



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-27/07/ZR/ZK

Wrocław, 27 lutego 2008 r.

DECYZJA RWR 6/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko „WROBIS-DEVELOPER” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 3

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych oznaczonych nazwami „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” następujących zapisów:

- § 4 pkt 2 : „*Strony dopuszczają możliwość zmiany kwoty podatku VAT w przypadku zmiany stawek tego podatku, co spowoduje doliczenie podatku VAT według obowiązujących przepisów do ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w odpowiedniej stawce.(...)”;*
- § 6 pkt 2: „*W przypadku: a) nieprzystąpienia przez Zamawiającego do aktu notarialnego w ciągu 30 dni od wyznaczonego przez Sprzedającego terminu, b) uchybienia przez Zamawiającego terminowi płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni Sprzedający upoważniony jest do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości lokalu mieszkalnego.(...)”;*
- § 6 pkt 4: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Zamawiającego środków finansowych w terminie 14 dni od daty rozliczenia inwestycji. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Sprzedający będzie upoważniony do naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości lokalu*

- mieszkalnego (...) i potrącenia jej z kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym.”;*
- § 7 pkt 2: *„Strony zgodnie ustalają, że przekroczenie tego terminu o okres do trzech miesięcy nie uważa się za zwłokę.”;*
 - § 7 pkt 3: *„Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły wyższej, wywołane decyzjami administracyjnymi, w wyniku zmiany przepisów oraz innych, niezależnych od Sprzedającego przeszkód, np. wymienionych okoliczności w ust. 4 niniejszego paragrafu, spowodują przesunięcie terminu oddania przedmiotu umowy Zamawiającego o czas trwania tych przeszkód.”;*
 - § 7 pkt 4: *„Okolicznościami mającymi wpływ na terminowe zakończenie inwestycji mogą być niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót zgodnie z technologią takie jak np. ujemne temperatury min. minus 5° C uniemożliwiające prowadzenie robót betonowych, mimo stosowania dodatków zimowych i betonów o podwyższonej wytrzymałości, ulewne deszcze, temperatury powyżej 30° C (...). Skutkiem przerwy w pracach będzie przesunięcie terminu zakończenia inwestycji o ilości dni wstrzymania robót z powodu w/w okoliczności.”;*
 - § 8 pkt 4: *„W przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Zamawiającego Sprzedający dokona odbioru jednostronnie, sporządzając protokół stwierdzający zakres wykonania przedmiotu niniejszej Umowy i stan techniczny lokalu mieszkalnego.”;*
 - § 11 pkt 3: *„Nieodebranie przez Zamawiającego listu poleconego wysłanego na adres wskazany w niniejszej Umowie, powoduje, że list będzie uznany za doręczony.”*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania „WROBIS-DEVELOPER” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 3 do zaniechania tych działań poprzez:

1. dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

§ 4 pkt 2: *„W przypadku zmiany stawki podatku VAT strony umowy w drodze aneksu dokonają zmiany ceny nabycia lokalu i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym. W razie braku zgody Zamawiającego na zmianę umowy, każda ze stron będzie miała prawo od umowy odstąpić.”*

§ 6 pkt 2: *„W przypadku: a) nieprzystąpienia przez Zamawiającego z jego winy do aktu notarialnego w ciągu 30 dni od wyznaczonego przez Sprzedającego terminu b) uchybienia przez Zamawiającego terminowi płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni Sprzedający upoważniony jest, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego 7-dniowego terminu, do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej w wysokości 2% wartości lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym. W przypadku odstąpienia, o którym mowa powyżej zwrot wpłaconych kwot następuje w terminie 14 dni od daty odstąpienia.”*

§ 6 pkt 4: *„W przypadku odstąpienia od umowy przez zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Zamawiającego środków finansowych w terminie 14 dni od daty odstąpienia. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Sprzedający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 2% wartości lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym.”*

2. wykreślenie zakwestionowanych postanowień wzorców umownych o oznaczeniach § 7 pkt 2, § 7 pkt 3, § 7 pkt 4, § 8 pkt 4 oraz § 11 pkt 3;

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 30 kwietnia 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
nakłada się **na „WROBIS-DEVELOPER” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 3, obowiązek złożenia** sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 31 maja 2008 r.

