



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

---

**RGD.61-4/10/MLM**

Gdańsk, dnia 30 listopada 2010r.

**DECYZJA NR RGD. 12/2010**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, **uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umownych o nazwie „**Umowa Nr**” następujących postanowień, o treści:

1. *„Lokal: należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny....(z tym jednak zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu [ostateczna] może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent)...: ”,*
2. *„SEMEKO zobowiązuje się do wybudowania lokalu w terminie do dnia pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. SEMEKO przysługuje wydłużenie terminu w następujących wypadkach:*
  - (...),
  - zaistnienia czynników leżących po stronie osób trzecich takich jak (decyzje administracyjne, siła wyższa itd.)”,
3. *„W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty przez Klienta ostatniej należnej od niego zaliczki (...) cena sprzedaży będzie zwaloryzowana o wskaźnik waloryzacyjny, jeżeli wartość tego wskaźnika ulegnie zwiększeniu o 10%”.*
4. *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7%)”,*
5. *„SEMEKO przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z winy Klienta w wypadku powstania 14 dniowego opóźnienia w płatnościach (...)” ,*
6. *„W razie odstąpienia od umowy z winy Klienta, SEMEKO:*
  - a) *będzie uprawnione do zryczałtowanego odszkodowania w wysokości .....% Ceny Sprzedaży (...) oraz uzyskania zwrotu ewentualnych kosztów (...)” ,*

---

**80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30**

**TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75**

**E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL**

7. *„Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzycielności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności”,*
8. *„Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia”,*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechania stosowania tej praktyki.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni karę pieniężną w wysokości .... zł (słownie: .... złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

**III.** Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, **umarza się** postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „**Umowa Nr**” postanowienia, o treści:

*„Klient zobowiązuje się do odbioru od SEMEKO lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez SEMEKO terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej”.*

## UZASADNIENIE

W roku 2010 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zwana dalej SEMEKO), we wzorcach umownych pod nazwą: „**Umowa Nr**” stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 156 z dnia 3 września 2010r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w 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 (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na umieszczeniu we wzorcach umownych pn. „Umowa Nr” (zw. dalej także „Umowa”) postanowień, o treści:

- ✓ „Lokal: należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny... (z tym jednak zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu [ostateczna] może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent)...: ”,
- ✓ „SEMEKO zobowiązuje się do wybudowania lokalu w terminie do dnia pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. SEMEKO przysługuje wydłużenie terminu w następujących wypadkach:
  - (...),
  - zaistnienia czynników leżących po stronie osób trzecich takich jak (decyzje administracyjne, siła wyższa itd.)”,
- ✓ „Klient zobowiązuje się do odbioru od SEMEKO lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez SEMEKO terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej” ,
- ✓ „W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty przez Klienta ostatniej należnej od niego zaliczki (...) cena sprzedaży będzie zwaloryzowana o wskaźnik waloryzacyjny, jeżeli wartość tego wskaźnika ulegnie zwiększeniu o 10%”.
- ✓ „W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7%)” ,
- ✓ „SEMEKO przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z winy Klienta w wypadku powstania 14 dniowego opóźnienia w płatnościach (...)” ,
- ✓ „W razie odstąpienia od umowy z winy Klienta, SEMEKO:
  - będzie uprawnione do zryczałtowanego odszkodowania w wysokości .....% Ceny Sprzedaży (...) oraz uzyskania zwrotu ewentualnych kosztów (...)” ,
- ✓ „Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności” ,
- ✓ „Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia” ,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca, pismem z dnia 22 września 2010r., poinformował m.in., że przekazany

Prezesowi Urzędu wzorzec umowy stanowi jedynie *„punkt wyjścia, zaś docelowo przed zawarciem umowy każdy klient SEMEKO ma możliwość indywidualnego uzgadniania każdego postanowienia umownego”*.

Ponadto odnosząc się do pierwszego z postanowień, zadaniem przedsiębiorcy nie jest ono zbliżone do wskazanej klauzuli niedozwolonej, bowiem obie strony umowy traktowane są jednakowo, a klient może np. otrzymać mieszkanie o powierzchni większej o 5%, za tą samą cenę. Ponadto SEMEKO nie zastrzega sobie prawa do dokonywania zmian w projekcie, ale w chwili zawierania umowy nie może przewidzieć jaka będzie ostateczna powierzchnia lokalu, w szczególności, że często, na życzenie klienta, dokonywane są zmiany aranżacyjne lokalu.

W przypadku drugiego postanowienia, SEMEKO wskazało m.in., że zapis dotyczący siły wyższej nie może zostać uznany za klauzulę abuzywną.

