



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

RGD.61-6/08/MLM

Gdańsk, dnia 4 czerwca 2008r.

DECYZJA NR RGD 21/2008

- I. Na podstawie art. 28 ust. 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 przedsiębiorcom: R W i K F, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą L s.c. w G, w sprawie stosowania we wzorcu umownym **„Umowa o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej”** postanowień, zawartych w § 2 ust 2 a, § 3 ust 2, § 3 ust 3, § 8 ust 1 i § 8 ust 5 tego wzorca, o treści:
1. „Zmiana ceny nabycia przedmiotu umowy nastąpi w przypadku: zmiany stawki podatku VAT – łączna cena nabycia zostanie w takim przypadku skorygowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami”,
 2. „Termin wydania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających i/lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, w szczególności takich jak:
 - a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji i/lub nakazujące jej wstrzymanie,
 - b) inne decyzje władz mające wpływ na przebieg inwestycji i wykonanie niniejszej umowy (w szczególności decyzja o odmowie podziału nieruchomości...) o ile wydanie tych decyzji nie nastąpiło z winy INWESTORA,
 - c) działania i zaniechania osób trzecich, za które INWESTOR nie ponosi odpowiedzialności (w szczególności działania i zaniechania dostawców mediów),
 - d) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, siła wyższa,
 - e) warunki atmosferyczne uniemożliwiające i/lub utrudniające prowadzenie inwestycji(...)",
 3. „W przypadku niestawienia się KUPUJĄCEGO celem dokonania odbioru przedmiotu umowy, INWESTOR może samodzielnie sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy i przesłać go na adres KUPUJĄCEGO. Tak sporządzony protokół ma skutki protokołu obustronnie podpisanego przez strony”,

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

4. „KUPUJĄCY zobowiązuje się informować INWESTORA o zmianie adresu, pod który należy kierować korespondencję związaną z niniejszą umową. W przypadku zaniechania tego obowiązku, korespondencja kierowana na adres wskazany w niniejszej umowie będzie uznana za doręczoną z datą pierwszego awizo”,
5. „Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów, mogących wyniknąć na tle niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę INWESTORA” ,

w wyniku którego uprawdopodobniono, iż ww. przedsiębiorcy stosują praktykę o jakiej mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 i w związku ze zobowiązaniem się przedsiębiorców do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień umownych, nakłada się na przedsiębiorców obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez zmianę umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania poprzez przedstawienia stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów oraz zawieranie umów z nowymi klientami w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 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 zmianą) 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), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązuje przedsiębiorców do złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w punkcie I niniejszej decyzji, w terminie do dnia 31 sierpnia 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 przedsiębiorcy; R W i K F, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą L s.c. w Gdańsku (zwanych dalej L), w przedkładanych klientom/konsumentom wzorcach umownych, stosują postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym z dniem 6 lutego 2008r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorców; R W i K F, prowadzących działalność pod firmą L s.c. w G, 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 zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym **„Umowa o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej”** następujących postanowień, o treści:

1. „Zmiana ceny nabycia przedmiotu umowy nastąpi w przypadku: zmiany stawki podatku VAT – łączna cena nabycia zostanie w takim przypadku skorygowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami”,
2. „Termin wydania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających i/lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, w szczególności takich jak:
 - a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji i/lub nakazujące jej wstrzymanie,
 - b) inne decyzje władz mające wpływ na przebieg inwestycji i wykonanie niniejszej umowy (w szczególności decyzja o odmowie podziału nieruchomości...) o ile wydanie tych decyzji nie nastąpiło z winy INWESTORA,
 - c) działania i zaniechania osób trzecich, za które INWESTOR nie ponosi odpowiedzialności (w szczególności działania i zaniechania dostawców mediów),
 - d) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, siła wyższa,
 - e) warunki atmosferyczne uniemożliwiające i/lub utrudniające prowadzenie inwestycji(...)",
3. „W przypadku niestawienia się KUPUJĄCEGO celem dokonania odbioru przedmiotu umowy, INWESTOR może samodzielnie sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy i przesłać go na adres KUPUJĄCEGO. Tak sporządzony protokół ma skutki protokołu obustronnie podpisanego przez strony”,
4. „KUPUJĄCY zobowiązuje się informować INWESTORA o zmianie adresu, pod który należy kierować korespondencję związaną z niniejszą umową. W przypadku zaniechania tego obowiązku, korespondencja kierowana na adres wskazany w niniejszej umowie będzie uznana za doręczoną z datą pierwszego awizo”,
5. „Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów, mogących wyniknąć na tle niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę INWESTORA”,

Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane od przedsiębiorców w trakcie przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

W trakcie postępowania, L, w pismach z dnia 18 lutego 2008r. oraz 17 marca i 20 kwietnia 2008r. ustosunkowało się do zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania i wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...) oraz zobowiązali się do zmiany treści zakwestionowanych postanowień umownych i do przedstawienia stronom umów stosownych aneksów.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

R W i K F, prowadzą działalność pod firmą L s.c., na podstawie wpisów do ewidencji, prowadzonej przez Prezydenta Miasta G, odpowiednio pod nr:iresie działania przedsiębiorców jest świadczenie usług budowlanych tj. budowa domów w zabudowie szeregowej. W kontaktach z klientami posługują się oni projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty przedsiębiorców.

