



**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 61-38/07/JM

Wrocław, 14 maj 2008 r.

DECYZJA RWR 19 /2008

I. Na podstawie art. 27 ust.1 i 2 w związku z 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.) 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 RELIGA Sp. z o.o. we Wrocławiu, pl.Wolności 7,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, stosowanie przez ww. przedsiębiorcę postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” następujących zapisów:

- § 10 ust. 3: „Strony ustalają, że termin realizacji podany powyżej może ulec zmianie i Sprzedający nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności w przypadku wystąpienia następujących zdarzeń: siły wyższej np. wojna, rewolucja, strajki, załamanie gospodarcze, a także klęsk żywiołowych, utrudnień spowodowanych warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie prac budowlanych, a także niezależnych od Sprzedającego sytuacji będących następstwem rozstrzygnięć organów administracji i sądów.”;
- § 13 ust. 1: „Sprzedający może odstąpić od umowy jeżeli Kupujący nie ureguluje terminowo którejkolwiek z wpłat określonych w § 6 i § 8.”;
- § 15 ust. 3: „Strony postanawiają, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i wówczas w razie nie wykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający może otrzymany zadatek zachować, natomiast w razie nie wykonania umowy przez Sprzedającego – Kupujący, który zadatek dał może żądać sumy dwukrotnie wyższej – zgodnie z art. 394 kc.”;
- § 19 ust. 0: „Adres Kupującego do korespondencji: Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.”;
- § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”,

oraz stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 30 października 2007 r.

II. Na podstawie art. 26 ust.1 w związku z 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.) 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 RELIGA Sp. z o.o. we Wrocławiu, pl.Wolności 7,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, stosowanie przez ww. przedsiębiorcę postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007” następujących zapisów:

- § 9 ust. 3: „Nie przystąpienie przez Kupującego do odbioru lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego stosownego zgłoszenia równoznaczne jest z odebraniem lokalu bez uwag i zastrzeżeń.”;
- § 9 ust. 4: „Na okoliczność odbioru zostanie sporządzony protokół. W razie niestawiennictwa prawidłowo zawiadomionego Kupującego w wyznaczonym terminie odbioru, zostanie sporządzony protokół jednostronnie, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia należności wynikających z niniejszej umowy.”;
- § 11 ust. 5: „Terminy określone w ust. 1 lub ust. 3 niniejszego paragrafu nie wiążą Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności powstałych po zawarciu niniejszej umowy a dotyczących:
 - a) siły wyższej, za którą uważa się działanie sił przyrody o gwałtownym i nagłym charakterze, a także wystąpienie takich nadzwyczajnych zdarzeń, które są niezależne od woli stron,
 - b) niezawinionych przez Sprzedającego postępowań administracyjnych i sądowych wynikłych w trakcie realizacji niniejszej umowy, w tym także będących następstwem działań organów administracyjnych lub dostawców mediów (np. Energia PRO, MPWiK itp.) oraz przewlekłego ich rozstrzygnięcia.”;
- § 13 ust. 1 pkt a): „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku:
 - a) braku terminowej zapłaty określonej którejkolwiek z kwot w § 8 niniejszej umowy”;
- § 13 ust. 3 zd. 1: „ W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego z przyczyn wskazanych w ust. 1 lub nie wywiązania się Kupującego z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, zobowiązany on będzie (...) do zapłaty kary umownej odpowiadającej wartości uiszczonej zaliczki, o której mowa w § 8.”;
- § 18 ust. 1: „Sprzedający uprawniony jest do dokonywania korekt, dotyczących projektowanych wymiarów w trakcie realizacji umowy z uwagi na przyjęte rozwiązania konstrukcyjne, obowiązujące normy lub przepisy budowlane.”;
- § 18 ust. 2: „Sprzedający zastrzega sobie również prawo wprowadzenia w przedmiocie umowy zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego.”;

- § 19 ust. 3: „Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.”;
- § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”,

i nakazuje się zaniechania jej stosowania.

III. Na podstawie art. 106 ust.1 pkt 4) ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* 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*,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na RELIGA Sp. z o.o. we Wrocławiu, pl.Wolności 7, **karę pieniężną** w wysokości (**tajemnica przedsiębiorstwa**) zł płatną do budżetu państwa.

UZASADNIENIE

1. W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zw. dalej Prezesem Urzędu) związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów, wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności RELIGA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (zw. dalej RELIGA 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 4)

2. W związku z tym - Postanowieniem nr 193/2007 z dnia 7 sierpnia 2007 r., zmienionym Postanowieniem nr 250/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (zw. dalej ustawą o ochronie (...)), polegającej na umieszczeniu w § 10 ust. 3, § 13 ust. 1, § 15 ust. 3, § 19 ust. 0 i § 23 zd. 2 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” oraz w § 9 ust. 3 i 4, § 11 ust. 5, § 13 ust. 1 pkt a), § 13 ust. 3 zd. 1, § 18 ust. 1 i 2, § 19 ust. 3 i § 23 zd. 2 wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007” zapisów, które są zbieżne z postanowieniami wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, wpisanymi do rejestru pod poz. 882, 883, 367, 921, 689, 918, 1207, 596, 41, 364, 365, 1, 928, 389 i 234.

Jednocześnie – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 193/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (37 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).
(dowód: karta 1-41, 72-75)

3. W trakcie postępowania przedsiębiorca, reprezentowany przez pełnomocnika, odniósł się w piśmie z dnia 24 sierpnia 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 193/2007, polemizując ze stanowiskiem Prezesa Urzędu. Jednocześnie poinformował, iż zostaną podjęte działania mające na celu wyeliminowanie lub doprecyzowanie zakwestionowanych zapisów. Na wezwanie Prezesa do przedstawienia nowych wzorców umów pełnomocnik Spółki podał,

iż powyższa deklaracja w sprawie wyeliminowania lub doprecyzowania zakwestionowanych zapisów umów zawieranych z klientami dotyczy przyszłych zamierzeń inwestycyjnych Spółki. Natomiast w umowach już zawartych Spółka nie dokona zmian, gdyż wszystkie umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” zostały już wykonane, zaś przypadku „Umów przedwstępnych nr 0.../KVIA/M1/2007” RELIGA nie będzie korzystała z uprawnień wynikających z zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów.
(dowód: karta 42-48, 62)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– RELIGA Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000182307 (rejestracji dokonano dnia 5 grudnia 2003 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 18-20)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje dwa wzorce umowne:

a) od dnia 24 maja 2006 r. wzorzec pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006”, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 10 ust. 3: „Strony ustalają, że termin realizacji podany powyżej może ulec zmianie i Sprzedający nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności w przypadku wystąpienia następujących zdarzeń: siły wyższej np. wojna, rewolucja, strajki, załamanie gospodarcze, a także klęsk żywiołowych, utrudnień spowodowanych warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie prac budowlanych, a także niezależnych od Sprzedającego sytuacji będących następstwem rozstrzygnięć organów administracji i sądów.”;
- § 13 ust. 1: „Sprzedający może odstąpić od umowy jeżeli Kupujący nie ureguluje terminowo którejkolwiek z wpłat określonych w § 6 i § 8.”;
- § 15 ust. 3: „Strony postanawiają, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i wówczas w razie nie wykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający może otrzymany zadatek zachować, natomiast w razie nie wykonania umowy przez Sprzedającego – Kupujący, który zadatek dał może żądać sumy dwukrotnie wyższej – zgodnie z art. 394 kc.”;
- § 19 ust. 0: „Adres Kupującego do korespondencji: Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.”;
- § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”;

b) od dnia 20 grudnia 2006 r. wzorzec pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 9 ust. 3: „Nie przystąpienie przez Kupującego do odbioru lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego stosownego zgłoszenia równoznaczne jest z odebraniem lokalu bez uwag i zastrzeżeń.”;

