust. 2 i § 19 ust. 2 oraz § 21 ust. 2 i § 20 ust. 2 wzorców umownych postanowieniami o treści:
  - §3 ust. 3 *“Określony w ust. 1 termin zakończenia budowy budynku może ulec zmianie wskutek:  
1)wystąpienia siły wyższej;  
2) nie wywiązywania się przez Kupującego z obowiązków dokonania zapłaty ceny sprzedaży w wysokościach i terminach określonych w niniejszej umowie.  
W tych wypadkach ustalony zostanie nowy termin zakończenia budowy budynku, który ulegnie przesunięciu o liczbę dni trwania przyczyny powodujących jego przedłużenie. Zmiana tego terminu wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.”;*
  - § 8 ust. 3 lub § 8 ust. 4 *“W przypadku wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu a powierzchnią rzeczywistą tego lokalu, cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana przy rozliczeniu końcowym z tytułu sprzedaży lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy rzeczywistej powierzchni lokalu i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania niniejszej umowy, wynoszącej... zł brutto. W tym przypadku zmiana ceny lokalu mieszkalnego wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. W razie niewyrażenia zgody na zawarcie tego aneksu, Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy.”;*
  - § 8 ust. 5 lub § 8 ust. 6 *„Strony uzgadniają, że cena sprzedaży ustalona w ust. 1 i 2, będzie podlegała kwartalnej waloryzacji według kwartalnych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wskazanych w komunikatach Prezesa GUS, publikowanych w Monitorze Polskim. Waloryzacja obliczana będzie w ten sposób, że nie wpłacona przez Kupującego część ceny sprzedaży określona w ust. 1, skorygowana o waloryzację za poprzedni kwartał, podlegać będzie zmianie ostatniego dnia danego kwartału o ten wskaźnik. Zmiana ceny lokalu mieszkalnego zgodnie z postanowieniami niniejszego ustępu wymagać będzie każdorazowo zawarcia aneksu do tej umowy. W razie niewyrażenia zgody na zawarcie tego aneksu Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia o niniejszej umowy.”;*
  - § 18 *„A.S.M. zobowiązuje się do odpłatnego, na koszt Kupującego zarządzania nieruchomością wspólną w obrębie opisanego w §2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, do czasu określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową w trybie i na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.”;*
  - § 19 lub § 20 *“Wszelkie zawiadomienia w związku z niniejszą umową będą sporządzane na piśmie i będą uznawane za należycie doręczone, jeżeli zostaną przesłane drugiej stronie osobiście, listem poleconym lub kurierem. Wszelkie zawiadomienia będą wysyłane na adresy Stron podane poniżej: (...).”;*
  - §20 ust. 2 lub § 21 ust. 2 *„Ewentualne spory związane z wykonaniem niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez właściwe sądy powszechne.”.*
- 2) wykreślenie zakwestionowanych postanowień oznaczonych jako § 3 ust. 4, § 4 ust. 3, § 4 ust.5 lub § 4 ust. 4.  
(dowód: karta 35-51)

## **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 A.S.M. Inwestycje. 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...). Zatem 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. 479<sup>45</sup> *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. 479<sup>36</sup> — 479<sup>45</sup> 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. 479<sup>43</sup> *k.p.c.* rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.* Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie*



*postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*". W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.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 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” stosowanych przez A.S.M. Inwestycje 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. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego między innymi pod pozycjami: 883, 367, 234, 852, 155, 284, 285, 893, 918, 41, 1007, 596.

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. 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*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.*” W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż taki zapis narusza art. 385<sup>3</sup> 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. Jak podniósł Sąd przytoczony wyżej zapis wyłącza 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.)*”. Zapis ten, stanowi tym samym sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Nadto w wyroku z dnia 2 listopada 2004 r. (sygn. akt

XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie 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 wykonaniu 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”. Treść § 3 ust. 3 pkt 1) i 2) oraz § 3 ust. 4 Umowy stosowanej przez A.S.M. Inwestycje również uprawniają przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych, określonych przy tym zbyt ogólnikowo przesłanek tj. niekorzystnych warunków atmosferycznych, 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. Pośilkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez A.S.M. Inwestycje, ograniczeniu ulega odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385<sup>3</sup> 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 10 października 2004r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 234 rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”. Nadto w wyroku z dnia 7 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 852 rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 10 października 2004 roku Sąd podzielił w pełni argumentację Prezesa Urzędu wskazującą na abuzywność przedmiotowej klauzuli a polegającą na twierdzeniu, iż skutkiem zapisu takiej treści jest nadanie przedsiębiorcy uprawnienia do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia, co jest sprzeczne z art. 385<sup>3</sup> pkt 9, 10 i 11 k.c. Treść § 4 ust. 3 oraz § 4 ust. 4 lub §4 ust. 5 Umowy stosowanej przez A.S.M. Inwestycje ustanawia po stronie przedsiębiorcy jednostronne uprawnienie do zmiany przedmiotu umowy. Prowadzić to może do wykonania zobowiązania przedsiębiorcy w sposób odmienny do umówionego a w konsekwencji także do obniżenia jakości jego świadczenia. 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 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony

Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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%”*. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis *„(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce 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 w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości.”* Treść § 8 ust. 3 Umowy również przewiduje po stronie A.S.M. Inwestycje prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest w ww. Umowie ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia w takim przypadku od umowy. Należy ponadto wskazać, iż podobnie jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, zmiana powierzchni jest niczym nieograniczona tzn. umożliwia A.S.M. Inwestycje prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta. 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 21 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 69/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 284 i 285 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Koszty budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy”* oraz *„Decyzję o zmianach kosztu budowy 1m<sup>2</sup> i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo informowany będzie odrębnym pismem”*. Treść § 8 ust. 5 Umowy stosowanej przez A.S.M Inwestycje, tak jak wskazane powyżej a zakwestionowane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów klauzule, również uzależnia, , zmianę wysokości ceny przedmiotu umowy od zmian wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zapisy takie utrudniają konsumentowi określenie ostatecznego, faktycznego rozmiaru jego świadczenia, a nadto przerzucają na niego ryzyko nawet bardzo znacznych dodatkowych obciążeń finansowych. Wskazać bowiem należy, iż w Umowie stosowanej przez A.S.M Inwestycje brak jest ustanowionego na jego rzecz prawa odstąpienia od umowy. Rozwiązanie takie jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. 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. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Zmusza on nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat. Zatem otrzymanie świadczenia wynikającego z umowy kupna lokalu związane jest z zawarciem 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 interes konsumenta. Również treść § 18 Umowy stosowanej przez A.S.M Inwestycje przewiduje związanie zawarcia umowy kupna lokalu mieszkalnego z zawarciem umowy o administrowanie nieruchomością na okres ponad 3 lat przez sprzedającego. Jednocześnie kontrahenci przedsiębiorcy, w okresie tym, są pozbawieni swobody wyboru zarządcy nieruchomością wspólną. Powyższe 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 17 sierpnia 2006 roku (sygn. Akt XVII Amc 100/50) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: 918 „(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)” W uzasadnieniu do wyroku sąd stwierdził, iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładają na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy k.p.c. w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 k.c. , zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotne adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.” Treść § 19 ust.2 oraz § 20 ust. 2 pkt 3 wzorców Umów stosowanych przez A.S.M Inwestycje również ustanawia fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę i to nawet w przypadku, gdy konsument pozbawiony byłby realnej możliwości zapoznania się z jego treścią. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w rejestrze pod poz. 918, co w tym wypadku przesądza o tożsamości obu zapisów.

W wyroku z dnia 31 stycznia 2003 r. (sygn. akt XVII Amc 31/02) Sąd Ochrony

Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 41 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie*”. Z kolei w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”. Nadto, w wyroku z dnia 17 października 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 78/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 596 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory między Biurem i Uczestnikiem w sprawach zawartej między nimi umowy są rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Nowym Sączu*”. Taka treść postanowień narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 *k.c.* Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy *k.p.c.* i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> 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. Zapisy z § 20 ust. 2 oraz §21 ust. 2 w ten sam sposób kształtują 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, które nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu uznał, iż kwestionowane a wskazane powyżej zapisy umowne mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- treść § 3 ust. 3 pkt 1) i 2), §3 ust. 4 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzulach z poz. 883 i 367;
- treść § 4 ust. 3, §4 ust. 4 oraz §4 ust. 5 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzulach z poz.234, 852;
- treść § 8 ust. 3 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzuli z poz.155;
- treść §8 ust. 5 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzulach z poz. 284 i 285;
- treść § 18 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzuli z poz. 893;
- treść § 19 ust. 2 oraz § 20 ust. 2 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzuli z poz. 918;
- treść § 20 ust. 2 oraz § 21 ust. 2 wzorców umownych pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” w klauzulach z poz. 41, 1007, 596.

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

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie A.S.M Inwestycje 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 A.S.M Inwestycje wskazał, iż podjął działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorców umownych jak i uchylene niektórych z nich. 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. 6-7 decyzji), w miejsce zakwestionowanych, A.S.M Inwestycje 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 (pkt I sentencji decyzji). Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i 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 A.S.M Inwestycje 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. 479<sup>28</sup> 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK  
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu  
Zbigniew Jurczyk

otrzymuje:

Pretor B&B s.c. Kancelaria Prawna  
Adw. Małgorzata Kostrzewska  
ul. Ofiar Oświęcimskich 7/13  
50-069 Wrocław