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.

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. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero 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, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami L.

Stronom prowadzonego postępowania 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 tegoż 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 przedsiębiorców - w tym przypadku L - mogły zostać uznane za sprzeczne powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc 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. 22¹k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestników 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.

Analizując drugą ze wskazanych wyżej przesłanek dotyczącą bezprawności działań przedsiębiorców, tj. działań, których cechą jest sprzeczność z przepisami prawa, należy wskazać, iż przedsiębiorcom postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...) poprzez stosowanie 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 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 ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd 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 Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia stosowane przez LOKUM 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: **885, 882 i 883, 364 i 365, 918** oraz **388**.

Po **pierwsze**, postanowienie § 2 ust. 2 a, o treści: – „Zmiana ceny nabycia przedmiotu umowy nastąpi w przypadku: zmiany stawki podatku VAT – łączna cena nabycia zostanie w takim przypadku skorygowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami”, 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 kpt. 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 bez-

względnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy". Treść § 2 ust 2a stosowanego przez L wzorca Umowy przewidującego zmiany cen, uzależnione od wysokości wymienionych tam opłat lub podatków również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru tzn. pozbawia ono konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej klauzul.

Po **drugie**, postanowienie § 3 ust 2 wzorca, o treści:– „Termin wydania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających i/lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, w szczególności takich jak:

- f) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji i/lub nakazujące jej wstrzymanie,
- g) inne decyzje władz mające wpływ na przebieg inwestycji i wykonanie niniejszej umowy (w szczególności decyzja o odmowie podziału nieruchomości....) o ile wydanie tych decyzji nie nastąpiło z winy INWESTORA,
- h) działania i zaniechania osób trzecich, za które INWESTOR nie ponosi odpowiedzialności (w szczególności działania i zaniechania dostawców mediów),
- i) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, siła wyższa,
- j) warunki atmosferyczne uniemożliwiające i/lub utrudniające prowadzenie inwestycji(...)",

także należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru w pozycjach: **1203**, **1200**, **921** i **882** uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (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 2005 r. 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 zapisy stanowią „sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta". W kolejnym wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. 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 administra-

cyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały 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 2007 r. 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 klauzul wpisanych do Rejestru, do zakwestionowanego w niniejszej sprawie postanowienia umowy, prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje 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 kwestionowanym przez Prezesa Urzędu zapisie wzorca umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylene się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż porównywane zapisy 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 postanowienia te w istocie wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.).

Tak, więc przeprowadzone porównanie, wskazanego wyżej paragrafu wzorca umowy stosowanego przez L z wymienionymi postanowieniami, uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po **trzecie**, postanowienie wzorca § 3 ust. 3, o treści: – „W przypadku niestawienia się KUPUJĄCEGO celem dokonania odbioru przedmiotu umowy, INWESTOR może samodzielnie sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy i przesłać go na adres KUPUJĄCEGO. Tak sporządzony protokół ma skutki protokołu obustronnie podpisanego przez strony”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją; **364** i **365**, uznanymi uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

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

jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” i „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. W uzasadnieniu 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 postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Treść postanowień stosowanych przez L przewidują, iż 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 postanowienie za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **czwarte**, postanowienie § 8 ust 1 wzorca, o treści:– „KUPUJĄCY zobowiązuje się informować INWESTORA o zmianie adresu, pod który należy kierować korespondencję związaną z niniejszą umową. W przypadku zaniechania tego obowiązku, korespondencja kierowana na adres wskazany w niniejszej umowie będzie uznana za doręczoną z datą pierwszego awizo”. należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru w pozycji: **918**.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: „(...) 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 przepis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc 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 kc, 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 dwukrotna 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 § 8 ust. 1 wzorca ustanawia identyczną do określonej w ww. klauzuli instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod ostatnio znany adres i otrzymania awizo. Zatem skutek stosowania kwestionowanego za-

pisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w Rejestrze pod poz. **918**, co w tym przypadku przesądza o tożsamości obu klauzul. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości postanowień.

Po **piąte**, postanowienie § 8 ust 5 wzorca, o treści:– „Sądem właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów, mogących wyniknąć na tle niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę INWESTORA” należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru w pozycji: **388**.

Wyrokiem SOKiK z dnia 22 grudnia 2004r., sygn. akt XVII AmC 15/04, za niedozwolone uznane zostało postanowienie, o treści: „Za sąd właściwy do rozpoznania spraw spornych strony uznają Sąd miejscowo właściwy dla Impuls School”.