- § 9 ust. 4: „Na okoliczność odbioru zostanie sporządzony protokół. W razie niestawiennictwa prawidłowo zawiadomionego Kupującego w wyznaczonym terminie odbioru, zostanie sporządzony protokół jednostronnie, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia należności wynikających z niniejszej umowy.”;
 - § 11 ust. 5: „Terminy określone w ust. 1 lub ust. 3 niniejszego paragrafu nie wiążą Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności powstałych po zawarciu niniejszej umowy a dotyczących:
 - a) siły wyższej, za którą uważa się działanie sił przyrody o gwałtownym i nagłym charakterze, a także wystąpienie takich nadzwyczajnych zdarzeń, które są niezależne od woli stron,
 - b) niezawinionych przez Sprzedającego postępowań administracyjnych i sądowych wynikłych w trakcie realizacji niniejszej umowy, w tym także będących następstwem działań organów administracyjnych lub dostawców mediów (np. Energia PRO, MPWiK itp.) oraz przewlekłego ich rozstrzygnięcia.”;
 - § 13 ust. 1 pkt a): „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku:
 - a) braku terminowej zapłaty określonej którejkolwiek z kwot w § 8 niniejszej umowy”;
 - § 13 ust. 3 zd. 1: „ W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego z przyczyn wskazanych w ust. 1 lub nie wywiązania się Kupującego z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, zobowiązany on będzie (...) do zapłaty kary umownej odpowiadającej wartości uiszczonej zaliczki, o której mowa w § 8.”;
 - § 18 ust. 1: „Sprzedający uprawniony jest do dokonywania korekt, dotyczących projektowanych wymiarów w trakcie realizacji umowy z uwagi na przyjęte rozwiązania konstrukcyjne, obowiązujące normy lub przepisy budowlane.”;
 - § 18 ust. 2: „Sprzedający zastrzega sobie również prawo wprowadzenia w przedmiocie umowy zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego.”;
 - § 19 ust. 3: „Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.”;
 - § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”,
- (dowód: karta 3-9, 23-28)

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

- 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),
- 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 wykonania obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome 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, uszkodzenie maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03),
- 921 „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 100/05),
 - 689 „Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03),
 - 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 2006 r. sygn. Akt: XVII 100/05),
 - 1207 „W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną” (wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. XVII AmC 43/06),
 - 596 „Wszelkie spory między Biurem i Uczestnikiem w sprawach zawartej między nimi umowy są rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Nowym Sączu” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2005 r. sygn. akt XVII Amc 78/04),
 - 41 „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie” ” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r., sygn. akt XVII Amc 31/02),
 - 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),
 - 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 Amc30/01),
 - 928 „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),
 - 389 „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” (wyrok SOKiK z dnia 2 grudnia 2004 r., sygn. akt XVII AmC 9/04),

- 234 „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03).

4. W trakcie postępowania RELIGA - w piśmie pełnomocnika z dnia 27 sierpnia 2007 r. – nie zgodził się z zarzutami Prezesa Urzędu. W kwestii poszczególnych zapisów umownych, Spółka przedstawiła następujące stanowisko:

- a) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących zmian terminu realizacji inwestycji (§ 10 ust.3 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006”), RELIGA stwierdził, iż paragraf ten zawiera czytelne, jednoznaczne i jasne dla konsumenta sformułowanie w przedmiocie ograniczenia odpowiedzialności dewelopera za terminową realizację inwestycji.

Ponadto konstrukcja całej „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006”, a w szczególności jej § 8 ust. 1 powoduje, że konsument do daty podpisania umowy notarialnej nie jest zobowiązany do zapłaty 90% ceny sprzedaży nieruchomości. Zatem deweloper, który pozostaje w opóźnieniu z umownymi terminami zakończenia budowy nie otrzymuje od konsumenta 90% ceny, a termin wymagalności jej płatności ulega automatycznemu wydłużeniu do daty podpisania umowy notarialnej. Wskazał jednocześnie na wyrok SOKiK z 18.05.2005r. (XVII Amc 86/03 MSiG 2006/218/13920), który ograniczenia odpowiedzialności dewelopera za opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej, nie uznał za niedozwoloną klauzulę umowną.

Zapis dotyczący ograniczenia odpowiedzialności za opóźnienie z powodu sytuacji będących następstwem rozstrzygnięć organów administracji i sądów dotyczy jedynie sytuacji niezależnych od dewelopera tj. klauzula ta wyłącza ze swojego zakresu stosowania wszelkie rozstrzygnięcia administracyjno-sądowe podejmowane na wniosek dewelopera w toku procesu inwestycyjnego oraz rozstrzygnięcia administracyjno-sądowe podejmowane z winy dewelopera.

Zapis dotyczący ograniczenia odpowiedzialności za opóźnienie spowodowane warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie prac budowlanych jest, w ocenie RELIGA, bardziej precyzyjny niż klauzula wskazana w wyroku SOKiK z 18.05.2005r. (XVII Amc 86/03 MSiG 2006/218/13920), gdyż w spornych przypadkach konsument będzie mógł w toku procesu wykazać (m.in. opinią biegłego) o ewentualnej możliwości prowadzenia prac budowlanych lub nie — taki był cel doprecyzowania tego zapisu umowy o zwrot dookreślający „prowadzenie prac budowlanych”, brak jest natomiast w brzmieniu tego paragrafu wyrażen stricte nieostrych i niedookreślonych np: wystąpienie warunków atmosferycznych takich jak (...), „wystąpienie innych podobnych przeszkód.

- b) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących prawa odstąpienia Spółki od umowy w przypadku nie uregulowania przez kupującego którejkolwiek raty w terminie (§ 13 ust.1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” i § 13 ust.1 pkt a) ”Umowy przedwstępnej nr 0 . . ./KVIA/M1/2007”), RELIGA wskazał, iż niniejszy zapis umowy należy interpretować w związku z zapisami całej umowy, a szczególności jej § 8, zgodnie z którym kupujący wpłaca jedynie 10% ceny nieruchomości i do czasu podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność, nie jest zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek dodatkowych, cyklicznych płatności raty ceny sprzedaży, której 90% płatne jest najpóźniej przy akcie notarialnym przenoszącym własność.

Wskazana w wyroku SOKiK z dnia 23.09.2004r. (XVII Amc 51/03 MSiG 2005/71/3795) zabroniona klauzula umowna dotyczyła zaś umowy finansowanej w całości ze środków kupujących, co wprost wynika z pełnej treści wyroku. Zabroniona klauzula umowna

dotyczy zatem innych konstrukcyjnie umów, gdzie ewentualne odstępianie sprzedawcy od inwestycji finansowanej przez kupującego oraz natychmiastową „dystrybucję lokalu” naraża konsumentów na znaczną szkodę o wysokości zbieżnej do ceny nieruchomości.