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów, wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności „WROBIS-DEVELOPER” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 3 [zw. dalej także „WROBIS-DEVELOPER” lub Spółka]. Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

(dowód: karta 3)

W związku z tym - Postanowieniem nr 180/2007 z dnia 1 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę „WROBIS-DEVELOPER”, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie* (...)] polegającej na umieszczeniu w postanowieniach § 4 pkt 2, § 6 pkt 2, § 6 pkt 4, § 7 pkt 2, § 7 pkt 3, p 7 pkt 4, § 8 pkt 4, §11 pkt 3 wzorców umownych pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” [zw. dalej także Umowami], zapisów, które są zbieżne z wpisanymi do rejestru postanowieniami wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 1-2)

Ponadto — zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 180/2007 — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (25 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 -2)

W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 14 sierpnia 2007 r. odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 180/2007 zobowiązując się do zmiany oraz usunięcia zakwestionowanych postanowień umownych. Podniosła także, iż od dnia 9 lutego 2007r. tj. od dnia przesłania do Urzędu wzorców umów nie wprowadziła ona do obrotu nowych wzorców

umów oraz zadeklarowała, iż w przypadku dalszych zastrzeżeń do zaproponowanych zmian dokona odpowiednich korekt.

(dowód: karta 29 - 30)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

— „WROBIS-DEVELOPER” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 3 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000254671 (rejestracji dokonano dnia 29 czerwca 2006 r.) a przedmiotem jego działalności gospodarczej jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W ramach tej działalności przedsiębiorca zawiera umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.
(dowód: karta 5-7)

2. Począwszy od 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorce umowne pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...”, które zawierają m.in. następujące zapisy:

- § 4 pkt 2 : „*Strony dopuszczają możliwość zmiany kwoty podatku VAT w przypadku zmiany stawek tego podatku, co spowoduje doliczenie podatku VAT według obowiązujących przepisów do ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w odpowiedniej stawce.(...)*”;
- §6 pkt 2: “*W przypadku: a) nieprzystąpienia przez Zamawiającego do aktu notarialnego w ciągu 30 dni od wyznaczonego przez Sprzedającego terminu, b) uchybienia przez Zamawiającego terminowi płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni Sprzedający upoważniony jest do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości lokalu mieszkalnego.(...)*”;
- § 6 pkt 4: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Zamawiającego środków finansowych w terminie 14 dni od daty rozliczenia inwestycji. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Sprzedający będzie upoważniony do naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości lokalu mieszkalnego (...) i potrącenia jej z kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym.*”;
- § 7 pkt 2: „*Strony zgodnie ustalają, że przekroczenie tego terminu o okres do trzech miesięcy nie uważa się za zwłokę.*”;
- § 7 pkt 3: „*Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły wyższej, wywołane decyzjami administracyjnymi, w wyniku zmiany przepisów oraz innych, niezależnych od Sprzedającego przeszkód, np. wymienionych okoliczności w ust. 4 niniejszego paragrafu, spowodują przesunięcie terminu oddania przedmiotu umowy Zamawiającego o czas trwania tych przeszkód.*”;
- § 7 pkt 4: „*Okolicznościami mającymi wpływ na terminowe zakończenie inwestycji mogą być niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót zgodnie z technologią takie jak np. ujemne temperatury min. minus 5° C uniemożliwiające prowadzenie robót betonowych, mimo stosowania dodatków zimowych i betonów o*

podwyższonej wytrzymałości, ulewne deszcze, temperatury powyżej 30° C. (...). Skutkiem przerwy w pracach będzie przesunięcie terminu zakończenia inwestycji o ilości dni wstrzymania robót z powodu w/w okoliczności.”;

- § 8 pkt 4: *„W przypadku niezasadnionego niestawiennictwa Zamawiającego Sprzedający dokona odbioru jednostronnie, sporządzając protokół stwierdzający zakres wykonania przedmiotu niniejszej Umowy i stan techniczny lokalu mieszkalnego.”;*
- § 11 pkt 3: *„Nieodebranie przez Zamawiającego listu poleconego wysłanego na adres wskazany w niniejszej Umowie, powoduje, że list będzie uznany za doręczony.”*

(dowód: karta 8-28)

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

- 885 *„Do ceny netto 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.”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. Akt XVII Amc 86/03);
- 689 *„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznie dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.”* (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r. sygn. Akt XVII Amc 51/03);
- 1 *„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”* (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 rok; Sygn. Akt. XVII Amc 30/01);
- 927 *„W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi”* (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 12/05);
- 367 *„Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom znane po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienia ziemi, strajk, uszkodzenia maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”* (wyrok SOKiK z dnia 2 listopada 2004r. sygn. Akt XVII Amc 55/03);
- 882 *„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”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);
- 883 *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”* (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);

- 364 „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” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03);
- 365 „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03);
- 918 „(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. Akt XVII Amc 100/05).