Wprawdzie ww. postanowienie, wpisane do Rejestru, nie było stosowane przez przedsiębiorcę działającego w branży deweloperskiej, jednak pozostaje to bez wpływu na możliwość oceny i porównania z klauzulą stosowaną przez L owiem jak zaznaczono wcześniej niedozwolone będą postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru. Podkreślić należy również, że w Rejestrze znajduje się wiele postanowień, wywołujących skutki identyczne, jak wymienione klauzule L, i które zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia zawartego we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę z klauzulą umieszczoną w Rejestrze pozwalają na stwierdzenie, że - pomimo braku identyczności literalnej – stosowanie jego wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, zapisy te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające przepisów K.p.c. o właściwości ogólnej i przemiennej.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.) mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą i wyłączną. Zasadę w zakresie właściwości miejscowej określa art. 27 § 1 K.p.c. stanowiąc, że „Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania”. Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami pomiędzy rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonania, rozwiązania lub unieważnienia, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sądem właściwym dla miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy art. 31 i nast. K.p.c. umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności od tego, który sąd jest dla niego dogodniejszy.¹ Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego/umowy, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, polegającej na tym, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten,

¹ Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.

jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem właściwym. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron.

Tak więc w rozpatrywanym przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemienne. Według właściwości ogólnej, jeżeli powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wniesione do sądu właściwego dla siedziby przedsiębiorcy (art. 30 K.p.c.). Jeżeli natomiast powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.). W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy – czyli zazwyczaj sąd właściwy dla siedziby przedsiębiorcy (art. 34 k.p.c.). Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy dla siedziby L. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń powstałych na tle wykonywania umowy przyczynia się do pogorszenia jego sytuacji, co może być źródłem niewygody i niepotrzebnej straty czasu, a także zbędnych wydatków. Zapis taki utrudnia mu ponadto skuteczną realizację konstytucyjnego prawa do sądu².

Reasumując, za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte w wymienionych wzorcach umownych stosowanych przez przedsiębiorcę mieszczą się w hipotezach wskazanych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień umownych 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 indywidualnie 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 L, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wszystkie, wymienione wyżej, ustawowe przesłanki art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) zostały uprawdopodobnione. Skarżony przedsiębiorca stosował wzorce umowne, treść których zawierała postanowienia uznane za bezprawne i wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych we wniosku lub będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

² Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005r., sygn. akt XVII Ama 46/04.

Równocześnie, w decyzji, o której mowa wyżej, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę lub związek przedsiębiorców, obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań (art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie [...]).

Jak wykazano wcześniej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało uprawdopodobnione, że L stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez aneksowanie zawartych umów i zmianę kwestionowanych postanowień umownych, w ten sposób że:

1. postanowienie zawarte w § 2 ust. 2 pkt a zostanie wykreślone z umowy,
2. postanowienie zawarte w § 3 ust. 2, otrzyma brzmienie „Termin wydania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających i/lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, o ile ich zaistnienie nie nastąpiło z winy INWESTORA w szczególności takich jak:
 - a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji i/lub nakazujące jej wstrzymanie,
 - b) inne decyzje władz mające wpływ na przebieg inwestycji i wykonanie niniejszej umowy (w szczególności decyzja o odmowie podziału nieruchomości..),
 - c) działania i zaniechania osób trzecich, za które INWESTOR nie ponosi odpowiedzialności (w szczególności działania i zaniechania dostawców mediów),
 - d) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, siła wyższa,
 - e) warunki atmosferyczne uniemożliwiające i/lub utrudniające prowadzenie inwestycji(...)\”,
 - f) opóźnienia w dokonaniu jakichkolwiek płatności przez KUPUJĄCEGO,
 - g) zlecenie przez KUPUJĄCEGO wykonania prac odbiegających od standardu w Załączniku nr 2 (odpowiednio do Czasu jaki niezbędny jest do wykonania tych prac).
3. postanowienie zawarte w § 3 ust. 3, zostanie wykreślone z umowy,
4. postanowienie zawarte w § 8 ust. 1, otrzyma brzmienie: „Strony zobowiązane są wzajemnie informować się na piśmie o zmianie adresu, pod który należy kierować korespondencję związaną z niniejszą umową”.
5. postanowienie zawarte w § 8 ust. 5, zostanie wykreślone z umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu podjęte zobowiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę wymienione okoliczności orzeczono, jak w pkt I sentencji.

Ponadto, organ antymonopolowy, w oparciu o zapis art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) wyznaczył termin przekazania informacji o wykonaniu zobowiązania do dnia 31 sierpnia 2008r.

Mając to na uwadze orzeczono, jak w pkt II sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Roman Jarząbek
Dyrektora Delegatury UOKiK
w Gdańsku