- c) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących niewykonania umowy przez jedną ze stron (§15 ust. 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” i § 13 ust. 3 zd.1 ”Umowy przedwstępnej nr 0 . . /KVIA/M1/2007”) Spółka stanęła na stanowisku, iż powyższe zapisy są źródłem analogicznych uprawnień dla kupującego i sprzedającego, a co za tym idzie – brak jest zróżnicowania statusu stron umowy. Zawarte w tych paragrafach uprawnienia stron są prawnym wykorzystaniem zapisów przewidzianych w art. 394 k.c. co do zadatku, tj. 10% wartości umowy wpłacanej przez kupującego oraz art. 492 k.c. w przedmiocie odstąpienia od umowy wzajemnej. W ocenie RELIGA konstrukcja wskazanego zapisu umowy jest zatem odmienna od opisanej w wyroku SOKiK z dnia 23.09.2004r. (XVII Amc 51/03 MSiG 2005/71/3795).
- d) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących wysyłania pism przez Spółkę do konsumenta (§ 19 ust.0 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” i § 19 ust. 3 ”Umowy przedwstępnej nr 0 . . /KVIA/M1/2007”) RELIGA podał, iż dotyczą one jedynie sytuacji, w której kupujący nie powiadomi sprzedawcy o zmianie adresu do korespondencji. Zatem do zakresu tego zapisu nie należą sytuacje, w których korespondencja nie zostanie odebrana w terminie i będzie awizowana powtórnie. Należy wskazać, że kupujący, który wyprowadzi się bez podania nowego adresu do korespondencji w praktyce uniemożliwi jakąkolwiek wymianę pism, zawiadomień między stronami umowy i uniemożliwi wykonywanie umowy przez strony. Zapis o obowiązku podawania nowego adresu zamieszkania można uznać za współdziałanie wierzyciela przy realizacji umowy wzajemnej, (art. 354 § 2 k.c.), który jest powszechnie stosowany w procedurach prawnych, właśnie z powodu ryzyka „paralizu” przy świadomym nie odbieraniu korespondencji przez stronę. W przypadku sporu ocena czy w zaistniałym indywidualnym przypadku doszło do skutecznego prawnie doręczenia pism lub oświadczeń woli między stronami, zawsze należy do sądu powszechnego.
- e) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących właściwości sądu do rozstrzygania spraw (§ 23 zd. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” i § 23 zd. 2 ”Umowy przedwstępnej nr 0 . . /KVIA/M1/2007”) Spółka wskazała, iż przepis ten jest prawnym rozwinięciem zapisów przewidzianych 46 k.p.c. Ponadto należy wskazać, iż w wielu przypadkach sporów dotyczących realizacji umowy, będzie znajdować zastosowanie właściwość wyłączna z art. 38 k.p.c. dotycząca nieruchomości, która nie może być wyłączona umową. Wskazany stan prawny bezpośrednio wpływa na prawną ochronę konsumenta. W ocenie tego zapisu umownego należy brać pod uwagę także ogólne przepisy o właściwości cywilnej z art. 27 k.p.c. (wg siedziby pozwanego) przez art. 34 k.p.c. (wg miejsca wykonania umowy), zatem w przypadku sporu konsumenta z deweloperem, właściwa będzie siedziba dewelopera.
- f) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących odbioru lokalu mieszkalnego bez udziału konsumenta (§ 9 ust. 3 i 4 ”Umowy przedwstępnej nr 0 . . /KVIA/M1/2007”) RELIGA wskazał, iż zapis ten przewiduje długi termin 7 dni na odbiór lokalu od powiadomienia o takiej możliwości. Obowiązek stawienia się konsumenta w ciągu 7 dni w celu odbioru lokalu jest, w ocenie RELIGA, obowiązkiem wynikającym m.in. z art. 354 § 2 k.c. tj. obowiązku współdziałania w realizacji umowy. Zaznaczył przy tym, iż nawet dokonanie jednostronnego odbioru lokalu nie narusza uprawnień konsumenta wynikających z rękojmi i gwarancji lokalu przewidzianej w umowie. Ponadto, z pozostałych zapisów umowy wynika, że kupujący nie jest zobowiązany do jakichkolwiek wpłat z tytułu odbioru lokalu, gdyż płatność 90% ceny nieruchomości jest wymagalna przy akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości. Zatem

umowny zapis o końcowym rozliczeniu należności, który wynika z protokołu odbioru jest przepisem martwym.

g) Odnośnie zarzutu stosowania zapisów dotyczących wprowadzania przez Spółkę zmian i korekt zarówno w projektowanych wymiarach lokalu, jak też w przedmiocie umowy (§ 18 ust. 1 i 2 "Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007") RELIGA stanął na stanowisku, że oba powyższe zapisy nie dotyczą istotnych elementów przedmiotu umowy tj. projektu domu, układu okien, balkonów, tarasów itp. W ocenie dewelopera brak zapisu uprawniającego do dokonywania drobnych korekt i zmian, mógłby być źródłem konfliktów między kupującym a deweloperem spowodowanych np.: drobnymi różnicami w wymiarach pomieszczeń, co stwierdza się dopiero w obmiarze powykonawczym. Wskazane zapisy umowy są sformułowane w sposób uniemożliwiający dokonanie istotnych zmian projektowych nieruchomości bez zgody przyszłego kupującego.

Zapisy nie są także sformułowane ogólnie jak klauzula zabroniona wskazana w wyroku SOKiK z 6.10.2004r. (XVII Amc 47/03, MSiG 2005/75/3993) oraz nie uprawniają do podwyższenia ceny sprzedaży.

Jednocześnie RELIGA poinformował, iż zostaną podjęte działania mające na celu wyeliminowanie lub doprecyzowanie zakwestionowanych zapisów.

(dowód: karta 42-48)

5. Spółka podała także, że zawarła z konsumentami (**tajemnica przedsiębiorstwa**) umów pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... /PD/2006”, które zostały już wykonane poprzez podpisanie aktów notarialnych o przeniesienie własności nieruchomości. Ostatnia umowa notarialna została podpisana w dniu 30.10.2007 r. Zatem żadna z ww. umów nie pozostaje już w obrocie prawnym. W przypadku zaś „Umów przedwstępnych nr 0.../KVIA/M1/2007” RELIGA nie będzie wykonywał uprawnień wynikających z zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów.

