



**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

Wrocław, 25 września 2007 r.

RWR 61-39/07/KS

**DECYZJA RWR 36/2007**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. 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 **Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Przybyszewskiego 102-104,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,** polegającej na:

a) zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...” zapisów:

- § 6 pkt 3 *„W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, umowa ulega rozwiązaniu i Partycypant traci prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.”*,
- § 9 *„Strony obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną listem poleconym na ostatni wskazany adres, nieodebraną przez stronę, uważa się za skutecznie doręczoną.”*,
- § 10 *„Ewentualne spory, wynikłe z Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby TBS.”*

b) zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...” zapisów:

- § 8 *„W przypadku, kiedy Partycypujący odstępuje od umowy, z przyczyn leżących po jego stronie, lub umowa zostaje rozwiązana z winy Partycypującego, dokonane wpłaty nie podlegają zwrotowi, chyba że wskaże on następcę, na jego miejsce i dokona wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi. W takim przypadku TBS dokona zwrotu wpłaconej kwoty potrącając z niej 5% jako koszt własny.”*,
- § 11 *„Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby TBS-u”*,

które są zbieżne z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami:

- **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),

- **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),

- **1007** „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05),

- **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),

- **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),

**i przyjęciu zobowiązania** Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. do zaniechania tych działań poprzez:

a) we wzorcu umownym „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...”:

- skreślenie § 9 i 10;

- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzony zostanie nowy, w następującym brzmieniu:

• § 6 pkt 3 „W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji, w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, TBS wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając – pod rygorem odstąpienia od umowy – dodatkowy 7-dniowy termin na zapłatę zaległej kwoty. W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, TBS będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.”

b) we wzorcu umownym „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...”:

- skreślenie § 11

- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzony zostanie nowy, w następującym brzmieniu:

• § 8 „1. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, w tym gdy Partycypant w trakcie realizacji umowy rezygnuje z jej wykonania w całości lub w części, TBS zwróci Partycypantowi dokonane przez niego wpłaty.

2. W razie rozwiązania lub odstąpienia od umowy, przez TBS, z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, albo rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta, jednakże z przyczyn nie leżących po stronie TBS, w tym gdy Partycypant w trakcie realizacji umowy rezygnuje z jej wykonania w całości lub części – Partycypant zapłaci TBS, w terminie 14 dni od rozwiązania lub odstąpienia od umowy, karę umowną w wysokości 3% kwoty partycypacji.

3. *W razie rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta, z przyczyn leżących po stronie TBS, albo rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez TBS, jednakże z przyczyn nie leżących po stronie Partycypanta – TBS zapłaci Partycypantowi, w terminie 14 dni od rozwiązania lub odstąpienia od umowy, karę umowną w wysokości 3% kwoty partycypacji.*”

**nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania** do dnia 15 listopada 2007 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Przybyszewskiego 102-104, obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 15 grudnia 2007 r.

**III.** Na podstawie art. 105 § 1 *k.p.a.* w związku z art. 83 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)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Przybyszewskiego 102-104** w sprawie stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**, w zakresie zamieszczania we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna najmu nr...” i stosowania zapisu:

- § 14 „*Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby TBS.*”

## UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności **Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp.z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także TBS]. 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 1 akt RWR 402-6/07/ZR)

W związku z tym - Postanowieniem nr 191/2007 z dnia 7 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez TBS praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 6 pkt 3, § 9, § 10

wzorca umownego pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...” oraz § 8 i § 11 wzorca umownego pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...” oraz § 14 wzorca umownego pn. „Umowa przedwstępna najmu nr...” zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 1 i 2)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 191/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (60 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania pełnomocnik TBS odniósł się w pismach z dnia 27 sierpnia 2007 r. i 13 września 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 191/2007 z dnia 7 sierpnia 2007 r.

(dowód: karta 65-67, 131 i 132)

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

#### **1. Uczestnik postępowania:**

– Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Przybyszewskiego 102-104 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000117724 (Rejestracji w KRS dokonano w dniu 13 czerwca 2002 r.)

Wymieniony powyżej przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy partycypacyjne z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 73-76)

2. Począwszy od maja 2004 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie TBS wprowadził do obrotu i stosuje wzorzec umowny pn. „Umowa partycypacyjna IT-7168/P-VIII/.../200...”, natomiast od września 2006 r. wzorzec umowny pn. „Umowa partycypacyjna IT-7168/P-.../.../200...”, a od kwietnia 2004 r. wzorzec umowny pn. „Umowa przedwstępna najmu nr...”. Wymienione wzorce umowne zawierają m.in. następujące zapisy:

a) we wzorcu umownym pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...”:

- § 6 pkt 3 „*W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, umowa ulega rozwiązaniu i Partycypant traci prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.*”
- § 9 „*Strony obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną listem poleconym na ostatni wskazany adres, nieodebraną przez stronę, uważa się za skutecznie doręczoną.*”
- § 10 „*Ewentualne spory, wynikłe z Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby TBS.*”

b) we wzorcu umownym pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...”:

- § 8 „*W przypadku, kiedy Partycypujący odstępuje od umowy, z przyczyn leżących po jego stronie, lub umowa zostaje rozwiązana z winy Partycypującego, dokonane wpłaty nie podlegają zwrotowi, chyba że wskaże on następcę, na jego miejsce i dokona wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi. W takim przypadku TBS dokona zwrotu wpłaconej kwoty potrącając z niej 5% jako koszt własny.*”
- § 11 „*Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby TBS-u*”

c) we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna najmu nr...”:

- § 14 „*Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby TBS.*”

(dowód: karta 15-63, 66)

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

- **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),

- **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),

- **1007** „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05),

- **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),

- **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).

