



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

LUBLIN, dn. 25 .09.2007 r.

RLU-61-17/07/JS

DECYZJA nr RLU 36/2007

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

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* **uznaje się** działania „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie polegające na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu Umowy Przedwstępnej Sprzedaży postanowień:

1. „Strony oświadczają, że termin zakończenia inwestycji może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie jej realizacji niemożliwych do przewidzenia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności:

- wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną,
- okoliczności siły wyższej,
- postanowienia władz,
- innych obiektywnych okoliczności powodujących czasowe wstrzymanie procesu inwestycyjnego, nie wynikających ze złej woli Sprzedającego i od niego niezależnych takich jak: cofnięcie prawomocnych decyzji, postanowienia sądowe, zdarzenia losowe.

Nie są to przyczyny leżące po stronie Sprzedającego. Przedłużenie wykonania Umowy o czas trwania tych przeszkód nie będzie uznawane za zwłokę Sprzedającego..” (§ 8 Umowy);

2. „Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje potrącenie 10% umownej wartości przedmiotu umowy netto. Dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej w wysokości 10%

przedmiotu umowy netto). Po upływie 2-ch tygodni od daty dokonania wpłat w pełnej wysokości przez innego Nabywcę.” (§ 13 Umowy);

3. „Sprzedający mają prawo do dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy bez powiadamiania Nabywcy, nie pogarszających standardu wykonywanych lokali.” (§ 17 Umowy);

4. „W przypadku nie stawienia się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika w wyznaczonym terminie odbioru, odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Sprzedających i prawnie równoważny będzie z podpisaniem protokołu odbioru” (§ 18 Umowy);

za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.

Uzasadnienie

Postanowieniem Nr 22/07 z dnia 6 lutego 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia, czy w kontaktach z konsumentami nie są naruszane przepisy ustawy antymonopolowej.

Analiza wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży, stosowanego przez Przedsiębiorcę wykazała, że zawiera on postanowienia, które mogą stanowić naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i Postanowieniem Nr 45/07 z 23 kwietnia 2007 roku zostało wszczęte postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na naruszeniu art. 24 ust.1 i 2 ustawy antymonopolowej poprzez umieszczenie we wzorcu Umowy Przedwstępnej Sprzedaży postanowień:

1. „Strony oświadczają, że termin zakończenia inwestycji może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie jej realizacji niemożliwych do przewidzenia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności:

- wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną,
- okoliczności siły wyższej,
- postanowienia władz,
- innych obiektywnych okoliczności powodujących czasowe wstrzymanie procesu inwestycyjnego, nie wynikających ze złej woli Sprzedającego i od niego niezależnych takich jak: cofnięcie prawomocnych decyzji, postanowienia sądowe, zdarzenia losowe.

Nie są to przyczyny leżące po stronie Sprzedającego. Przedłużenie wykonania Umowy o czas trwania tych przeszkód nie będzie uznawane za zwłokę Sprzedającego.” (§ 8 Umowy), które są tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniami wpisanymi do Rejestru wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 882 i 883;

2. „Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje potrącenie 10% umownej wartości przedmiotu umowy netto. Dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej w wysokości 10% przedmiotu umowy netto). Po upływie 2-ch tygodni od daty dokonania wpłat w pełnej wysokości przez innego Nabywcę.” (§ 13 Umowy), które są tożsame zarówno co do celu jak

i skutków z postanowieniami wpisanymi do Rejestru wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 270 i 357;

3. „Sprzedający mają prawo do dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy bez powiadamiania Nabywcy, nie pogarszających standardu wykonywanych lokali.” (§ 17 Umowy), które jest tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234;

4. „W przypadku nie stawienia się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika w wyznaczonym terminie odbioru, odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Sprzedających i prawnie równoważny będzie z podpisaniem protokołu odbioru” (§ 18 Umowy), które jest tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 364;

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczętym postępowaniu, w piśmie z dnia 16 maja 2007r. nie zgodził się z zarzutami Urzędu. Przedsiębiorca stoi na stanowisku, że ww. zapisy § 8 umowy przedwstępnej sprzedaży nie naruszały zbiorowych interesów konsumentów gdyż „orzecznictwo Sądów jak i doktryna prawa w tym przedmiocie jednoznacznie wskazują, iż wystąpienie tych okoliczności stanowi okoliczność ekskulpacyjną, uwalniającą dłużnika (w tym wypadku dewelopera) od odpowiedzialności ze ewentualne nieterminowe przekazanie inwestycji”. Przedsiębiorca prezentuje stanowisko, że zapis § 13 dotyczący odstąpienia od umowy i kary umownej dotyczy obu stron umowy natomiast zapis § 17 o możliwości dokonywania zmian technicznych lokalu, „nigdy nie są to zmiany pogarszające standard”. Odnosząc się do kwestionowanego § 18 umowy Przedsiębiorca stoi na stanowisku, że uczestnictwo w odbiorze lokalu jest prawem a nie obowiązkiem kupującego. W konkluzji przedstawiając swoje stanowisko Przedsiębiorca uważa, że stosowane przez Niego umowy przedwstępne nie naruszają ani nie mogą naruszać zapisów art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

„Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki prawa handlowego (numer KRS: 0000229524) i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807, ze zm. – zwana dalej: „ustawa o swobodzie działalności gospodarczej. „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik. Zgodnie z tym przepisem pod pojęciem przedsiębiorcy – rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. pośrednictwo finansowe, budownictwo i obsługa nieruchomości.

Wzorzec umowny zawierający zakwestionowane postanowienia jest przez Przedsiębiorcę stosowany od 2005 roku. Na podstawie wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne Przedsiębiorca zawarł umowy z konsumentami

zainteresowanymi trzema budynkami mieszkalnymi, przy ul. Cyprysowej 16, 21 i 25 w Lublinie.

We wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży Przedsiębiorca stosuje:

1. W § 8 zapis o treści „Strony oświadczają, że termin zakończenia inwestycji może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie jej realizacji niemożliwych do przewidzenia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności:

- wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną,
- okoliczności siły wyższej,
- postanowienia władz,
- innych obiektywnych okoliczności powodujących czasowe wstrzymanie procesu inwestycyjnego, nie wynikających ze złej woli Sprzedającego i od niego niezależnych takich jak: cofnięcie prawomocnych decyzji, postanowienia sądowe, zdarzenia losowe.

Nie są to przyczyny leżące po stronie Sprzedającego. Przedłużenie wykonania Umowy o czas trwania tych przeszkód nie będzie uznawane za zwłokę Sprzedającego..”

2. W § 13 Umowy Przedwstępnej Sprzedaży „Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje potrącenie 10% umownej wartości przedmiotu umowy netto. Dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej w wysokości 10% przedmiotu umowy netto). Po upływie 2-ch tygodni od daty dokonania wpłat w pełnej wysokości przez innego Nabywcę.”

3. W § 17 Umowy Przedwstępnej Sprzedaży ”Sprzedający mają prawo do dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy bez powiadamiania Nabywcy, nie pogarszających standardu wykonywanych lokali.”

4. W § 18 Umowy Przedwstępnej Sprzedaży „W przypadku nie stawienia się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika w wyznaczonym terminie odbioru, odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Sprzedających i prawnie równoważny będzie z podpisaniem protokołu odbioru” .

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm. - zwana dalej: „ustawa o okik”) przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

„Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik. Zgodnie z tym przepisem pod pojęciem przedsiębiorcy – rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

Jak zostało wykazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do ww. przepisu, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Na mocy art. 479⁴⁵ k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności Rejestru. Jawność Rejestru oznacza, że jest on dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie i stąd wpisanie postanowienia do Rejestru, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. Rejestru dotyczy także postanowień podobnych.

Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do Rejestru. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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 może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r., Nr 244, poz. 2080, ze zm.: Dz. U. z 2006 r. Nr 157, poz. 1119; Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834 - obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o okik) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień umowy zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowanie przez „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie, we wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży postanowień:

1. „Strony oświadczają, że termin zakończenia inwestycji może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie jej realizacji niemożliwych do przewidzenia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności:

- wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną,
- okoliczności siły wyższej,
- postanowienia władz,
- innych obiektywnych okoliczności powodujących czasowe wstrzymanie procesu inwestycyjnego, nie wynikających ze złej woli Sprzedającego i od niego niezależnych takich jak: cofnięcie prawomocnych decyzji, postanowienia sądowe, zdarzenia losowe.

Nie są to przyczyny leżące po stronie Sprzedającego. Przedłużenie wykonania Umowy o czas trwania tych przeszkód nie będzie uznawane za zwłokę Sprzedającego..” (§ 8 umowy) są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod numerem 883 o treści: „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” i pod numerem 882 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”. Zarówno postanowienie „Budo-Kompex” jak i postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 883 i 882 naruszają art. 385³ pkt 2 k.c.. Wyłączają one odpowiedzialność „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn zawinionych przez „Budo-Kompex” (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 nie osiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Porównywane postanowienia stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Zapisy takie pozwalają również ukryć przez wykonawcę złą organizację pracy i przenieść jej konsekwencje (wzrost kosztów samej inwestycji jak również nie oddania kluczy w planowanym terminie) na konsumentów.

Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest tożsama i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż należy przyjąć, że oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia wpisanego do rejestru;

2. „Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje potrącenie 10% umownej wartości przedmiotu umowy netto. Dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej w wysokości 10% przedmiotu umowy netto). Po upływie 2-ch tygodni od daty dokonania wpłat w pełnej wysokości przez innego Nabywcę.” (§ 13 Umowy) są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod numerami 270 i 357 o treści odpowiednio: „W przypadku rezygnacji z kupna lokalu zwrot sum wniesionych na jego konto (...) nastąpi: a) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 5% planowanego kosztu lokalu w terminie 14 dni od daty wskazania przez rezygnującego innego Kupującego, który wniesie równoważną sumę i podpisze ze spółką umowę, b) po odliczeniu 10% planowanego kosztu lokalu w terminie 90 dni od dnia rezygnacji w przypadku nie wskazania następcy” oraz „Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy”.

Zarówno postanowienie „Budo-Kompex” jak i postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 270 i 357 naruszają art. 385³ pkt 16 *k.c.*, stosownie do którego niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które „*nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy*”. Przepis ten zakazuje wprowadzania pomiędzy stronami umowy oczywistej nierówności, polegającej na obciążaniu wyłącznie jednej z nich – słabszej, konsumenta – obowiązkiem zapłaty sumy pieniężnej, przy jednoczesnym braku takiego obciążenia po drugiej stronie – silniejszej, przedsiębiorcy - twórcy wzorca.

W rozważanym przypadku rezygnacji z wykonania umowy na skutek odstąpienia od niej, wprowadzono taką właśnie nierówność stron. Konsument może bowiem jedynie stracić, natomiast Przedsiębiorstwo przeciwnie – jedynie zyskać. W razie nie wykonania umowy z winy klienta, traci on 5%, 10% planowanego kosztu lokalu (w zależności od terminu odstąpienia od umowy) lub 1000 zł na rzecz Przedsiębiorstwa, w sytuacji odwrotnej - gdy wina leży po stronie Przedsiębiorstwa - nie jest ono zobowiązane do jakichkolwiek dodatkowych wypłat na rzecz konsumenta, oprócz zwrotu uiszczonych przez niego pieniędzy;

3. „Sprzedający mają prawo do dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy bez powiadamiania Nabywcy, nie pogarszających standardu wykonywanych lokali.” (§ 17 Umowy) jest tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 234 o treści „ Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”.

Stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie wypełnia dyspozycję przepisu art. 385³ pkt 2 i 19 k.c., stosownie do których niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które „*wyluczają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania*” czy „*przewidują wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia*”. Przy wyborze lokalu mieszkalnego, konsument często przy podejmowaniu decyzji bierze pod wagę między innymi sposób wykonania mieszkania jak również użyte do tego materiały. Jednostronna zmiana tych warunków przez Przedsiębiorcę, może stanowić poważne naruszenie interesów konsumenta, przy czym dzieje się to w majestacie prawa stanowiącego w umowie na której treść konsument nie ma wpływu;

4. „W przypadku nie stawienia się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika w wyznaczonym terminie odbioru, odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Sprzedających i prawnie równoważny będzie z podpisaniem protokołu odbioru” (§ 18 Umowy) jest tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 364 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”.

Stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie wypełnia dyspozycję przepisu art. 385¹ § 1 k.c., gdyż kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Niewątpliwie samodzielne odbieranie przedmiotu umowy przez Sprzedającego narusza dobre obyczaje i pozbawia Kupującego na tym etapie wyrażenia swojej opinii co do przedmiotu umowy, jednocześnie zapis ten daje Przedsiębiorcy możliwość jednostronnego stwierdzenia czy umowa została wykonana.

Konsekwencją stosowania przez „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie postanowień wpisanych do Rejestru jest wprowadzenie do Umowy Przedwstępnej Sprzedaży postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do Rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie w Umowie Przedwstępnej Sprzedaży postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z tym druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad 3)

Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 ustawy o okik stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Sprzedaży, które zostały wpisane do Rejestru

i zawarli, bądź mogli lub mogą zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie. Oferta usług developerskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zakup mieszkania, ale z tych usług w każdej chwili mogą skorzystać inni konsumenci. Krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony i niemożliwy z góry do określenia. Stosowanie przez „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie ww. Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz mogą naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów „Budo-Kompex” Spółka z o.o. w Lublinie.

W związku z tym trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, jeżeli przedsiębiorca narusza zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazuje zaniechanie jej stosowania.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w sentencji. .

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

Otrzymuje :

Budo-Kompex Sp. z o.o.
ul. Szafirowa 12/4
20 – 573 Lublin