(dowód: karta 62, 68, 70-71)

6. Po zmianie postanowienia nr 193/2007 z dnia 7.08.2007 r. pełnomocnik przedsiębiorcy podał:

a) ustosunkowując się do zarzutu stosowania w swoich wzorcach umownych zapisów tożsamy z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 367 i 921 podtrzymał swoje, uprzednio wyrażone stanowisko, iż zapisy dotyczące ograniczenia odpowiedzialności za opóźnienie z powodu siły wyższej należy uznać za prawnie dopuszczalne, co wprost wynika z przepisów kodeksu cywilnego, który w wielu przypadkach wyłącza lub ogranicza odpowiedzialność w przypadku wystąpienia siły wyższej. Na potwierdzenie swoich argumentów powołał wyrok SOKiK z 18.05.2005r. (XVII Amc 86/03 MSiG 2006/218/13920), który ograniczenia odpowiedzialności dewelopera za opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej, nie uznał za niedozwoloną klauzulę umowną. Wskazał przy tym, iż treść klauzuli z poz. 367 jest rażąco bardziej niekorzystna dla klientów niż zapis § 10 ust. 3 Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006 oraz § 11 ust. 5 Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007;

W odniesieniu do klauzuli zapisanej w rejestrze pod nr 921, zaznaczył, iż opisane orzeczenie zostało opublikowane w MSiG dopiero w dniu 16.04.2007 r., a zatem w dacie, w której RELIGA realizował już podpisane umowy na wzorcach § 10 ust. 3 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 11 ust. 5 „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007”. Wobec czego ww. orzeczenie nie było znane stronie, podczas konstruowania kwestionowanych postanowień wzorców umów. W ocenie Religa ww.

zapisy § 10 ust. 3 oraz §11 ust. 5 określają konkretnie i powszechnie przyjęte w prawie cywilnym przesłanki (siła wyższa) uprawniające do uchylenia się od odpowiedzialności zobowiązanego. Dodatkowo pozostałą przesłanką dla wydłużenia terminu wykonania inwestycji są działania osób trzecich (organów, sądów) niezawinione lub niezależne od dewelopera. Brak jest natomiast w brzmieniu tych paragrafów wyrażen stricte nieostrych i niedookreślonych.

- b) w odniesieniu do klauzuli zapisanej w rejestrze pod nr 1207, zaznaczyć należy iż opisane orzeczenie zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych dopiero w dniu 11.07.2007r. i nie zostało do tej pory opublikowane w MSiG. Zatem wpisanie wskazanego orzeczenia do rejestru klauzul niedozwolonych nastąpiło w czasie, w którym RELIGA realizował już podpisane ww. umowy. Wobec czego można przyjąć tezę, iż prezentowane orzeczenie nie było znane stronie, podczas konstruowania kwestionowanych postanowień wzorców umów. Konstrukcja obu wzorców umów przedwstępnych, które były stosowane przez stronę sprawia, iż kupujący ma wyraźnie wyznaczone terminy istotnych z punktu widzenia realizacji umowy zdarzeń np.: w § 9 i § 10 — zatem przy założeniu znajomości tych terminów przez kupującego, nie będzie on „zaskakiwany” jakimikolwiek pismami w toku realizacji umowy i samodzielnie także będzie wykazywał inicjatywę w relacjach z deweloperem. Zapis o obowiązku podawania nowego adresu zamieszkania można uznać za współdziałanie wierzyciela przy realizacji umowy wzajemnej, (art. 354 § 2 k.c.), zapis taki jest powszechnie stosowany w procedurach prawnych, właśnie z powodu ryzyka „paraliżu” przy świadomym nie odbieraniu korespondencji przez konsumenta. W przypadku sporu ocena czy w zaistniałym indywidualnym przypadku doszło do skutecznego prawnie doręczenia pism lub oświadczeń woli między stronami umowy, zawsze należy do sądu powszechnego. Sąd dokonuje tej oceny m.in. w punktu widzenia art. 61 § 1 k.c. ale także badając ewentualne zawinienie każdej ze stron umowy;
- c) jednocześnie podtrzymał on wyjaśnienia zawarte w piśmie z dnia 24.08.2007r. dotyczące § 23 zd. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 23 zd. 2 „Umowy przedwstępnej nr 0 .. /KVIA/M1/2007”. Jego zdaniem kwestionowany zapis jest prawnym rozwinięciem zapisów przewidzianych 46 k.p.c., iż „Strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy (...) sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego”, zatem nie narusza wskazanego w art. 385 § pkt 23 k.c. niedozwolonego postanowienia umownego, gdyż w umowie nie jest wskazana właściwość sprzeczna z ustawą. Ponadto wskazał, iż w wielu przypadkach sporów dotyczących realizacji umowy, będzie znajdować zastosowanie właściwość wyłączna z art. 38 k.p.c. dotycząca nieruchomości, która nie może być wyłączona umową. Wskazany stan prawny bezpośrednio wpływa na prawną ochronę konsumenta. W ocenie tego zapisu umownego należy brać pod uwagę także ogólne przepisy o właściwości cywilnej z art. 27 k.p.c. (wg siedziby pozwanego) przez art. 34 k.p.c. (wg miejsca wykonania umowy), zatem w przypadku sporu konsumenta z deweloperem, właściwa będzie siedziba dewelopera.
- d) w odniesieniu do kwestionowanego z § 15 ust. 3 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr..... /PD/2006” podtrzymał w całości stanowisko prezentowane w swoim piśmie z dnia 24.08.2007r. Jego zdaniem zapis ten jest źródłem analogicznych uprawnień dla kupującego i sprzedającego, zatem nie powoduje różnicowania statusu stron umowy i jest zgodny z prawem cywilnym. Zatem nie można brzmienia tego paragrafu traktować jako przykład asymetrycznego rozłożenia wzajemnych praw i obowiązków pomiędzy strony umowy deweloperskiej. W ocenie RELIGA konstrukcja wskazanego zapisu umowy jest odmienna od opisanej w wyroku SOKiK z dnia 23.09.2004r. (XVII Amc 51/03 MSiG 2005/71/3795) oraz wyroku SOKiK z dnia 02.12.2004r. sygn. akt. XVII Amc 9/04.

- e) w odniesieniu do kwestionowanego zapisu z § 13 ust. 3 zd.1 „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007” oświadczył, iż Spółka nie zastosowała i nie będzie stosowała tego zapisu umowy wobec konsumentów. W jego ocenie zapis ten miał znaczenie stricte dyscyplinujące, gdyż 90% kosztów zakupu lokalu, było wydatkowane przez konsumenta dopiero przy podpisaniu aktu notarialnego, przenoszącego własność. Podkreślił przy tym stosowany przez RELIGA system finansowania inwestycji, polegający na wydatkowaniu środków własnych dewelopera (w praktyce uzyskanych z kredytu) do dnia podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność nieruchomości na rzecz konsumenta. Zatem RELIGA nie stosował powszechnej praktyki deweloperów tj. finansowania inwestycji przez konsumenta, gdy przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe zanim konsument otrzyma mieszkanie.
7. W piśmie z dnia 24.04.2008 r. pełnomocnik Spółki podał, iż zawarła ona 17 umów wg kwestionowanego przez Prezesa Urzędu wzorca umowy przedwstępnej nr /PD/2006 i ze wszystkimi tymi konsumentami zostały już zawarte umowy notarialne przeniesienia własności. RELIGA nie dokonywała zmian tego wzorca umownego, gdyż postępowanie przez Prezesem Urzędu zbiegło się w czasie z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Ostatnią taką umowę zawarto w dniu 30.10.2007 r. Jednocześnie pełnomocnik podtrzymał oświadczenie, iż Spółka nie będzie wykonywała kwestionowanych postanowień „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007”. RELIGA zawarł łącznie (tajemnica przedsiębiorstwa) tego typu umów przedwstępnych, z czego (tajemnica przedsiębiorstwa), na życzenie klientów (konsumentów), w formie aktu notarialnego. Obecnie Spółka jest na etapie przenoszenia własności nieruchomości na konsumentów. W okresie 14-24.04.2008 r. zawarto (tajemnica przedsiębiorstwa) aktów notarialnych, podpisanie pozostałych zaplanowano na maj 2008 r. Pełnomocnik podał także, iż Spółka dobrowolnie nie egzekwowała swoich praw wynikających z treści kwestionowanych zapisów we wzorcach umownych. W dwóch przypadkach odstąpiła ona od zawartych umów przedwstępnych z powodu braku wpłaty drugiej raty, w wysokości 90% wartości nieruchomości, zwracając konsumentom wpłacone przez nich pieniądze. Na potwierdzenie powyższego przedstawiona została kopia „Porozumienia stron w sprawie odstąpienia od umowy przedwstępnej nr 04/KVIA/2006”. Ponadto pełnomocnik, w imieniu Religa, oświadczył, iż Spółka nie zamierza rezygnować z działalności developerskiej. W związku z tym opracowany został nowy projekt umowy przedwstępnej, w której uwzględniono zalecenia Prezesa Urzędu oraz specyfikę finansowania inwestycji (wpłata 90% kosztów inwestycji dopiero bezpośrednio przed przeniesieniem prawa własności w formie aktu notarialnego).
- (dowód: karta nr 94-108)

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 zasady podejmowanej w interesie publicznym 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. (...).*”

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.