4. W trakcie postępowania pełnomocnik TBS - w pismach z dnia 27 sierpnia 2007 r. i 13 września 2007 r. - oświadczył, iż zobowiązuje się do zmiany zakwestionowanych postanowień poprzez:

a) we wzorcu umownym „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...”:

- skreślenie § 9 i 10;

- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzony zostanie nowy, w następującym brzmieniu:

• § 6 pkt 3 „*W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji, w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, TBS wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając – pod rygorem odstąpienia od umowy – dodatkowy 7-dniowy termin na zapłatę zaległej kwoty. W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, TBS będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.*”

b) we wzorcu umownym „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...”:

- skreślenie § 11

- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzony zostanie nowy, w następującym brzmieniu:

- § 8 „1. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, w tym gdy Partycypant w trakcie realizacji umowy rezygnuje z jej wykonania w całości lub w części, TBS zwróci Partycypantowi dokonane przez niego wpłaty.
- 2. W razie rozwiązania lub odstąpienia od umowy, przez TBS, z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, albo rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta, jednakże z przyczyn nie leżących po stronie TBS, w tym gdy Partycypant w trakcie realizacji umowy rezygnuje z jej wykonania w całości lub części – Partycypant zapłaci TBS, w terminie 14 dni od rozwiązania lub odstąpienia od umowy, karę umowną w wysokości 3% kwoty partycypacji.
- 3. W razie rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta, z przyczyn leżących po stronie TBS, albo rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez TBS, jednakże z przyczyn nie leżących po stronie Partycypanta – TBS zapłaci Partycypantowi, w terminie 14 dni od rozwiązania lub odstąpienia od umowy, karę umowną w wysokości 3% kwoty partycypacji.”

Wobec przyjęcia zobowiązana do wskazanych zmian pełnomocnik TBS wniósł o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie (...) i wyznaczenie terminu 2 miesięcy na dokonanie zmian w stosowanych wzorach umów partycypacyjnych oraz na przygotowanie aneksów do obowiązujących umów i wystąpienie do konsumentów o ich podpisanie oraz o wyznaczenie terminu 1 miesiąca na złożenie informacji o realizacji ww. zobowiązań.

Ponadto pełnomocnik TBS oświadczył, iż kwestionowany zapis we wzorcu umownym pn. „Umowa przedwstępna najmu nr...” o treści § 14 „Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby TBS.” jest stosowany w umowach najmu lokali użytkowych, które stosowane są wyłącznie w stosunkach przedsiębiorca-przedsiębiorca tj. w przypadku najmu lokali podmiotom gospodarczym, a zatem nie dotyczy konsumentów. Okoliczność ta ponadto wynika z treści załączonego wzoru umowy, jako dotyczącego tylko przedsiębiorców. (dowód: karta 51, 65-67, 131 i 132)

### **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 TBS. 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 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

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

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych 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. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) 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. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w 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. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.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.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 TBS przy zawieraniu umów partycypacyjnych, o treści:

a) wzorzec umowny pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-.../.../200...”:

- § 6 pkt 3 „W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, umowa ulega rozwiązaniu i Partycypant traci prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.”,
- § 9 „Strony obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku

*korespondencję wysłaną listem poleconym na ostatni wskazany adres, nieodebraną przez stronę, uważa się za skutecznie doręczoną.*”

- § 10 „*Ewentualne spory, wynikłe z Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby TBS.*”

b) wzorzec umowny pn. „Umowa partycypacyjna nr IT-7168/P-VIII/.../200...”:

- § 8 „*W przypadku, kiedy Partycypujący odstępuje od umowy, z przyczyn leżących po jego stronie, lub umowa zostaje rozwiązana z winy Partycypującego, dokonane wpłaty nie podlegają zwrotowi, chyba że wskaże on następcę, na jego miejsce i dokona wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi. W takim przypadku TBS dokona zwrotu wpłaconej kwoty potrącając z niej 5% jako koszt własny.*”
- § 11 „*Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby TBS-u*”

są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego tj.:

- **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),

- **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),

- **1007** „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*” (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007 r., Sygn. akt XVII AmC 156/05),

- **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),

- **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).

