



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

RGD. 61- 53/08/09/CF

Gdańsk, dnia 10 lipca 2009r.

DECYZJA Nr RGD. 14/2009

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. 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. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie

- 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. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym „PRZEDWSTĘPNA UMOWA O USTANOWIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY” postanowień o treści:

- 1) „Strony ustalają, że w przypadku zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku od towarów i usług VAT w trakcie obowiązywania umowy, określony wyżej koszt może ulec zmianie w zakresie wprost proporcjonalnym do stopnia tych zmian.” - zapis zawarty w treści § 5 ust. 5,
- 2) „Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie „Kupującego” nastąpi w terminie do dnia r. oraz że wydanie lokalu nastąpi w formie protokołu odbioru spisanego przez obie strony. W przypadku gdy Kupujący nie stawia się po dwukrotnym zawiadomieniu listami poleconymi wysłanymi w odstępie 14 dni, wówczas „STEED” S.A. samodzielnie sporządzi protokół odbioru.” - zapis zawarty w treści § 6 ust. 1;
- 3) „Strony oświadczają, że ustalone terminy podane w § 6 i § 7 niniejszej umowy mogą ulec zmianie w przypadku:
c/ opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego – typu klęski żywiołowej, niekorzystne decyzje organów administracji, udokumentowanych odpowiednimi przepisami Prawa Cywilnego, Budowlanego, Administracyjnego lub odpowiednimi normami technicznymi,
d/ działania siły wyższej uniemożliwiającej prowadzenie robót budowlanych.
W powyższych sytuacjach Sprzedający nie ponosi ujemnych konsekwencji niedotrzymania terminów umownych.” - zapis zawarty w § 7 ust. 2,

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

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

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

4) „Sądem właściwym do rozstrzygania sporów jakie ewentualnie powstaną w związku z wykonaniem umowy będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.” – zapis zawarty w § 18,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; **i przyjęciu zobowiązania ww. przedsiębiorcy** do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym, które nie zostały jeszcze wykonane, nakłada się na przedsiębiorcę „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie, obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. 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. Nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na przedsiębiorcę „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie, obowiązek przekazania - w terminie miesiąca od uprawomocnienia się niniejszej decyzji - informacji o realizacji przyjętego zobowiązania.

UZASADNIENIE

W 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym) przeprowadził badania rynku usług deweloperskich. W ramach tych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez deweloperów prowadzących działalność gospodarczą na terenie objętym jej właściwością miejscową. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego (sygn. akt RGD-405-28/07/IW) [Karty akt postępowania 121-128]. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, że przedsiębiorca „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie (zwany dalej także Spółką) stosuje we wzorcu umownym pod nazwą „PRZEDWSTĘPNA UMOWA O USTANOWIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY” (zwany dalej umową przedwstępną) postanowienia, których treść można uznać za tożsamą z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone (zwany dalej Rejestrem), o których mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W związku z powyższym, postanowieniem Nr 274 z dnia 19 czerwca 2008 r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie stosowania, przez przedsiębiorcę „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 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.), polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pod nazwą „PRZEDWSTĘPNA UMOWA O USTANOWIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY” postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Postanowieniem Nr 83 z dnia 12 marca 2009r. postanowienie Nr 274 zostało zmienione w ten sposób, że z jego treści usunięty został fragment tekstu, w którym wskazane były konkretne postanowienia wpisane do Rejestru.

„STEED” S.A., w piśmie stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jak i w następnych, poinformowała, że:

- ✓ niezwłocznie po wszczęciu postępowania zmieniła poddany kontroli wzorzec w ten sposób, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia zostały z niego usunięte bądź też zastąpione innymi sformułowaniami; nowy, poprawiony wzorzec stosowany jest od II półrocza 2008r., z wyjątkiem jednej umowy, do której sporządzony został aneks, [k. 5, 25, 76, 88-92]
- ✓ poddany kontroli wzorzec został zmieniony w ten sposób, że:

I. w wersji stosowanej od m-ca lipca 2008r.:

- § 5 ust. 5 otrzymał brzmienie: „*W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania umowy, Sprzedawca może dokonać podwyższenia ceny przedmiotu umowy. Wzrost ceny przedmiotu umowy nie może przekraczać różnicy pomiędzy kwotą podatku wynikającą z nowej stawki, a nową kwotą wynikającą z dotychczasowej stawki podatku od towarów i usług (VAT). O podwyższeniu ceny przedmiotu umowy Sprzedawca informuje Kupującego listem poleconym. W terminie 14 dni od daty otrzymania przez Kupującego listu poleconego o podwyższeniu ceny przedmiotu Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.*”
- § 6 ust. 1, po słowach „*oraz że*” otrzymał brzmienie: „*wydanie lokalu mieszkalnego nastąpi w formie protokołu odbioru spisane przez obie strony. O terminie wydania lokalu mieszkalnego kupujący z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem poinformowany zostanie listem poleconym. W przypadku niestawiennictwa Kupującego w dniu odbioru lokalu, Sprzedawca ponownie informuje Kupującego listem poleconym o terminie wydania lokalu. Wysłanie drugiego zawiadomienia nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia pierwszego wysłania zawiadomienia. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niestawienia się Kupującego na termin wyznaczony przez Sprzedawcę, zwłoka w dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego i jego wydaniu nie będzie stanowiła opóźnienia po stronie sprzedawcy oraz nie będzie wpływała na jakość kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1*”; po kolejnej zmianie, w wersji wzorca stosowanego od m-ca lutego 2009r., § 6 ust. 1 otrzymał brzmienie: „*Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie Kupującego nastąpi w terminie do dniar.*”, zaś pozostała, podana wyżej treść ww. §, została ujęta w pkt. 2 i 3.
- § 7 ust. 2 - uchylony został zapis zawarty w lit. c i d; ust. 2 otrzymał brzmienie: „*Strony oświadczają, że ustalone terminy podane w § 6 i § 7 niniejszej umowy mogą ulec zmianie w przypadku opóźnienia z zapłatą całości, bądź części którejkolwiek z rat. W powyższej sytuacji sprzedawca nie będzie ponosić ujemnych konsekwencji niedotrzymania terminów umownych*”;

- § 18 umowy został z wzorca usunięty. [k. 68, 91-96]

✓ do klientów, z którymi umowy przedwstępne zostały zawarte na podstawie poprzednio obowiązującego wzorca, Spółka wysłała pisma informacyjne i aneksy zmieniające zakwestionowane postanowienia umowne; takie same aneksy zostaną podpisane z osobami, z którymi Spółka wcześniej zawarła umowy notarialne; do dnia 12 listopada 2008r. Spółka otrzymała 4 jedynie podpisane aneksy (2 dotyczące umów zawartych w 2007r. i 2 dotyczące umów zawartych w 2008r.), przy czym jak wyjaśniła, osoby które finansują zakup mieszkań środkami z kredytu bankowego, częstokroć odmawiają podpisania aneksów, z powodu trudności związanych z koniecznością uzyskania zgody banku i zmiany umowy kredytowej [k. 5, 24-25]

✓ w 2007r. Spółka zawarła 9 umów w zwykłej formie pisemnej oraz 6 w formie aktu notarialnego, zaś w 2008r. 12 umów w zwykłej formie pisemnej i 6 w formie aktu notarialnego. W 2009r. do m-ca marca nie została zawarta żadna umowa. Z 6 umów zawartych w II półroczu 2008r. 2 umowy, zawarte w formie zwykłej, były w pełni negocjowane i dlatego ich treść znacznie odbiega od stosowanego przez Spółkę wzorca [k. 24,76]

✓ Spółka jest małym przedsiębiorstwem (sprzedaż około 20 lokali rocznie) i aby być bardziej konkurencyjną i przyciągnąć klientów negocjowała i negocjuje nadal nie tylko treść umów zawieranych w formie zwykłej, ale również w formie aktu notarialnego, a w szczególności § 5 ust.1 oraz § 10 ust. 3 wzorca umownego stosowanego od m-ca lipca 2008r.; Spółka gotowa jest podpisywać umowy sporządzone przez konsumentów bądź też negocjować z nimi inne postanowienia poprawionego wzorca, [k. 25, 77]

W trakcie postępowania Spółka zobowiązała się do sporządzenia aneksów do wszystkich umów zawartych do m-ca czerwca 2009r., oraz oświadczyła, że w przypadku umów sporządzonych na podstawie wzorca stosowanego do końca m-ca czerwca 2008r, jeżeli klient/konsument nie podpisze wysłanego/przedstawionego przez nią aneksu zmieniającego umowę przedwstępną, nie będzie ona egzekwowała zakwestionowanych postanowień. [k. 25, 91]

Jako dowód działań podjętych w celu zmiany wzorca umowy przedwstępnej, Spółka przedstawiła do materiału dowodowego:

- 1/ wzorzec umowny stosowany od m-ca lipca 2008r. [k. 26-30],
- 2/ kopię aneksu do umowy przedwstępnej oraz kopie aneksów podpisanych w m-cu wrześniu i październiku 2008r. przez konkretnych konsumentów [k. 6, 31-38, 42-46],
- 3/ kopie oświadczenia Spółki skierowanego do klientów Spółki, którzy nie podpisali aneksów [k. 47 -64]
- 4/ wzorzec umowny w wersji stosowanej od m-ca lutego 2009r. [k. 73],
- 5/ kopie przedwstępnych umów sprzedaży zawartych w II półroczu 2008r. w formie zwykłej i w formie aktu notarialnego [k. 88 – 119],
- 6/ wzorzec umowny w wersji stosowanej od dnia 1 maja 2009r. [k. 84-88],
- 7/ wzorzec umowny w wersji stosowanej od dnia 3 czerwca 2009r. [k. 92-96].

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały zebrane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygn. akt Nr RGD-405-28/07/IW.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

„STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie została zarejestrowana w KRS pod Nr 0000116364.

W kontaktach z klientami pozwana Spółka posługuje się z góry przygotowanymi projektami umów, których postanowienia - jeżeli konsumenci zdecydują się skorzystać z jej oferty – są wprowadzane do konkretnych umów podpisanych z klientami.

Przedstawiane konsumentom projekty umów stanowią zatem wzorzec umowny w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez Spółkę, poddany ocenie, wzorzec umowny pod nazwą „PRZEDWSTĘPNA UMOWA O USTANOWIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY” zawierał, między innymi, następujące postanowienia:

1. *Strony ustalają, że w przypadku zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku od towarów i usług VAT w trakcie obowiązywania umowy, określony wyżej koszt może ulec zmianie w zakresie wprost proporcjonalnym do stopnia tych zmian.*”- zapis zawarty w treści § 5 ust. 5;
2. *„Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie „Kupującego” nastąpi w terminie do dnia r. oraz że wydanie lokalu nastąpi w formie protokołu odbioru spisane przez obie strony. W przypadku gdy Kupujący nie stawia się po dwukrotnym zawiadomieniu listami poleconymi wysłanymi w odstępie 14 dni, wówczas „STEED” S.A. samodzielnie sporządzi protokół odbioru.*”- zapis zawarty w treści § 6 ust. 1;
3. *„Strony oświadczają, że ustalone terminy podane w § 6 i § 7 niniejszej umowy mogą ulec zmianie w przypadku:
c/ opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego – typu klęski żywiołowej, niekorzystne decyzje organów administracji, udokumentowanych odpowiednimi przepisami Prawa Cywilnego, Budowlanego, Administracyjnego lub odpowiednimi normami technicznymi,
d/ działania siły wyższej uniemożliwiającej prowadzenie robót budowlanych.
W powyższych sytuacjach Sprzedający nie ponosi ujemnych konsekwencji niedotrzymania terminów umownych.*”- zapis zawarty w § 7 ust. 2,
4. *„Sądem właściwym do rozstrzygania sporów jakie ewentualnie powstaną w związku z wykonaniem umowy będzie właściwy rzeczowo „Sąd w Szczecinie.” – zapis zawarty w § 18.*

Wzorzec umowy przedwstępnej stosowany przez Spółkę od dnia 3 czerwca 2009r. nie zawiera ww. postanowień. [k. 91-96]

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

Możliwość rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie [...] uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publiczno-prawny. Jeżeli przesłanka taka nie występuje, Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, którym, zgodnie z zapisem art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad, podejmowanej w interesie publicznoprawnym, ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie organu antymonopolowego rozpatrywana sprawa ma charakter publiczno-prawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami „STEED” S.A. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. „STEED” S.A. z siedzibą w Szczecinie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji [...].

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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. [...]”*

Aby działania przedsiębiorcy mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, należy wykazać, że spełniają one łącznie następujące przesłanki:

- ✓ ujawniają się w obrocie konsumenckim, a więc dotyczą relacji przedsiębiorca – konsument,
- ✓ stanowią działanie bezprawne,
- ✓ naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie [...] i art. 22¹ Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W niniejszej sprawie fakt zawierania umów sprzedaży lokali mieszkalnych z konsumentami pozostaje poza sporem, co przesądza o uznaniu, iż pierwsza z ww. przesłanek jest spełniona.