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.

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, stosowanych przez Spółkę 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, tj. czy:

1) postanowienie wzorca umownego pn. „pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” o treści:

- § 10 ust. 3: „Strony ustalają, że termin realizacji podany powyżej może ulec zmianie i Sprzedający nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności w przypadku wystąpienia następujących zdarzeń: siły wyższej np. wojna, rewolucja, strajki, załamanie gospodarcze, a także klęsk żywiołowych, utrudnień spowodowanych warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie prac budowlanych, a także niezależnych od Sprzedającego sytuacji będących następstwem rozstrzygnięć organów administracji i sądów.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 882, 883, 367 i 921;
- § 13 ust. 1: „Sprzedający może odstąpić od umowy jeżeli Kupujący nie ureguluje terminowo którejkolwiek z wpłat określonych w § 6 i § 8.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 689;
- § 15 ust. 3: „Strony postanawiają, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i wówczas w razie nie wykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający może otrzymany zadek zachować, natomiast w razie nie wykonania umowy przez Sprzedającego – Kupujący, który zadek dał może żądać sumy dwukrotnie wyższej – zgodnie z art. 394 kc.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 689;
- § 19 ust. 0: „Adres Kupującego do korespondencji: Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 918 i 1207;
- § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 596 i 41,

2) postanowienie wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, o treści:

- § 9 ust. 3: „Nie przystąpienie przez Kupującego do odbioru lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego stosownego zgłoszenia równoznaczne jest z odebraniem lokalu bez uwag i zastrzeżeń.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 364 i 365;
- § 9 ust. 4: „Na okoliczność odbioru zostanie sporządzony protokół. W razie niestawiennictwa prawidłowo zawiadomionego Kupującego w wyznaczonym terminie odbioru, zostanie sporządzony protokół jednostronnie, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia należności wynikających z niniejszej umowy.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 364 i 365;

- § 11 ust. 5: „Terminy określone w ust. 1 lub ust. 3 niniejszego paragrafu nie wiążą Sprzedającego w przypadku zaistnienia okoliczności powstałych po zawarciu niniejszej umowy a dotyczących:
 - a) siły wyższej, za którą uważa się działanie sił przyrody o gwałtownym i nagłym charakterze, a także wystąpienie takich nadzwyczajnych zdarzeń, które są niezależne od woli stron,
 - b) niezawinionych przez Sprzedającego postępowań administracyjnych i sądowych wynikłych w trakcie realizacji niniejszej umowy, w tym także będących następstwem działań organów administracyjnych lub dostawców mediów (np. Energia PRO, MPWiK itp.) oraz przewlekłego ich rozstrzygania.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 882, 883, 367 i 921;
- § 13 ust. 1 pkt a): „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku:
 - a) braku terminowej zapłaty określonej którejkolwiek z kwot w § 8 niniejszej umowy.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 689;
- § 13 ust. 3 zd. 1: „ W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego z przyczyn wskazanych w ust. 1 lub nie wywiązania się Kupującego z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, zobowiązany on będzie (...) do zapłaty kary umownej odpowiadającej wartości uiszczonej zaliczki, o której mowa w § 8.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 1, 928 i 389;
- § 18 ust. 1: „Sprzedający uprawniony jest do dokonywania korekt, dotyczących projektowanych wymiarów w trakcie realizacji umowy z uwagi na przyjęte rozwiązania konstrukcyjne, obowiązujące normy lub przepisy budowlane.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 234;
- § 18 ust. 2: „Sprzedający zastrzega sobie również prawo wprowadzenia w przedmiocie umowy zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 234;
- § 19 ust. 3: „Kupujący ma obowiązek powiadomienia pisemnie Sprzedającego o każdej zmianie adresu do korespondencji. W innym przypadku pisma wysyłane na podany w umowie adres uznaje się za doręczone skutecznie.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 918 i 1207;
- § 23 zd. 2: „W razie nie osiągnięcia porozumienia, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.” - mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 596 i 41.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zw. dalej SOKiK) 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.”

Wskazać w należy także na wyrok SOKiK z dnia. 17.08.2006 r. (sygn. akt sygn. akt XVII AmC 100/05), w którym za niedozwolone postanowienie umowne został uznany następujący zapis: „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu” (poz. 921 Rejestru klauzul). Uzasadniając swoje stanowisko Sąd wskazał iż ten zapis umowy, w świetle art. 385¹ § 1 kc, zawiera „(...) niedozwolone postanowienia umowne, albowiem sformułowany jest nieprecyzyjnie i ogólnikowo. Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie z jakich przyczyn Fronton uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami”. Zaś w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, które następnie został wpisane 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 na przeszkodzie wykonania obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome 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, uszkodzenie maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”. Wskazał przy tym, iż zapis ten „stanowi niedozwoloną klauzulę określoną w art. 385³ pkt 2 kc, gdyż zalicza do siły wyższej zwalniającej pozwanego z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy także zdarzenia takie jak strajk (...), pomimo że zgodnie z orzecznictwem Sadu Najwyższego nie stanowią zdarzeń egzoneracyjnych”.

Kwestionowane zapisy § 10 ust. 3 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 11 ust. 5 wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007” również uprawniają Spółkę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj.:

- wystąpienia siły wyższej np. strajk,
- złych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych,
- rozstrzygnięć organów administracji i sądów oraz niezawinionych przez Sprzedającego (RELIGA) postępowań administracyjnych i sądowych wynikłych w trakcie realizacji niniejszej umowy.

Wystąpienie tych zjawisk i zdarzeń jest dla Spółki wystarczającym usprawiedliwieniem niewykonania umowy w terminie.

Zdaniem Prezesa Urzędu powołanie się w ww. zapisach umownych jedynie na siłę wyższą jest zbyt ogólne. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższy z dnia 28.09.1971 r. (sygn. akt II CR 388/71) „*Odpowiedzialność deliktowa jest wyłączona z powodu siły wyższej m.in. wówczas, gdy między zdarzeniem mającym cechy siły wyższej a powstaniem szkody zachodzi bezpośredni związek przyczynowy oraz gdy szkoda powstaje w momencie działania siły wyższej. Natomiast nie można się powołać na siłę wyższą jako na okoliczność wyłączającą odpowiedzialność wtedy, gdy szkoda powstała w wyniku nieusunięcia zagrażających bezpieczeństwu skutków działania siły wyższej, jeżeli można im zapobiec przez ich zlikwidowanie lub przez skuteczne ostrzeżenie przed groźącym niebezpieczeństwem za pomocą powszechnie przyjętych środków.*” (patrz-OSNCP 1972/3 poz. 58).

Posiłkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez RELIGA ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385³ pkt 2 *k.c.*

Uzasadnieniem dla wpisania we wzorcu umownym, stosowanym z konsumentami, ww. postanowień nie może być fakt pobierania przez Spółkę, w ciągu trzech dni od daty jej podpisania, 10% wartości lokalu oraz zobowiązanie konsumenta do dokonania wpłaty reszty należności (90%) przed podpisaniem umowy przyrzeczonej. Przede wszystkim RELIGA po uiszczeniu wpłaty przez konsumenta dysponuje tymi środkami finansowymi, które może np. wpłacić na konto i z tego tytułu uzyskiwać dodatkowe dochody w postaci odsetek, bądź też przeznaczyć je na finansowanie innej inwestycji. Konsument nie ma na to żadnego wpływu, nie może też tego kontrolować. Zatem przedłużenie terminu rozpoczęcia lub zakończenia inwestycji może być korzystne dla dewelopera.

Można polemizować, czy klauzula wpisana do rejestru pod poz. 883 jest bardziej ogólna od treści kwestionowanego zapisu, który nie zawiera zamkniętego, przejrzystego katalogu sytuacji uprawniających Spółkę do przesunięcia terminu realizacji inwestycji. Sformułowania „*utrudnień spowodowanych warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie prac budowlanych*”, „*wystąpienie takich nadzwyczajnych zdarzeń*”, „*także niezależnych od Sprzedającego sytuacji będących następstwem rozstrzygnięć organów administracji i sądów*” i „*niezawinionych przez Sprzedającego postępowań administracyjnych i sądowych wynikłych w trakcie realizacji niniejszej umowy, w tym także będących następstwem działań organów administracyjnych lub dostawców mediów*” trudno uznać za jednoznaczne i dookreślone, gdyż zdaniem Prezesa Urzędu, ich interpretacja zależy od subiektywnej oceny Spółki. Natomiast nie może się ostać argument, iż w spornym przypadku konsument na drodze sądowej może udowodnić swoje racje, przedstawiając np. opinię biegłego o ewentualnej możliwości prowadzenia prac budowlanych. Przede wszystkim konsument znajduje się na dużo słabszej pozycji w stosunku do Spółki - profesjonalisty w zakresie prowadzonej przez siebie działalności. Ponadto, dochodzenie przez konsumenta swoich racji na drodze postępowania sądowego może być długotrwałe i kosztowne.

Ustosunkowując się do podniesionej przez RELIGA kwestii, iż przesłanką do wydłużenia terminu inwestycji są działania osób trzecich (sądów, administracji, dostawców mediów) Prezes Urzędu zaznacza, iż prowadząc działalność gospodarczą winien on w nią wliczyć ryzyko związane np. z niemożnością uzyskania we właściwym terminie koniecznych dokumentów, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, pozwów wytaczanych przeciwko niemu. Obydwa kwestionowane zapisy stanowią zatem próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Szczególnie, iż RELIGA, jako profesjonalista działający w branży budowlanej winien z należytą starannością zorganizować proces budowy i ustalić termin realizacji świadczenia uwzględniając możliwość przejściowo niekorzystnych

warunków atmosferycznych, konieczność uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń i decyzji administracyjnych oraz wiedząc z doświadczenia, jaki jest przypuszczalny okres oczekiwania na nie.

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 23 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 51/03) SOKiK 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 niezwłocznej 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 ciążącego 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. Choć 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 umowie do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis z art. 385¹ § 1 *k.c.*

Zarówno w § 13 ust. 1 i § 15 ust. 3 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006”, jak i w § 13 ust. 1 pkt a) „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007” oraz w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty lub wykonania umowy, a co za tym idzie, skutek stosowania klauzul występujących w umowach RELIGA, jak i klauzuli wpisanej, jako niedozwolonej, do rejestru pod poz. 689 jest identyczny.

Nie ma przy tym znaczenia, czy całą inwestycję ma konsument finansować w dwóch (jak w niniejszej sprawie) czy też wielu ratach, gdyż RELIGA od umowy może odstąpić zarówno w przypadku opóźnienia się konsumenta z zapłatą pierwszej raty, wynoszącej 10% wartości inwestycji, jak również raty ostatniej w wysokości, 90% inwestycji. Szczególnie, iż Spółka nie określa terminu dopuszczalnego opóźnienia. A zatem w sposób zupełnie dowolny tę część kwestionowanego zapisu może interpretować. Ponadto, zapłata konsumentowi kary w wysokości dwukrotności zadatku może być dla dewelopera zapisem korzystnym np. w sytuacji szybkiego wzrostu cen mieszkań, jak miało to miejsce w roku 2007, gdzie bardziej opłacalnym dla przedsiębiorcy było wypowiedzenie umowy dotychczasowemu kontrahentowi i odsprzedaż mieszkania innej osobie, po wyższej cenie. Zatem i w tym przypadku, wyjaśnienia strony są chybione.

W tym stanie rzeczy Prezes Urzędu uznał, iż 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 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) SOKiK 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*

nieznany” lub temu podobną (...)”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż uznany za niedozwolony zapis umowny *„kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.”* Do Rejestru klauzul pod poz. 1207 wpisana została także klauzula o treści: *„W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”* (wyrok SOKiK z dn. 16.04.07 r., sygn. XVII AmC 43/06).

Kwestionowane zapisy § 19 ust 0 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006”, jak i § 19 ust. 3 „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007” również ustanawiają instytucję doręczenia zastępczego i przewidują, iż nieodebrana przez konsumenta poczta w określonym terminie, bądź zwrócona do nadawcy, będzie uznawana za prawidłowo dostarczoną. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu, wbrew stanowisku Spółki, jest taki sam, jak tych, które zostały umieszczone w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 918 i 1207, co w tym przypadku przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości klauzul.

W wyroku z dnia 17 października 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 78/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 596 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Wszelkie spory między Biurem i Uczestnikiem w sprawach zawartej między nimi umowy są rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Nowym Sączu”*. Zaś w wyroku z dnia 31 stycznia 2003 r., sygn. akt XVII Amc 31/02, Sąd stwierdził, iż *„Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie”* (poz. 41 w Rejestrze klauzul).

Rozważając problem właściwości sądu w przypadku ewentualnego sporu pomiędzy przedsiębiorcą zajmującym się zawodowo budową i sprzedażą mieszkań, a konsumentem stwierdzić należy, iż autonomia stron w tym zakresie ograniczona jest przepisami ustawy o ochronie (...), posiadającymi charakter *iuris cogentis*. Konsekwencją tego jest bezwzględne stosowanie przepisów kodeksu postępowania cywilnego określających właściwość sądów, co powoduje, że sądem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego (art. 27 k.p.c.) lub sąd miejsca wykonania umowy (art. 34 k.p.c.). Treść postanowień § 23 zd. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 23 zd. 2 „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007” narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 *k.c.*, stosownie do którego przepisy *k.p.c* określające właściwości sądu w sprawach cywilnych nie mogą być w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także

ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zaś powołane wyżej zapisy umowne w ten sam sposób kształtuje stosunki między jej stronami 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.* Zatem wskazanie jako właściwego do rozstrzygnięcia sporu sądu właściwego dla siedziby Spółki stanowi klauzulę abuzywną. Takie stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów np. w wyroku z dnia 23 listopada 2006 r., sygn. akt XVII AmC 156/05 - „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”, poz. 1007 w Rejestrze klauzul. Wobec powyższego nie można zgodzić się z twierdzeniem Spółki, iż w przypadku sporu konsumenta z deweloperem, właściwa będzie siedziba dewelopera.

