



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W GDAŃSKU**

RGD.61-2/08/MLM

Gdańsk, dnia 17 kwietnia 2008r.

DECYZJA NR RGD. 13/2008

Na podstawie art. 27 ust. 2, w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1, oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy POMERANIA z siedzibą w G **UZNAJE SIĘ ZA PRAKTYKĘ NARUSZAJĄCĄ ZBIOROWE INTERESY KONSUMENTÓW**, bezprawne, godzące w ich interesy działania ww. przedsiębiorcy polegające na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „**Umowa**” następujących postanowień:

1. *„W przypadku zmiany stawek podatku VAT, cena ustalona w umowie zostanie odpowiednio zmieniona”,*
2. *„Terminy, o których mowa w ust. 1, ulegają przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - a) *nie dających się przewidzieć działań lub zaniechań władz administracyjnych nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Inwestora w tym w szczególności stwierdzenia nieważności lub uchylenia decyzji o pozwolenie na budowę w toku robót lub też wstrzymania robót budowlanych postanowieniem władz administracyjnych z przyczyn niezależnych od Inwestora;*
 - b) *katastrofy naturalnej takiej jak w szczególności powodzie, huragany itp. w tym także nietypowych dla danej pory roku i nie dających się przewidzieć warunków pogodowych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych;*
 - c) *wojen zamachów terrorystycznych, strajków, rozruchów i niepokojów społecznych o charakterze ogólnokrajowym lub lokalnym...”*,
3. *„.... W przypadku niestawienia się Kupującego, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, lub odmowy podpisania protokołu poza przypadkiem o którym mowa w ust. 4 Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie ...”,*
4. *„Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu*

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w kodeksie postępowania administracyjnego w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokali”,

uznanych za niedozwolone i wpisanych, na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 zm.), do „Rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone” i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 7 marca 2008r.

UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym, przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań, Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca POMERANIA z siedzibą w G, zwany dalej POMERANIA, we wzorcu umowy pod nazwą: „**UMOWA**” stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, zwanego dalej Rejestrem.

W związku z tym, postanowieniem nr 39 z dnia 6 lutego 2008r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez POMERANIĘ praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w 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 zmianami), zwanej dalej ustawą o ochronie [...] lub ustawą antymonopolową, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym pn. „**Umowa**”, zwanej dalej Umową, postanowień, które zostały wpisane do Rejestru.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca wskazał, w piśmie z dnia 14 lutego 2008r., że umowy, w oparciu o stosowany wzorzec, zawierane były w związku z realizacją inwestycji o charakterze deweloperskim. Było to pierwsze, i jak dotychczas jedyne przedsięwzięcie przedsiębiorcy w zakresie budowy nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dodatkowo POMERANIA, pismem z dnia 7 marca 2008r., poinformowała, że wybudowany obiekt został oddany do użytkowania w dniu 27 grudnia 2007r., natomiast ostatnia umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu została zawarta w dniu 7 marca 2008r.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

POMERANIA została zarejestrowana w KRS pod nr, Przedmiotem działania przedsiębiorcy jest budowa oraz kupno i sprzedaż nieruchomości. W kontaktach z klientami posługuje się on projektami umów, które konsumenci zainteresowani ofertą i chcący skorzystać z usług dewelopera, podpisują.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umowy pod nazwą „**Umowa**” zawiera między innymi następujące postanowienia,

5. *„W przypadku zmiany stawek podatku VAT, cena ustalona w umowie zostanie odpowiednio zmieniona” - warunek zawarty w § 5 ust. 8 „Umowy”,*
 6. *„Terminy, o których mowa w ust. 1, ulegają przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:
 - a) *nie dających się przewidzieć działań lub zaniechań władz administracyjnych nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Inwestora w tym w szczególności stwierdzenia nieważności lub uchylenia decyzji o pozwolenie na budowę w toku robót lub też wstrzymania robót budowlanych postanowieniem władz administracyjnych z przyczyn niezależnych od Inwestora;*
 - b) *katastrofy naturalnej takiej jak w szczególności powódzie, huragany itp. w tym także nietypowych dla danej pory roku i nie dających się przewidzieć warunków pogodowych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych;*
 - c) *wojen zamachów terrorystycznych, strajków, rozruchów i niepokojów społecznych o charakterze ogólnokrajowym lub lokalnym...” - warunek zawarty w § 6 ust. 2 „Umowy”,**
7. *„ ... W przypadku niestawienia się Kupującego, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, lub odmowy podpisania protokołu poza przypadkiem o którym mowa w ust. 4 Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie ...” - warunek zawarty w § 7 ust. 3 „Umowy”,*
8. *„Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w kodeksie postępowania administracyjnego w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokali” - warunek zawarty w § 9 ust. 3 „Umowy”,*

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie [...] niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny, bowiem dopiero wykazanie tej okoliczności upoważnia Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, bowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami POMERANII.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie [...], który stanowi, iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tego artykułu *„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.”*

Aby działania przedsiębiorcy, w tym POMERANII, mogły zostać uznane za sprzeczne powołanym wyżej przepisem, winny spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie [...] i art. 22¹ K.c., za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzecznego z przepisami prawa, podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie [...], polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

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 postanowienia wzorca umowy do Rejestru, czego dalszą konsekwencją jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **ELEMENTU BEZWZGLĘDNI ZAKAZANEGO PRZEZ PRAWO.**

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa UOKiK zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006r., 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 konsumenten-*

tów, 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, wskutek czego niedozwolone będą także postanowienia umów mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa UOKiK zakwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia wzorca umowy o nazwie „**Umowa**”, stosowane przez POMERANIĘ, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: **885, 882, 364 i 882**.