Odnosząc się do treści trzeciego postanowienia, przedsiębiorca stwierdził, że z chwilą odbioru klient korzystając z lokalu zużywa na własne potrzeby wodę, energię itd., z tych też względów SEMEKO *„nie może ponieść kosztów takiej indywidualnej działalności poszczególnych klientów, a winni oni to czynić we własnym zakresie”*.

Również kolejne postanowienie, wskazane w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, dotyczące możliwości zwaloryzowania ceny sprzedaży o 10%, w ocenie SEMEKO, nie jest tożsame z klauzulami umieszczonymi w Rejestrze. Zdaniem przedsiębiorcy ponosi on do 10% ryzyko inflacyjne, co jest korzystne dla klientów. Także i postanowienia dotyczące zmiany stawki podatku VAT nie można uznać za niedozwolone, bowiem przedsiębiorca nie ma wpływu na ustawodawcę w zakresie obniżenia, czy podwyższenia stawki podatku. Ponadto zmiana stawki podatku znana jest wiele miesięcy przed jej wprowadzeniem, stąd klienci zawierając umowę mają świadomość jaka stawka może obowiązywać w dacie nabycia lokalu.

Odnosząc się do następnego postanowienia przedsiębiorca stwierdził, iż nie może ponosić odpowiedzialności, za nienależyte wykonanie umowy przez klienta.

Natomiast wskazując na dalsze zapisy umowne, SEMEKO uznało, że postanowienie dotyczące przelewu wierzytelności zgodne jest z treścią art. 509 § 1 k.c., a określające właściwość sądu nie ogranicza praw klientów, gdyż przedsiębiorca prowadzi swoją działalność na terenie Gdyni i Rumi i *„z tych też miast posiada klientów”*.

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

SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS pod nr 0000144840. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

Aktualnie SEMEKO realizuje i oferuje klientom możliwość nabycia lokalu na terenie następujących inwestycji:

- Aquasfera w Redzie,
- Osiedle Rumia Park w Rumi
- Osiedle Horyzonty Gdyni w Gdyni,
- Osiedle Reda Park w Redzie,
- Reda ul. Szkolna w Redzie.

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych

umów podpisanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę, projekty wzorców umownych pod nazwą „**Umowa Nr**” zawierają między innymi następujące postanowienia:

- 1) *„Lokal: należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny....(z tym jednak zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu [ostateczna] może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent)...: ”,*
- 2) *„SEMEKO zobowiązuje się do wybudowania lokalu w terminie do dnia pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. SEMEKO przysługuje wydłużenie terminu w następujących wypadkach:  
- (...),  
- zaistnienia czynników leżących po stronie osób trzecich takich jak (decyzje administracyjne, siła wyższa itd.)”,*
- 3) *„Klient zobowiązuje się do odbioru od SEMEKO lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez SEMEKO terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej” ,*
- 4) *„W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty przez Klienta ostatniej należnej od niego zaliczki (...) Cena sprzedaży będzie zwaloryzowana o wskaźnik waloryzacyjny, jeżeli wartość tego wskaźnika ulegnie zwiększeniu o 10%”.*
- 5) *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7%)”,*
- 6) *„SEMEKO przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z winy Klienta w wypadku powstania 14 dniowego opóźnienia w płatnościach (...)” ,*
- 7) *„W razie odstąpienia od umowy z winy Klienta, SEMEKO:  
a. będzie uprawnione do zryczałtowanego odszkodowania w wysokości .....% Ceny Sprzedaży (...) oraz uzyskania zwrotu ewentualnych kosztów (...)”,*
- 8) *„Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności”,*
- 9) *„Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia”,*

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

**I.** Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i

ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami Spółki.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu *„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 (...).”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku Spółki SEMEKO - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszać zbiorowy interes konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup>k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Analizując drugą ze wskazanych wyżej przesłanek, odnoszącej się do bezprawności działań przedsiębiorcy, przez co rozumie się takie jego zachowania na rynku, które są sprzeczne z przepisami prawa, należy wskazać, iż Spółce SEMEKO postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...) poprzez stosowanie w umowach zawieranych z konsumentami 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.

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.

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 ww. 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 intere-*

sy konsumentów (...). W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest, zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych o nazwie „**Umowa Nr**” stosowane przez Spółkę SEMEKO są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: **1381 i 1540; 1200 i 1203; 1884 i 1498; 885; 1375; 357; 1501; 1404 i 922.**

I tak po **pierwsze**, postanowienie, o treści: – „*Lokal: należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny... (z tym jednak zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu [ostateczna] może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent)...*”: „, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **1381**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 5 grudnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „*Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym*”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż postanowienie to uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany istotnych cech przedmiotu świadczenia (lokalu mieszkalnego), co stanowi naruszenie art. 385<sup>3</sup> kc. Zdaniem Sądu konsument nabywający mieszkanie kieruje się jego indywidualnymi cechami, stąd dopuszczalne jest jedynie zamieszczenie w umowie ściśle określonych przypadków, w których może nastąpić niezgodniona z klientem zmiana w projekcie budynku. Wyliczenie to musi mieć charakter zamknięty, inaczej pozbawia klienta wpływu na istotne cechy zakupionego lokalu mieszkalnego, co prowadzi do naruszenia dobrych obyczajów i rażąco narusza interesy konsumenta.