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał, iż taka treść ww. postanowień narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 *k.c.* Wobec powyższego wymienione wyżej zapisy należy znać za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) SOKiK 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 z § 8 ust 6 wzorca jest niedozwolone, 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. 385¹ § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta. Odnośnie § 8 ust. 7 wzorca to Sąd częściowo podzielił żądanie pozwu uznając, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w zakresie od słów „W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” na podstawie art. 385 § 1 k.c. i 385³ pkt 9 k.c. Zapis ten umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.*” Również w treści § 9 ust 3 i 4 umowy pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, stosowanej przez RELIGA przewidziano, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd, w cytowanym powyżej uzasadnieniu do wyroku, prawa konsumenta. Sformułowanie przez Spółkę w ten sposób analizowanych zapisów umowy przedwstępnej stwarza jej zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy, pozwala na jednostronne stwierdzenie, iż wybudowana przez nią nieruchomość jest zgodna z umową, co nie musi być zgodne z prawdą. Natomiast dochodzenie przez konsumenta ewentualnych roszczeń na drodze rękojmi i gwarancji są odrębnymi kwestiami i nie mogą być, jak tego chce Spółka, usprawiedliwieniem dla tego typu jej działań. 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 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. 928 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi.*” Wskazać należy także na wyrok SOKiK z nich, z dnia 2 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 9/04) w którym 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*”. Pomocniczo można jeszcze powołać wyrok z dnia 20 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 17/06), 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 § 13 ust. 3 zd. 1 wzorca pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru, przewidują karę umowną cyt. „odpowiadającej wartości uiszczonej zaliczki, o której mowa w § 8”. Jak podaje RELIGIA jej wysokość wynosi 10% wartości nieruchomości (karta nr 44, 47, 79). 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 odstepnego. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia RELIGIA są budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, 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 – tym bardziej 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 klauzuli zawartej w treści § 13 zd. 1 przedmiotowej umowy prowadząc do stwierdzenia jej tożsamości z klauzulami wpisanymi do rejestru pod poz. 1, 389 i 928.

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 234 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd wskazał, iż podziela w pełni stanowisko powoda dotyczące abuzywności powyższego zapisu: *„(...) według powoda jest on niedozwolonym postanowieniem umownym określonym w art. 385³ pkt 9, 10 i 11 k.c. i może prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego. Powód ponadto podnosi, że określony standard przedmiotu świadczenia pozwanego jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić. Możliwość zaś zmiany projektowanych technologii i rozwiązań przynajmniej kontrahentowi konsumenta uprawnia do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia. Ponadto według powoda technologii i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu.”* Również § 18 ust. 1 i 2 „Umowy przedwstępnej nr 0.../KVIA/M1/2007” stosowanej przez Spółkę w obrocie konsumenckim ustanawia po stronie przedsiębiorcy prawo do dokonywania zmian zarówno dotyczących wymiarów, jak i wynikających z opracowania projektu wykonawczego. Zastrzega sobie przy tym prawo jednostronnej zmiany umowy, bez konsultacji z konsumentem, któremu dokonane zmiany mogą nie odpowiadać.

Trudno się zgodzić z twierdzeniem RELIGA, iż ww. zapisy dotyczą jedynie małych korekt i zmian spowodowanych np. drobnymi różnicami w wymiarach pomieszczeń, co stwierdza się dopiero w obmiarze powykonawczym. Przede wszystkim powyższe nie wynika z treści tych zapisów. Ponadto, brak jest definicji co należy rozumieć pod pojęciem „drobne”. Zatem jego interpretacja pozostaje w subiektywnej gestii Spółki i może ona znacznie odbiegać od tego, co pod tym pojęciem rozumie jego kontrahent (konsument).

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał, iż hipotetyczne sytuacje, w jakich znajdzie się konsument są zatem w przypadkach porównywanej klauzuli identyczne, co zdaniem Prezesa Urzędu przesądza o jej tożsamości, na wpływ której nie mają znaczenia odmienności wynikające z użytych sformułowań i zwrotów.

Spółka odnosząc się do postawionych jej zarzutów podała (pismo z dnia 10.12.2007 r. – karta nr 77), iż klauzule wpisane do rejestru pod poz. 921 i 1207 nie były jej znane podczas konstruowania kwestionowanych postanowień § 10 ust. 3 i § 19 ust.0 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 11 ust. 5 i § 19 ust.3 wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, gdyż pierwsza z nich została opublikowana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (Mig) dopiero w dniu 16.04.2007 r., zaś druga do dnia 10.12.2007 r. nie była jeszcze opublikowana. Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 479³⁶ k.p.c. sprawy o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone należą do właściwości Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jego prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru (art. 479⁴³k.p.c.). Odpis prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo sąd przesyła

Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który prowadzi jawny rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 1-3 k.p.c.). Sąd zarządza także publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (art. 479⁴⁴ § 1 k.p.c.).

Powołane przez Prezesa Urzędu klauzule zostały wpisane do Rejestru, który jest dostępny dla każdego, zarówno dla konsumentów, jak i przedsiębiorców, w dniu 9.11.2006 r. (poz. 921) i 11.07.2007 r. (poz. 1207). W konsekwencji posłużenie się nimi ma skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego (por. art. 58 k.c. i wskazane tam skutki). Wpis do rejestru oznacza zatem, że od tej chwili klauzula taka jest zakazana we wszystkich wzorcach umów. Takie stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie. I tak Sąd Najwyższy - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych w wyroku z dnia 20 czerwca 2006 r. III SK 7/2006 uznał, iż „*Zakazane jest posługiwanie się w obrocie prawnym postanowieniami wzorów umów wpisanych do rejestru jako niedozwolone przez wszystkich i przeciwko wszystkim kontrahentom występującym w stosunkach prawnych określonego rodzaju*”. W jego uzasadnieniu sąd wskazał, iż „*wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, co oznacza, że uznanie określonej klauzuli za niedozwoloną i wpisanie jej do rejestru działa erga omnes, a dalsze posługiwanie się klauzulą abuzywną wpisaną do rejestru jest zakazane w obrocie prawnym nie tylko względem podmiotu, wobec którego to orzeczone, ale również w identycznych lub podobnego rodzaju stosunkach prawnych nawiązanych przez osoby trzecie, bez ograniczenia w jakikolwiek sposób kategorii tych podmiotów. Oznacza to, że zakazane i nielegalne jest posługiwanie się w obrocie prawnym postanowieniami wzorców umów wpisanych do rejestru jako niedozwolone przez wszystkich i przeciwko wszystkim kontrahentom występującym w stosunkach prawnych określonego rodzaju*”.

