



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W BYDGOSZCZY**

ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz
tel. (052) 345-56-44, Fax (052) 345-56-17
e-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 18 czerwca 2008r.

Znak: RBG- 61-09/08/MB

DECYZJA RBG-15/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.: Dz.U. z 2007r. Nr 99, poz. 660, Dz.U. z 2007r. Nr 171, poz. 1206) 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. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko „**UNIKAMP**” **Sp. z o. o.** w Toruniu przy ul. Strzałowej 8 C,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na zamieszczeniu we wzorcach umownych *Umowa o przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, Umowa przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu użytkowego - garażu* postanowienia umownego o treści:

- „Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy, jest wówczas zobowiązany do wskazania osoby przejmującej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. W przypadku nie wskazania w w/w terminie osoby przejmującej prawa i obowiązki Spółce będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 5% wartości mieszkania określonej w §5 p. 1 umowy ceny mieszkania. Zwrot wpłat wniesionych przez kupującego pomniejszonych o w/w karę umowna nastąpi bez odsetek w terminie 90 dni. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, powyższe kary nie będą miały zastosowania”,
- „Strony zgodnie postanawiają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie rzeczowo Sąd w Toruniu”,
- „W przypadku zalegania przez Kupującego z dwiema lub więcej kolejnymi płatnościami, Sprzedającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 270; 637; 726,754,850,1028,1350) i **przyjęciu zobowiązania „UNIKAMP” Sp. z o. o. w Toruniu**, do zaniechania tych działań poprzez dokonanie następujących zmian we wzorcach umownych *Umowa o przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, Umowa przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu użytkowego – garażu*:

- zmiana treści zapisu: „Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy, jest wówczas zobowiązany do wskazania osoby przejmującej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.

W przypadku nie wskazania w w/w terminie osoby przejmującej prawa i obowiązki Spółce będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 5% wartości mieszkania określonej w §5 p. 1 umowy ceny mieszkania. Zwrot wpłat wniesionych przez kupującego pomniejszonych o w/w karę umowną nastąpi bez odsetek w terminie 90 dni. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, powyższe kary nie będą miały zastosowania”, któremu nadano następujące brzmienie: *„Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie to sprzedającemu przysługuje odszkodowanie na zasadach ogólnych”* „W przypadku zalegania przez kupującego z co najmniej dwiema płatnościami, sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim pisemnym wyznaczeniu kupującemu 14 dniowego dodatkowego terminu na zapłatę zaległości z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym”

- skreślenie zapisu: *Strony zgodnie postanawiają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie rzeczowo Sąd w Toruniu”*.

- zmiana treści zapisu: *„W przypadku zalegania przez Kupującego z dwiema lub więcej kolejnymi płatnościami, Sprzedającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym”*, któremu nadano następujące brzmienie: *„W przypadku zalegania przez kupującego z co najmniej dwiema płatnościami, sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim pisemnym wyznaczeniu kupującemu 14 dniowego dodatkowego terminu na zapłatę zaległości z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym”*,

oraz do przedstawienia wzorca umownego po dokonanych zmianach, **nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 20 lipca 2008r.** 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. 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. Nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na „UNIKAMP” Sp. z o.o. w Toruniu, obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **10 sierpnia 2008 r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy **„UNIKAMP” Sp. z o.o. w Toruniu** (dalej : Spółka lub UNIKAMP). Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 41/2008 z dnia 18 lutego 2008 r. - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez „UNIKAMP” Sp. z o.o. 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* [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na:

1. zamieszczeniu we wzorcach umownych *Umowa o przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, Umowa przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu użytkowego - garażu* postanowienia umownego o treści:

- *„Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy, jest wówczas zobowiązany do wskazania osoby przejmującej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. W przypadku nie wskazania w w/w terminie osoby przejmującej prawa i obowiązki Spółce będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 5% wartości mieszkania określonej w §5 p. 1 umowy ceny mieszkania. Zwrot wpłat wniesionych przez kupującego*

pomniejszonych o w/w karę umowna nastąpi bez odsetek w terminie 90 dni. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, powyższe kary nie będą miały zastosowania”,

- *„Strony zgodnie postanawiają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie rzeczowo Sąd w Toruniu”,*
- *„W przypadku zalegania przez Kupującego z dwiema lub więcej kolejnymi płatnościami, Sprzedającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym”,*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 270, 637; 726,754,850,1028,1350).