W wyroku z dnia 23 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 51/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 689 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*”. Należy wskazać, iż umowa partycypacji 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. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozycyjny, to jednak zdaniem Prezesa Urzędu jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów. Brak uprzedniego wezwania w Umowie do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis z art. 385<sup>1</sup> § 1 *k.c.* Zarówno w § 6 pkt 4 „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-.../.../200...” jak i w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty, zatem skutek stosowania klauzul występujących w umowach TBS jak i klauzuli wpisanej jako niedozwolonej do rejestru pod poz. 689 jest identyczny. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „(...) *Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną (...)*”. Ponadto należy wskazać na wyrok z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 43/06), w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1207 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” W uzasadnieniu do wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. 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.*” § 9 „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-.../.../200...” również ustanawia instytucję doręczenia zastępczego i przewiduje, iż nieodebrana przez konsumenta poczta w określonym terminie będzie uznawana za prawidłowo dostarczoną. Zatem skutek stosowania kwestionowanego zapisu jest taki sam, jak tego, który został umieszczony w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 918, 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 31 stycznia 2003 r. (sygn. akt XVII Amc 31/02) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 41 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności*

sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie”. Z kolei w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”. Podobnie, w wyroku z dnia 12 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 13/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 397 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic.*” Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 *k.c.* Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy *k.p.c.* i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 *k.c.* nie mogą być one w tym zakresie wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapisy z § 10 „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-.../.../200...” oraz § 11 „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-VIII/.../2...” w ten sam sposób kształtują 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 11 marca 2002 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych.*” Z kolei w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie zapis umieszczony pod poz. 927 w rejestrze o treści: „*W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi.*” Ponadto w wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 9/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 389 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie*”. Należy ponadto pomocniczo wskazać na wyrok z dnia 20 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 17/06), mocą którego SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1066 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Strona, z winy której doszło do odstąpienia od umowy obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)*” § 8 „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-VIII/.../200...” podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru, przewiduje karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy. 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. 385<sup>3</sup> 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 TBS jest budynek mieszkalny, typowy dla budownictwa

wielorodzinnego, zawierający mieszkania o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu – w przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy – mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców bez większych problemów. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi 5% są rażąco wygórowane, albowiem nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Z uwagi na to, iż zarówno w przytoczonych wyrokach sądowych jak i treści kwestionowanych postanowień Umowy wskazują jako karę umowną kwotę w wysokości 5% wartości umowy, możliwym jest stwierdzenie tożsamości badanych zapisów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli. Należy ponadto wskazać, iż kwestionowana treść wzorca umownego jest, jak uznał SOKiK w przytoczonym wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. „*niedozwolona w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 13 k.c. gdyż przewiduje w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy zwrot przez pozwanego wpłaconych przez niego środków finansowych tylko w przypadku wprowadzenia przez pozwanego w miejsce dotychczasowego kupującego nowego kupującego. Należy z tego wnosić, że jeżeli nie nastąpi wprowadzenie nowego kupującego w miejsce dotychczasowego, to ten ostatni nie odzyska wpłaconych przez siebie kwot.*”

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – w przypadku „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-.../.../200...” treść § 6 pkt 4 w klauzuli z poz. 689, treść § 9 w klauzuli z poz. 918, treść § 10 w klauzuli z poz. 41 i 1007, natomiast w przypadku „Umowy partycypacyjnej nr IT-7168/P-VIII/.../200...” treść § 8 w klauzuli z poz. 389, 1 i 928, a § 11 w klauzuli z poz. 41 i 1007.

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 TBS, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę partycypacyjną.

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

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

Zgodnie z art. 28 ustawy *o ochronie (...)*, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej 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.

TBS 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 (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 6 decyzji), w miejsce negowanych, TBS 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 (patrz pkt I osnowy decyzji). **Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.**

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na TBS obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Przesłanką umorzenia postępowania na podstawie tego przepisu jest więc jego bezprzedmiotowość. „*Bezprzedmiotowość postępowania wynikać będzie z kilku różnych przyczyn, które można podzielić na podmiotowe (co nie kłóci się z formułą przepisu stanowiącego o „ bezprzedmiotowości „) oraz przedmiotowe*” (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego - Komentarz, Warszawa 1996, str. 464).

W niniejszym postępowaniu mamy do czynienia z bezprzedmiotowością z przyczyn przedmiotowych, gdyż wskazany § 14 „Umowy przedwstępnej najmu nr...” o treści „Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby TBS.” nie jest stosowany w obrocie konsumenckim, lecz przy zawieraniu umów najmu lokali użytkowych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, a zatem nie podlega badaniu przez Prezesa Urzędu w tym postępowaniu.

W opinii Prezesa Urzędu ujawnienie faktu, iż § 14 „Umowy przedwstępnej najmu nr...” nie jest stosowany w obrocie konsumenckim spowodowało bezprzedmiotowość postępowania w zakresie tego postępowania umownego, a skoro tak - należało je umorzyć.

Mając powyższe na względzie orzeczono, jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

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

Otrzymuje:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.  
Ul. Przybyszewskiego 102/104  
51-148 Wrocław