



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

---

**RGD.61-7/08/WW**

Gdańsk, dnia 21 maja 2008r.

**DECYZJA NR RGD.19/2008**

Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy 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 „Management” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, **uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na zamieszczeniu we wzorcu umownym o nazwie **Umowa przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** następujących postanowień zawartych w:

1) § 4.3 pkt a „Umowy ...” o treści:

„Cena sprzedaży podana w ust.1 ulega zmianie w przypadku: a) „zmiany obowiązujących stawek podatku VAT, albo wprowadzenia innych obciążeń podatkowych sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych”, 2) § 9.2 „Umowy ...” o treści:

„Sprzedający ma prawo przedłużyć termin wykonania przedmiotu umowy i wydania lokalu Kupującemu, gdy nie może go dotrzymać z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Za przyczyny, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności uważa się w szczególności przebieg procedur administracyjnych powodujących wstrzymanie rozpoczęcia, kontynuacji lub zakończenia inwestycji. O zmianie terminu Sprzedający powiadomi Kupującego na piśmie”, 3) § 19 „Umowy...” o treści:

„Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony oddawać będą pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Gdańsku”, które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i **nakazuje się zaniechania stosowanej praktyki.**

## **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: „Management” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (zwany dalej Management), we wzorcu umownym pod nazwą: **Umowa przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** stosuje 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. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z tym, postanowieniem nr 44 z dnia 7 lutego 2008r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę: „Management” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, 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 także ustawą o ochronie (...) lub zamiennie ustawą antymonopolową, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym pn.: **Umowa przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** (zwanym dalej także Umową) postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W toku prowadzonego 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 (poprzez pełnomocnika) pismem z dnia 18 marca 2008r., poinformował, że zapisy wskazane w zawiadomieniu „rzeczywiście w pewnym zakresie pokrywają się z niedozwolonymi klauzulami, zaewidencjonowanymi w rejestrze postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, w związku z czym konieczna jest ich zmiana bądź usunięcie”. Ponadto wskazał, że Spółka przystąpiła do zredagowania nowego projektu umowy, który gotowy będzie do końca marca br. Na jego podstawie sporządzone zostaną również aneksy do umów już zawartych z klientami, „których podpisywanie, wymagające w każdym przypadku aktu notarialnego, z pewnością zajmie jakiś czas, który w ciągu najbliższych dni postaramy się choć w przybliżeniu zakreślić, o czym zawiadomimy Urząd w odrębnym piśmie”.

### **PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:**

„Management” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku została zarejestrowana w KRS pod nr 0000055083 w dniu 07 listopada 2001r. Przedmiotem działania przedsiębiorcy jest m.in.: budownictwo, zarządzanie nieruchomościami, kupno i sprzedaż

nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego, doradztwo budowlane oraz usługi nadzoru budowlanego.

W kontaktach z klientami Management posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług/ofert tego przedsiębiorcy.

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 przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** zawiera między innymi następujące postanowienia zawarte w:

1) § 4.3 pkt a „Umowy ...” o treści:

„Cena sprzedaży podana w ust.1 ulega zmianie w przypadku: a) „zmiany obowiązujących stawek podatku VAT, albo wprowadzenia innych obciążeń podatkowych sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych”,

2) § 9.2 „Umowy ...” o treści:

„Sprzedający ma prawo przedłużyć termin wykonania przedmiotu umowy i wydania lokalu Kupującemu, gdy nie może go dotrzymać z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Za przyczyny, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności uważa się w szczególności przebieg procedur administracyjnych powodujących wstrzymanie rozpoczęcia, kontynuacji lub zakończenia inwestycji. O zmianie terminu Sprzedający powiadomi Kupującego na piśmie”,

3) § 19 „Umowy...” o treści:

„Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony oddawać będą pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Gdańsku”.

#### **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 przedsiębiorcy.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzut 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku Management - mogły zostać uznane za sprzeczne z 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 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> 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. 479<sup>45</sup> 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. 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 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. 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.o.kik. 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.kik. 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, zapisy wzorca umowy o nazwie **Umowa przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** stosowane przez Management są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, odpowiednio pod numerami: **885, 1203** oraz **691**.