W toku niniejszego postępowania skarżony przedsiębiorca pismem z dnia 26 lutego 2008r. odniósł się do postawionych zarzutów oraz przyznał, iż postanowienia wzorców *Umowa o przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości lokalu mieszkalnego, Umowa przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu użytkowego - garażu* naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Ponadto poinformował, iż Zarząd Spółki postanowił zmienić treść zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów umownych oraz podał treść postanowień po zmianie.

(dowód: karta 23)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– UNIKAMP – jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Toruniu pod nr 0000171348 (rejestracji dokonano dnia 1 września 2003r.).

Przedmiotem działalności jest m. in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

(dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, karta 15)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorce umowne *Umowa o przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, Umowa przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości – lokalu użytkowego - garażu*, które zawierają m.in. następujące zapisy:

- *„Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy, jest wówczas zobowiązany do wskazania osoby przejmującej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. W przypadku nie wskazania w w/w terminie osoby przejmującej prawa i obowiązki Spółce będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 5% wartości mieszkania określonej w §5 p. 1 umowy ceny mieszkania. Zwrot wpłat wniesionych przez kupującego pomniejszonych o w/w karę umowna nastąpi bez odsetek w terminie 90 dni. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, powyższe kary nie będą miały zastosowania”,*
- *„Strony zgodnie postanawiają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie rzeczowo Sąd w Toruniu”,*
- *„W przypadku zalegania przez Kupującego z dwiema lub więcej kolejnymi płatnościami, Sprzedającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym”.*

(dowód: karta 5 - 11)

3. W trakcie postępowania - w piśmie z dnia 26 lutego 2008r. Spółka działając za pośrednictwem pełnomocnika, zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucenym naruszeniom oraz zaniechaniu takich naruszeń w przyszłości, poprzez zmianę postanowień umownych zawartych w stosowanych wzorcach umów i wykreślenie z nich postanowień stanowiących niedozwolone klauzule umowne. Zakwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych przez UNIKAMP zostały zmodyfikowane poprzez:

- zmianę treści zapisu: *„Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy, jest wówczas zobowiązany do wskazania osoby przejmującej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. W przypadku nie wskazania w w/w terminie osoby przejmującej prawa i obowiązki Spółce będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 5% wartości mieszkania określonej w §5 p. 1 umowy ceny*

mieszkania. Zwrot wpłat wniesionych przez kupującego pomniejszonych o w/w karę umowna nastąpi bez odsetek w terminie 90 dni. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, powyższe kary nie będą miały zastosowania”, na postanowienie o brzmieniu: „Jeżeli kupujący uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie to sprzedającemu przysługuje odszkodowanie na zasadach ogólnych”;

- skreślenie zapisu: *Strony zgodnie postanawiają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie rzeczowo Sąd w Toruniu*”,

- zmiana treści zapisu: „W przypadku zalegania przez Kupującego z dwiema lub więcej kolejnymi płatnościami, Sprzedającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym”, któremu nadano następujące brzmienie: „W przypadku zalegania przez kupującego z co najmniej dwiema płatnościami, sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim pisemnym wyznaczeniu kupującemu 14 dniowego dodatkowego terminu na zapłatę zaległości z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym” ,

(dowód: karta 23)

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 UNIKAMPU. 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, o którym w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz 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 (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w 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. Przepis 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., prowadzonego przez Prezesa Urzędu. 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.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest, zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej 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 wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez UNIKAMP 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 między innymi pod pozycjami: 270, 637; 726, 754, 850, 1028, 1350.

W wyroku z dnia z dnia 24 listopada 2004r. (sygn. Akt XVII Amc 71/0318) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 270 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „W przypadku rezygnacji z kupna lokalu zwrot sum wniesionych na jego kupno (...) nastąpi: a) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 5% planowanego kosztu lokalu w terminie 14 dni od daty wskazania przez rezygnującego innego Kupującego, który wniesie równoważną sumę i podpisze ze spółką umowę, b) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 10% planowanego kosztu lokalu w terminie 90 dni od dnia rezygnacji w przypadku nie wskazania następcy”. Zarówno postanowienie Spółki jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 270 narusza art. 385³ pkt 16 k.c., stosownie do którego niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Przepis ten zakazuje wprowadzania pomiędzy stronami umowy oczywistej nierówności, polegającej na obciążaniu wyłącznie jednej z nich – słabszej, konsumenta – obowiązkiem zapłaty sumy pieniężnej, przy jednoczesnym braku takiego obciążenia po drugiej stronie – silniejszej, przedsiębiorcy - twórcy wzorca.