Z materiału dowodowego wynika, iż RELIGA stosuje od dnia 20 grudnia 2006 r. wzorzec pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”, a od dnia 24 maja 2006 r. - wzorzec pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006”. Zatem po wpisaniu ww. klauzul do Rejestru winien on z własnej inicjatywy kwestionowane postanowienia ww. wzorców zmienić. Dla braku takiego działania nie może być usprawiedliwieniem fakt opracowania § 10 ust. 3 i § 19 ust.0 wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” oraz § 11 ust. 5 i § 19 ust.3 wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007” jeszcze przed dniem wpisania klauzul do rejestru, skoro jest on jawny i ogólnie dostępny. Ponadto, nawet po wszczęciu niniejszego postępowania RELIGA nie dokonał żadnych zmian w ww. wzorcach oświadczając jednocześnie, iż w przypadku działalności na rynku developerskim „ewentualne zalecenia UOKiK zostaną uwzględnione” (pismo Spółki z dnia 10.12.2007 r., karta nr 79). Prezes Urzędu kwestionując powyższe zapisy wskazał także na ich tożsamość z innymi jeszcze klauzulami, wpisanymi do rejestru pod pozycjami 882 i 883 (data wpisu 28.09.2006 r.), 367 (data wpisu 1.03.2005 r.) oraz 918 (data wpisu 9.11.2006 r.), które Spółce, jako profesjonalistom winne, być znane zanim zaczęły stosować wzorce umowne.

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

a) wzorzec pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006”:

- treść § 10 ust. 3 w klauzuli z poz. 367, 882, 883, 921;
- treść § 13 ust. 1 i § 15 ust. 3 w klauzuli z poz. 689;
- treść § 19 ust. 0 w klauzuli z poz. 918, 1207;
- treść § 23 zd. 2 w klauzuli z poz. 41, 596;

b) wzorzec pn. „Umowa przedwstępna nr 0.../KVIA/M1/2007”:

- treść § 9 ust. 3 i § 9 ust. 4 w klauzuli z poz. 364, 365;
- treść § 11 ust. 5 w klauzuli z poz. 367, 882, 883, 921;
- treść § 13 ust. 1 pkt a) w klauzuli z poz. 689;
- treść § 13 ust. 3 zd. 1 w klauzuli z poz. 1, 389, 928;
- treść § 18 ust. 1 i § 18 ust. 2 w klauzuli z poz. 234;
- treść § 19 ust. 3 w klauzuli z poz. 918, 1207;
- treść § 23 zd. 2 w klauzuli z poz. 41, 596.

W myśl art. 24 ust. 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 wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim w przyszłości umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie RELIGI 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.

Mając powyższe na względzie, Prezes UOKiK stwierdził, że zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...).

Dyspozycja art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania.

Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, gdzie Prezes Urzędu stwierdził, iż powyższa praktyka opisana w pkt I osnowy decyzji miała charakter czasowy, a jej stosowanie zostało zaniechane z dniem 30.10.2007 r., tj. z dniem podpisania ostatniej umowy o przeniesienie własności w formie aktu notarialnego. Tym samym wszystkie umowy zawarte na podstawie wzorca umownego pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr /PD/2006” nie pozostają już w obrocie prawnym.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w osnowie.

Kara pieniężna

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy *o ochronie (...)*, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 .

Z treści przepisu wynika, iż ww. kara ma charakter fakultatywny. W związku z tym Prezes Urzędu w ramach uznania administracyjnego decyduje czy zasadne jest w danej sprawie nałożenie kary. Ustawa nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary. W art. 111 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jedynie wskazano, iż ustalając wysokość kary Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

W rozpatrywanej sprawie, w punkcie I i II sentencji decyzji stwierdzono, że RELIGA naruszył zakaz, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)*. Zakaz ten ma charakter bezwzględny, zatem nie istnieją przesłanki natury prawnej, które umożliwiały zalegalizowanie tych praktyk. Spełniona jest zatem podstawowa przesłanka warunkująca nałożenie kary pieniężnej. Prezes Urzędu uznał więc za uzasadnione w niniejszej sprawie nałożenie na przedsiębiorcę **kary pieniężnej** (po zaokrągleniu do 1 zł) w wysokości **(tajemnica przedsiębiorstwa)**, płatną do budżetu państwa, co stanowi **(tajemnica przedsiębiorstwa)%** przychodu RELIGA za rok 2007 r. (dane wg dokumentów CIT-8 za rok 2007: karta 84-87), czyli **(tajemnica przedsiębiorstwa) %** kary jaka mogłaby być w tym przypadku nałożona.

Na ustalenie wysokości kary w ww. wysokości wpłynęła ocena całokształtu okoliczności sprawy dokonana w świetle art.111 ustawy *o ochronie (...)*. Przepis ten stanowi, że przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106-108, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczność naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Za okoliczności łagodzące uznano, iż dopuścił się po raz pierwszy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Również na korzyść Spółki przemawia fakt, iż 90% kosztów inwestycji finansuje z własnych środków. Konsument, zawierając umowę przedwstępna, wpłaca jedynie 10% ceny nieruchomości.

Za okoliczności obciążające uznano fakt, że przedsiębiorca faktycznie nie zaprzestał stosowania kwestionowanych zapisów umownych, nie dokonał także zmian w zawartych umowach przedwstępnych po wszczęciu niniejszego postępowania. Zaniechanie stosowania praktyki, opisanej w pkt I sentencji decyzji, wynika z faktu zawarcia umów notarialnych z konsumentami, z którymi wcześniej były podpisane umowy przedwstępne, co w efekcie spowodowało wyeliminowanie z obrotu prawnego tych umów. Jeżeli zaś chodzi o umowy podpisane z konsumentami w 2007 r. (pkt II sentencji decyzji) to pozostają one nadal w obrocie prawnym. Zaś sama Spółka nie podjęła żadnych działań, aby na drodze aneksów wykreślić z nich te zapisy, które z mocy prawa są nieważne. Ponadto, nie ma pewności czy w przyszłości, zawierając umowy z konsumentami, nie będzie ona nadal stosowała niezgodnych z prawem zapisów, gdyż jak sama oświadczyła, (karta nr 77) „W przypadku podjęcia przez RELIGA Sp. z o.o. działalności na rynku deweloperskim, ewentualne zalecenia UOKiK zostaną uwzględnione”.

Ponieważ, w świetle powyższego orzeczona kara winna również spełniać rolę represyjno-wychowawczą, a nadto pozostawać we właściwej proporcji do możliwości karanego przedsiębiorcy, ustalając wysokość kary wzięto pod uwagę potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy. Przyjmując wspomniane ww. wcześniej okoliczności naruszenia przepisów ustawy *o ochronie (...)*, jak również fakt, iż kara winna być orzekana na poziomie wystarczającym do osiągnięcia zamierzonego celu i odczuwalna dla przedsiębiorcy, ale równocześnie pozwalającym mu na dalsze prowadzenie działalności, Prezes Urzędu

postanowił nałożyć karę w wysokości **(tajemnica przedsiębiorstwa)**zł (po zaokrągleniu do 1 zł), co odpowiada **(tajemnica przedsiębiorstwa)** % kary maksymalnej.

W opinii Prezesa Urzędu powyższa kara spełnia zarówno funkcję prewencyjną, jak i represyjną.

Zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy o ochronie (...) karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Warszawie: **NBP O/O Warszawa 511010100078782231000000**.

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

Z up. Prezesa UOKiK
Zbigniew Jurczyk
Dyrektor Del. we Wrocławiu