I tak po **pierwsze**, postanowienie § 4.3 pkt a „Umowy ...” o treści:

„Cena sprzedaży podana w ust.1 ulega zmianie w przypadku: a) „zmiany obowiązujących stawek podatku VAT, albo wprowadzenia innych obciążeń podatkowych sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych”,

należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **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. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> 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. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy”. Treść § 4.3 pkt a stosowanego przez Management wzorca umowy przewidującego zmiany cen uzależnione od wysokości stawki podatku VAT 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 konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej klauzul.

I tak po **drugie**, postanowienie § 9. 2 „Umowy ...” o treści:

„Sprzedający ma prawo przedłużyć termin wykonania przedmiotu umowy i wydania lokalu Kupującemu, gdy nie może go dotrzymać z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Za przyczyny, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności uważa się w szczególności przebieg procedur administracyjnych powodujących wstrzymanie rozpoczęcia, kontynuacji lub zakończenia inwestycji. O zmianie terminu Sprzedający powiadomi Kupującego na piśmie”,

należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1203**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) za niedozwolone uznane zostało postanowienie o treści „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okolicz-

ności, 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 skutkowałe przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy”.

Porównywanie kwestionowanego postanowienia umownego do wskazanej klauzuli, prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Postanowienia te 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 wzorcu umowy, podobnie jak te w wymienionym powyżej postanowieniu umownym 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 porównywana klauzula mówi jedynie bardzo ogólnie o przyczynach niezależnych od sprzedającego, a wskazane w postanowieniu wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty zwrot „w szczególności”. Ponadto kwestionowana klauzula w istocie wyłącza 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 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.).

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

I tak po **trzecie**, postanowienie § 19 „Umowy...” o treści:

„Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony oddawać będą pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Gdańsku”,

także należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod numerem **691**.

Wyrokiem SOKiK z dnia 23 września 2004r. (sygn. akt XVII Amc 51/03), za niedozwolone uznane zostało postanowienie o treści: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy Sąd w Poznaniu” .

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 z 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.<sup>1</sup> 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, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem wyłącznie 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 przemienna. 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. Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy wskazany we wzorcu stosowanym przez Management. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń powstałych na tle wykonywania umowy przyczynia się do pogorszenia jego sytuacji, co może być źródłem niewygodny i niepotrzebnej straty czasu, a także zbędnych wydatków. Zapis taki utrudnia mu ponadto skuteczną realizację konstytucyjnego prawa do sądu.<sup>2</sup>

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu **Umowa przedwstępna sprzedaży Nr GRAF ... /MI/2007** mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 4.3 pkt a w klauzuli z poz. 885, treść § 9.2 w klauzuli z poz. 1203, treść § 19 w klauzuli z poz. 691.

Także i trzecią przesłankę, należy uznać 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 Management, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do z góry

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

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

nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy 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 z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania. Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

W toku postępowania przedsiębiorca zadeklarował, co prawda, że „przystąpił do zredagowania nowego projektu umowy” i sporządzenia aneksów do umów już zawartych, w ten sposób, że zostaną w nich wykreślone kwestionowane przez Prezesa UOKiK zapisy.

Na tą okoliczność Management nie przedstawił jednak żadnych dowodów, które potwierdzałyby fakt zaniechania stosowania kwestionowanych postanowień. Zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy antymonopolowej ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyk spoczywa na przedsiębiorcy.

Należy jednak wskazać, iż pojęcie zapobiegnięcia praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów (art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...)), tak jak i w przypadku obowiązku wykonania nakazu odstąpienia od stosowania orzeczonej praktyki, obejmuje swym zakresem: usunięcie lub zmianę wszystkich zakwestionowanych postanowień, nie stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, a także zmianę lub też wykreślenie w aktualnie obowiązujących umowach zapisów uznanych za niedozwolone, co oznacza konieczność np. aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie, bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu kontrahentom – konsumentom propozycji zawarcia aneksów potwierdzających fakt nieobowiązkiwania zakwestionowanych postanowień.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza materiału dowodowego, z uwagi na brak dowodów i dokumentów wskazujących na usunięcie z obrotu wszystkich zakwestionowanych postanowień prowadzi jednak do wniosku, iż nadal, pomimo podjętych działań, w obrocie konsumenckim obowiązują wyżej zakwestionowane postanowienia, obarczone wadą prawną, tj. takie, które mieszczą się w hipotezie niedozwolonych klauzul umownych i godzące w zbiorowe interesy konsumentów. Z tych też powodów, w ocenie Prezesa Urzędu, brak jest podstaw do wydania decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z 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 - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.



**OTRZYMUJE:**

1.

2.a/a