W rozważanym przypadku rezygnacji z wykonania umowy na skutek odstąpienia od niej, wprowadzono taką właśnie nierówność stron. Konsument może bowiem jedynie stracić, natomiast Spółka przeciwnie – jedynie zyskać. W razie uchylenia się od zawarcia umowy lub odstąpienia konsument traci na rzecz Spółki 5% planowanego kosztu lokalu, gdy w terminie 30 dni nie wskaże następcy, w sytuacji odwrotnej, gdy wina leży po stronie Spółki - nie jest ona zobowiązana do jakichkolwiek dodatkowych wypłat na rzecz konsumenta, oprócz zwrotu uiszczonych przez niego pieniędzy.

Ponadto w pewnych okolicznościach UNIMAMP może przez 90 dni korzystać bezpłatnie ze środków konsumenta, nie płacąc z tego tytułu żadnych odsetek lub innego ekwiwalentu.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż zarówno przytoczone postanowienie z rejestru jak i kwestionowany są tożsame.

W wyroku z dnia 19 kwietnia 2005r (sygn. akt XVII Amc 23/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod pozycją 637 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W razie wyniknięcia sporu na tle wykonania niniejszej umowy sądem właściwym rzeczowo będzie Sąd Rejonowy w Gorlicach*”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 k.c. Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis wzorców umownych stosowanych przez UNIKAMP w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c.

W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

W wyroku z dnia 27 lutego 2006r. (sygn. akt XVII AmC 105/04), Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) uznał za niedozwolone postanowienie umowne w brzmieniu: „*Nieusprawiedliwione zaleganie z uiszczeniem czesnego lub innych opłat spowoduje skreślenie z listy studentów*”- vide pozycja 726 rejestru; w wyroku z dnia z dnia 27 marca 2006r. (sygn. akt XVII AmC 40/05), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu „*Nieopłacenie zajęć w przedstawionych wyżej terminach powoduje skreślenie z listy studentów bez zwrotu wpłaconej wcześniej kwoty*” – vide pozycja 754 rejestru; w wyroku z dnia 13 czerwca 2006r. (sygn. akt XVII AmC 51/05), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu „*Notoryczne nieusprawiedliwione nieobecności ucznia na zajęciach spowodują skreślenie z listy przy obowiązku opłaty czesnego za trwający semestr*” – vide pozycja 850 rejestru; w wyroku z dnia 21 listopada 2006r. (sygn. akt XVII AmC 135/08), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu : „*Opóźnienie uiszczenia należnej wg umowy zapłaty powyżej trzech miesięcy, może powodować rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z tym, że Użytkownik ma obowiązek niezwłocznego uiszczenia należnej Operatorowi zapłaty liczonej od dnia jej wymagalności. Reaktywacja usługi związana jest z ponownym pobraniem opłaty instalacyjnej*”- vide pozycja 1028 rejestru; w wyroku z dnia 31 października 2007r. (sygn. akt XVII AmC 90/07), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: „*Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni w wpłata: a. którejkolwiek z rat określonych w § 2 pkt. 3, b. dopłaty wynikającej z § 2 pkt. 4, c. odsetek określonych w § 2 pkt. 7*” – vide pozycja 1350 rejestru. Zarówno postanowienie Spółki jak i postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycją 726, 754, 850, 1028, 1350 w kontekście dobrych obyczajów kupieckich narusza art. 491 §1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Ewentualnie może również - bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie - żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Należy zauważyć, że konsument, zawierając umowę, oczekuje od profesjonalisty, aby postępował on zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami i zwyczajami handlowymi, które stanowią dla niego gwarancję pewności i stabilności warunków kontraktu oraz działań profesjonalisty.

W tym stanie rzeczy przywołane postanowienie wzorca należy uznać za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem kodeksu cywilnego oraz dobrymi obyczajami. Działanie takie – nie uzgodnione indywidualnie z konsumentami – które w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami kształtuje ich prawa i obowiązki, rażąco naruszając przy tym ich interesy, należy uznać za wypełniające dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c.

W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność porównywanych treści, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane postanowienia umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

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 UNIKAMPU 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 umów przyrzeczenia 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 ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

UNIKAMP zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umów, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, oraz przedstawił projekt tych zmian.

Analizując ww. projekt Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia w miejsce negowanych oraz usuwając niektóre z nich UNIKAMP uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy Umowy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących. 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 pkt I sentencji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na UNIKAMP obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

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 Bydgoszczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy

Otrzymuje:

**1. Kancelaria Prawnicza s.c.
Radcy Prawnego i Adwokata
Maria i Andrzej Misiak
ul. Sukiennicza 11/2
87-100 Toruń**

2. a/a