Co do drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działanie sprzeczne z przepisami prawa podnieść należy, iż „STEED” S.A. postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 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, tj. innych przedsiębiorców. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż *„... stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe intere-*

sy konsumentów (...). W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.i k. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.i k. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna oraz literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd też niedozwolone będą również postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści tak samo godzi w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do Rejestru.

Prezes Urzędu, oceniając skutki stosowania zakwestionowanych postanowień, porównał je z klauzulami wpisanymi do Rejestru i uznał, że:

Ad.1.

Zapis zawarty w § 5 ust. 5 wzorca o treści „*Strony ustalają, że w przypadku zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku od towarów i usług VAT w trakcie obowiązywania umowy, określony wyżej koszt może ulec zmianie w zakresie wprost proporcjonalnym do stopnia tych zmian.*” (...)” należy uznać za zbieżny z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **855**, na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03).

W przywołanym wyroku 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 Sąd stwierdził, że 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 wprowadzenie 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”.

Kwestionowane postanowienie, ujęte w § 5 pkt 5 stosowanego przez Spółkę wzorca umowy przedwstępnej, w swej treści również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena lokalu mieszkalnego zmieni się z powodu zmiany stawki podatku VAT. Skutek jego stosowania jest zatem identyczny do tego, który wynika ze stosowania ww. klauzuli, bowiem oba zapisy pozbawiają konsumenta możliwości rezygnacji z zakupu lokalu i odstąpienia, bez negatywnych skutków, od umowy w przypadku zmiany ceny. Możliwość taka nie jest zagwarantowana w żadnym innym postanowieniu wzorca stosowanego przez „STEED” S.A. Wręcz przeciwnie, z treści złożonych do materiału dowodowego kopii umów przedwstępnych, zawartych z określonymi konsumentami w formie zwykłej, wynika, iż w przypadku

odstąpienia od umowy z powodu zmiany podatku VAT, byłoby oni zobowiązani do uiszczenia na rzecz Spółki kosztów manipulacyjnych w wysokości 4% na mocy zapisu zawartego w § 10 ust. 3 wzorca. [k. 93-95, 96-97,] Poczynione ustalenia pozwalają na uznanie zbieżności porównywanych klauzul, pomimo różnic w sformułowaniu treści.

Ad.2.

Zapis zawarty w § 6 ust. 1 wzorca o treści „*Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie „Kupującego” nastąpi w terminie do dnia r. oraz że wydanie lokalu nastąpi w formie protokołu odbioru spisane go przez obie strony. W przypadku gdy Kupujący nie stawia się po dwukrotnym zawiadomieniu listami poleconymi wysłanymi w odstępie 14 dni, wówczas „STEED” S.A. samodzielnie sporządzi protokół odbioru.*” - należy uznać za zbieżny z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **364** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03).

W wymienionym wyroku Sąd uznał za niedozwolone postanowienia umowne 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*” oraz „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*”. W uzasadnieniu 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, że 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.

Biorąc pod uwagę treść omawianego postanowienia, pomimo różnicy w sformułowaniu i użytych zwrotach, należy uznać ją za zbieżną z ww. zakazaną klauzulą, bowiem stosowanie obu klauzul wywołuje takie same skutki i ma ten sam cel, a mianowicie zapewnienie deweloperowi możliwości jednostronnego odbioru lokalu.

Ad.3.

Zapis zawarty w § 7 ust. 2 wzorca o treści: „*Strony oświadczają, że ustalone terminy podane w § 6 i § 7 niniejszej umowy mogą ulec zmianie w przypadku:*

c/ opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego – typu klęski żywiołowe, niekorzystne decyzje organów administracji, udokumentowanych odpowiednimi przepisami Prawa Cywilnego, Budowlanego, Administracyjnego lub odpowiednimi normami technicznymi,

d/ działania siły wyższej uniemożliwiającej prowadzenie robót budowlanych.

W powyższych sytuacjach Sprzedający nie ponosi ujemnych konsekwencji niedotrzymania terminów umownych.” uznać należy za zbieżny z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycjami **882** i **883** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005r. (sygn. akt XVII AmC 86/03).