4. W trakcie postępowania „WROBIS-DEVELOPER” - w piśmie z dnia 14 sierpnia 2007 r. zobowiązał się do zmiany zakwestionowanych postanowień wzorów umownych i zastąpienie ich odpowiednimi zapisami o brzmieniu:

- § 4 pkt 2: „W przypadku zmiany stawki podatku VAT strony umowy w drodze aneksu dokonają zmiany ceny nabycia lokalu i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym. W razie brak zgody Zamawiającego na zmianę umowy, każda ze strony będzie miała prawo od umowy odstąpić.”;
- § 6 pkt 2: „W przypadku: a) nieprzystąpienia przez Zamawiającego z jego winy do aktu notarialnego w ciągu 30 dni od wyznaczonego przez Sprzedającego terminu b) uchybienia przez Zamawiającego terminowi płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni Sprzedający upoważniony jest, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego 7-dniowego terminu, do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej w wysokości 2% wartości lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym. W przypadku odstąpienia, o którym mowa powyżej zwrot wpłaconych kwot następuje w terminie 14 dni od daty odstąpienia.”;
- § 6 pkt 4: „W przypadku odstąpienia od umowy przez zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Zamawiającego środków finansowych w terminie 14 dni od daty odstąpienia. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Sprzedający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 2% wartości lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym – nadziemnym garażu wielostanowiskowym.”

„WROBIS-DEVELOPER” zobowiązał się nadto do wykreślenia z wzorców umownych postanowień zamieszczonych w § 7 pkt 2, § 7 pkt 3, § 7 pkt 4, § 8 pkt 4 oraz § 11 pkt 3. Wyraził także gotowość do ewentualnej dalszej modyfikacji postanowień wzorców umownych.

(dowód: karta 29-30)

II. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i

konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie *o ochronie* (...).

Art. 24 ust. 1 ustawy *o ochronie* (...) stanowi, iż „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*”. Natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „*Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...).*”.

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 24 ustawy *o ochronie* (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie* (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 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 w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 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.ok.ik.* [obecnie art. 24] *obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...).* Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.ok.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...) „,

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umownych pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* pod pozycjami między innymi: 885, 689, 1, 927, 367, 882, 883, 364, 365, 918.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 roku (sygn. Akt XVII Amc 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Do ceny netto 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 do wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie ta „*klauzula narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku VAT stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku, jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c. prawo do odstąpienia od umowy.*”. Treść § 4 pkt 2 stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” wzorców Umów przewidujący różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki podatku VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod nr. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w zakresie użytych sformułowań, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 23 września 2004 roku (sygn. Akt XVII Amc 51/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 689 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za

niedozwolone o treści: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznie dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.*” Należy wskazać, iż umowa deweloperska jest umową wzajemną, do której stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań. Zgodnie z art. 491 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozycyjny, to jednak zdaniem Prezesa Urzędu jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów. Brak uprzedniego wezwania w Umowach do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis art. 385¹ k.c. Zarówno w § 6 pkt 2 wzorców Umów jak i w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty, zatem skutek stosowania klauzul występujących we wzorach umownych i stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” jak i klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 jest identyczny. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 11 marca 2002 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych.*” Z kolei w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie zapis umieszczony pod poz. 927 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi.*” Ponadto można wskazać pomocniczo jeszcze inne wyroki dotyczące omawianej kwestii. W wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 9/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 389 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie*” Z kolei w wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 17/06), mocą, którego SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1066 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Strona, z winy, której doszło do odstąpienia od umowy obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)*” Treść § 6 pkt 2 oraz §6 pkt 4 Umów podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru, przewidują kary umowne odnoszące się do wartości przedmiotu umowy i określające ich wysokość na 10% tejże wartości. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie, określonej sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy (odstępne) jest dopuszczalne na mocy art. 483 k.c. oraz 396 k.c. Przepisy kodeksowe nie precyzują jednak