I tak, **PO PIERWSZE**, zapis § 5 ust. 8, o treści: „*W przypadku zmiany stawek podatku VAT, cena ustalona w umowie zostanie odpowiednio zmieniona*”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 885 uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03, Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Do ceny zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził, iż, w jego ocenie, ta „*klauzula narusza art.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy*”.

Treść § 5 ust 8 stosowanego przez Spółkę POMERANIA wzorca umowy przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie z powodu zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru, tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych zapisów.

Po DRUGIE, postanowienie § 6 ust 2, o treści: „*Terminy, o których mowa w ust. 1, ulegają przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: a) nie dających się przewidzieć działań lub zaniechań władz administracyjnych nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Inwestora w tym w szczególności stwierdzenia nieważności lub uchylenia decyzji o pozwolenie na budowę w toku robót lub też wstrzymania robót budowlanych postanowieniem władz administracyjnych z przyczyn niezależnych od Inwestora,; b) katastrofy naturalnej takiej jak w szczególności powódzie, huragany itp. w tym także nietypowych dla danej pory roku i nie dających się przewidzieć warunków pogodowych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych; c) wojen zamachów terrorystycznych, strajków, rozruchów i niepokoїв społecznych*

o charakterze ogólnokrajowym lub lokalnym...” oraz postanowienie § 9 ust 3, o treści: „Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w kodeksie postępowania administracyjnego w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokali”, także należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru w pozycjach np. **1203, 1200, 921** czy **882**, uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 100/05, Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w 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”. Także wyrokiem z dnia 18 maja 2005r., sygn. akt XVII Amc 86/03, Sąd uznał za niedozwolone, podobne w skutkach, 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 wyroku Sąd stwierdził, iż tak sformułowane postanowienia stanowią „sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta”. W kolejnym wyroku z dnia 16 kwietnia 2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06, za niedozwolone uznane zostało postanowienie o treści „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowałą przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy”. W wyroku z dnia z dnia 16 kwietnia 2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06, Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści „Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży.”

Porównywane postanowień umownych wpisanych do Rejestru i zakwestionowanego w niniejszej sprawie prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame i negatywne następstwa dla konsumenta, wszystkie wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności, w rozpatrywanym przez Prezesa UOKiK postanowieniu wzorca umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej klauzulach umownych uznanych za niedozwolone, są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylenie się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahen-

ta także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż porównywane warunki umów mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach niezależnych od sprzedającego, a wskazane w nich wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty zwrot „w szczególności”. Ponadto, kwestionowane postanowienia w istocie wyłączają odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę, np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.

Tak więc, przeprowadzone porównanie postanowienia wzorca umowy stosowanego przez POMARANIE z wymienionymi wyżej klauzulami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisany do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych postanowień, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po TRZECIE, warunek określony w § 7 ust. 3 „Umowa” o treści: „ ... W przypadku niestawienia się Kupującego, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, lub odmowy podpisania protokołu poza przypadkiem o którym mowa w ust. 4 Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie” uznać należy za zbieżny z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją np. **364**.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004r., sygn. akt XVII AmC 55/03, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne, które następnie zostały wpisane pod poz. **364** i **365** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: „W razie niestawienia Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” i „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta”. Sąd wskazał jednocześnie, iż warunek umowy umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczny 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. Również treść postanowienia stosowanego przez POMERANIE przewiduje, że przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul. Oceny tej nie może podważyć podnoszona przez przedsiębiorcę okoliczność, iż nie skorzystał on w żadnym przypadku z tej klauzuli.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte w § 5 ust. 8, § 6 ust. 2, § 9 ust. 3 oraz w § 7 ust. 3 wzorca „Umowa” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest sytuacji, gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej, łatwo przeliczalnej grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez POMERANIĘ nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna. Zaproponowane warunki współpracy spełniają przesłankę bezprawności działania przedsiębiorcy, godząc w ich prawa i naruszając przez to zbiorowy interes konsumentów.

Skoro zatem kwestionowane postanowienia analizowanego w niniejszym postępowaniu wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie [...] uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie [...], Prezes UOKiK nie wydaje decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowanie tej praktyki, w takim przypadku wydaje decyzję w trybie art. 27 ust. 2 wymienionej ustawy.

Z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że przedsiębiorca z dniem 7 marca 2008r. zaprzestał stosowania kwestionowanego wzorca umowy, bowiem z tą datą została zawarta ostateczna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Jednocześnie, zgodnie z oświadczeniem przedsiębiorcy, nie prowadzi on obecnie, ani nie planuje realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

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

Stosownie do treści art. 81 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 w Gdańsku.

Z UPOWAŻNIENIA

PREZESA

URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Wojciech Wojtkowiak

Zastępca Dyrektora Delegatury UOKiK w Gdańsku