W wymienionym wyroku Sąd, uznając za niedozwolone postanowienie 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.”, które następnie wpisane zostało do Rejestru pod pozycją **882**

„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich, jak np. niskie temperatury poniżej -5°C, ulewne deszcze trwające 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.”, które następnie wpisane zostało do Rejestru pod pozycją **883**,

uzasadnił przyjęte rozstrzygnięcie faktem, iż tak sformułowane zapisy stanowią *„...sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.”*

Zapis taki, jak zawarty w § 7 ust. 2 stosowanego przez Spółkę wzorca, pozwala deweloperowi na ograniczenie bądź wyłączenie odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w terminie określonym w umowie. Dodatkowo należy wskazać, że przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu postanowieniu, podobnie jak i te w ww. klauzulach abuzywnych, są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone. Umożliwia to przedsiębiorcy (tu: Spółce) uchylenie się od odpowiedzialności wobec kontrahenta także wówczas, kiedy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Dotyczyć to może sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy występuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez Spółkę (np. wstrzymanie inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchyleń wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wykonawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.).

Z przeprowadzonego porównania wynika, że stosowanie zakwestionowanego zapisu, pomimo różnic w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, powoduje identyczne, tożsame dla konsumenta konsekwencje/skutki, jak stosowanie ww. postanowień uznanych wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanych do Rejestru pod poz. 882 i 883.

Ad. 4.

Zapis zawarty w § 18 wzorca o treści: *„Sądem właściwym do rozstrzygania sporów jakie ewentualnie powstaną w związku z wykonaniem umowy będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.”* należy uznać za zbieżny z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **922** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 100/05).

W wymienionym wyroku Sąd uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd właściwy wg siedziby Fronton-u.”* Zdaniem Sądu postanowienie to stanowi *„...tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby Frontonu do rozpoznawania ewentualnych sporów z umowy o wybudowanie budynku i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i jest spreczny z dobrymi obyczajami.”* Sąd uznał również że *„...wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień.”*

Treść postanowienia zawartego w § 18 umowy przedwstępnej narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez Spółkę (tu: Sąd w Szczecinie), który zgodnie z k.p.c. niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia odszkodowawczego.

Porównanie postanowienia zawartego w § 16 umowy przedwstępnej z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. **922** pozwala na uznanie, że ich treść jest zbieżna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, pomimo różnic w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385³ pkt 23 k.c. o czym świadczą także inne postanowienia umowne wpisane do Rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 979 i 1034. Podobnie Sąd Apelacyjny, w wyroku z dnia 29 stycznia 2008r. (sygn. akt VI A Ca 746/07) uznał, że zapis taki „...w sposób jednoznaczny wyłącza możliwość skorzystania przez konsumenta z właściwości przemiennej.Konsument przez wyżej cytowany zapis pozbawiony został prawa do wytoczenia powództwa, w innym Sądzie wskazanym przepisami k.p.c., zgodnie z właściwością przemienną.”.

Reasumując uznać należy za wykazane, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia, zawarte we wzorcu umownym o nazwie „PRZEDWSTĘPNA UMOWA O USTANOWIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, stosowanym przez „STEED” S.A. przy zawieraniu umów z konsumentami, są zbieżne z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a mianowicie:

- 1/ treść § 5 ust. 5 wzorca za zbieżną z klauzulą z poz. **885** Rejestru,
- 2/ treść § 6 ust. 1 wzorca za zbieżną z klauzulą z poz. **364** Rejestru,
- 3/ treść § 7 ust. 2 wzorca za zbieżną z klauzulą z poz. **882, 883** Rejestru,
- 4/ treść § 18 wzorca za zbieżną z klauzulą z poz. **922** Rejestru.

Także trzecią przesłankę, uznać należały za spełnioną. Mówiąc o zbiorowym interesie konsumentów należy zaznaczyć, że ustawa o ochronie konkurencji [...] nie definiuje tego pojęcia, wskazując jedynie w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w 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 Spółkę nie do ściśle zindywidualizowanego, konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów (konsumentów).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji [...], jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca nim objęty stosuje praktykę o której mowa w art. 24 tej ustawy i zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania złożonych zobowiązań. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie,

bowiem w trakcie postępowania Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym, które nie zostały jeszcze wykonane. Należy przy tym wskazać, że przedstawiony Prezesowi Urzędu i oferowany obecnie konsumentom nowy wzór umowy nie zawiera już postanowień sprzecznych z prawem.

W związku powyższym, na podstawie art. 28 ust 3 ustawy o ochronie konkurencji [...] Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek złożenia - w terminie miesiąca od uprawnocnienia się niniejszej decyzji - informacji o realizacji przyjętego zobowiązania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w 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.

OTRZYMUJE:

„STEED” S.A.

ul. Anieli Krzywoń 13-14

70-820 Szczecin