sposobu naliczania powyższych sum, ani ich wysokości, poza art. 385³ pkt 17 k.c. Na jego podstawie za niedozwolone postanowienie umowne uznaje się postanowienie, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej — powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia „WROBIS-DEVELOPER” jest budynek mieszkalny, typowy dla budownictwa wielorodzinnego, zawierający mieszkania o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu — w przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy — mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców bez większych problemów. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi 5% są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m², i tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Mając powyższe na uwadze nie winno budzić wątpliwości, iż zastrzeżenie kary umownej na poziomie znacznie wyższym — 10% wartości przedmiotu umowy — również rażąco narusza dobre obyczaje oraz uzasadnione interesy konsumentów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzul zawartych w treści § 6 pkt 2 i § 6 pkt 4 przedmiotowych Umów prowadząc do stwierdzenia ich tożsamości z klauzulami wpisanymi do rejestru pod poz. 1 i 927.

W wyroku z dnia 2 listopada 2004r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 367 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją an przeszkodzie wykonania obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom znane po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienia ziemi, strajk, uszkodzenia maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”*. Nadto w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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.”* i *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej*

30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.” W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż takie zapisy „Naruszają (...) art. 385³ pkt 2 k. c. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Obydwa przytoczone wyżej zapisy wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.” Treść § 7 pkt 2, § 7 pkt 3 oraz § 7 pkt 4 Umów stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” również uprawniają przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych, określonych przy tym zbyt ogólnikowo przesłanek tj. niekorzystnych warunków atmosferycznych, zmian przepisów prawa, a zatem okoliczności niezależnych od Spółki, których jednak ryzyko wystąpienia winna ona ponosić z tytułu swej zawodowej, gospodarczej działalności i które mogą być przez nią zawinione. Posiłkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385³ pkt 2 k. c. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 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. 385§ 1 k. c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.” Sąd wskazał jednocześnie, iż zapis umożliwiający, 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. Również treść §8 pkt 4 Umów stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w cytowanym powyżej uzasadnieniu do wyroku prawa konsumenta. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 roku (sygn. Akt XVII Amc 100/50) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „(...) *Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)*” W uzasadnieniu do wyroku sąd stwierdził, iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładają na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy 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 k.c. , zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotne adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.” Treść § 11 pkt 3 wzorców Umów stosowanych przez „WROBIS-DEVELOPER” również ustanawia fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę i to w przypadku, gdy konsument pozbawiony byłby realnej możliwości zapoznania się z jego treścią. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w rejestrze pod poz. 918, co w tym wypadku przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia są odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

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

- treść § 4 pkt 2 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzuli z poz. 885;
- treść § 6 pkt 2 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzulach z poz.689, 1, 927;
- treść § 6 pkt 4 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzulach z

- poz.1, 927;
- treść § 7 pkt 2, §7 pkt 3 I §7 pkt 4 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzulach z poz.367, 882 i 883;
 - treść § 8 pkt 4 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzulach z poz.364 i 365;
 - treść § 11 pkt 3 wzorców umownych p.n. „Umowa przedwstępna sprzedaży Nr .../LMPS/...” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży ... Nr /LMS/...” w klauzuli z poz. 918.

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie* (...) stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie* (...) nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie „WROBIS-DEVELOPER” nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, skoro wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy umowy kupna-sprzedaży nieruchomości są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 28 ustawy *o ochronie* (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustaw, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

W toku postępowania „WROBIS-DEVELOPER” wskazał, iż podjął działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorców umownych jak i uchylenie niektórych z nich. Analizując projekt zmian Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 6 decyzji), w miejsce zakwestionowanych, „WROBIS-DEVELOPER” uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy wzorców umownych mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz ppkt 1 punkt I sentencji decyzji). Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na „WROBIS-DEVELOPER” obowiązek złożenia w wyznaczonym w punkcie II sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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

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

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

otrzymuje:

WROBIS-DEVELOPER sp.z o.o.
ul. Szewska 3
50-053 Wrocław