Treść postanowienia stosowanego przez Spółkę SEMEKO przewiduje, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Wskazać należy, że wielkość mieszkania stanowi jedną z podstawowych cech przedmiotu umowy bowiem nie tylko jest to decydujące kryterium wyboru lokalu, ale także określa ono cenę przedmiotu umowy. Analizowane postanowienie obecnie pozbawia klienta/konsumenta jakiegokolwiek wpływu na te istotne cechy przedmiotu umowy, gdyż we wzorcu brak jest postanowień uprawniających klienta do odstąpienia od umowy z powodu zmiany warunków umownych oraz ceny. Jednocześnie na pod-

stawie obecnie obowiązującej umowy klient nie ma prawa do żądania obniżenia ceny w przypadku otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni, niż pierwotnie ustalono.

Ponadto w innym wyroku (wyrok z dnia 12 listopada 2007r., sygn. XVII AmC 108/07) Sąd uznała za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało umieszczone w Rejestrze pod pozycją **1540**, o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.*” W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd wskazał, że ten warunek umowy zobowiązuje klienta do zaakceptowania faktu, iż powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Zdaniem Sądu, już ustalony w tym postanowieniu próg 3% jest określony za zbyt wysokim poziomie, gdyż biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej jest „*niczym nie uzasadniona za względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem*”.

Mając na uwadze powyższe Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **drugie**, postanowienie, o treści:– „*SEMEKO zobowiązuje się do wybudowania lokalu w terminie do dnia pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. SEMEKO przysługuje wydłużenie terminu w następujących wypadkach:*

- (...),

- *zaistnienia czynników leżących po stronie osób trzecich takich jak (decyzje administracyjne, siła wyższa itd.*”.

należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru w pozycjach: **1200** i **1203**.

Na mocy wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygn. akt XVII Amc 43/06), wpisano do Rejestru niedozwolone postanowienia umowne, o następującej treści: „*Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży” i “Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy”.*

Porównanie kwestionowanego w niniejszej sprawie warunku umowy do wskazanych klauzul, prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione postanowienia umowne skutkują bowiem ograniczeniem,



bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu wzorcu umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylene się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta, także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż porównywane klauzule mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach wydłużenia terminu wykonania umowy, a wskazane w postanowieniu wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty skrót „itd”. Ponadto kwestionowane klauzule w istocie wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy 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 uchyleń 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.).

Tak, więc przeprowadzone porównanie postanowień wzorców umownych stosowanych przez SEMEKO z wymienionymi wyżej klauzulami, uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych postanowień, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po **trzecie**, postanowienie, o treści: *„W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty przez Klienta ostatniej należnej od niego zaliczki (...) Cena sprzedaży będzie zwaloryzowana o wskaźnik waloryzacyjny, jeżeli wartość tego wskaźnika ulegnie zwiększeniu o 10%”*, uznać należy za tożsame z klauzulami umieszczonymi w Rejestrze pod pozycjami: **1884** i **1498**.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2009r. ( sygn. akt XVII AmC 335/09) Sądu uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„Strony ustalają, iż cena podlega zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS (wskaźnik wyliczany miesiąc do miesiąca, z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka wskaźnika jest ujemna), począwszy od dnia zawarcia Aneksu. W przypadku, gdy w analogicznym okresie „wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej” GUS będzie wyższy niż „wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych”, wówczas cena zostanie zwaloryzowana według „wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej” GUS. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana miesięcznie, według zasad określonych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu wskazanego w par. 3 n/n Aneksu. Kwotę waloryzacji, obliczoną według powyższych zasad Kupujący zobowiązuje się wpłacić w terminie wymagalności ostatniej części ceny, nie później niż przed odbiorem lokalu. Sprzedający pozostawi Kupującemu wyliczenie waloryzacji wraz z zawiadomieniem o możliwości odbioru lokalu”*.

Jednocześnie wyrokiem z dnia 17 października 2006r., w sprawie o sygn. akt XVII AmC 122/05, Sądu uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej. ”*

Postanowienia te dopuszczają możliwość zmiany (zwiększenia) ceny umowy i zostały uznane za niedozwolone na podstawie art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. Zgodnie z tym przepisem niedozwolone są te postanowienia, które przewidują uprawnienia kontrahenta do podwyższenia ceny bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

Również i postanowienie zawarte we wzorcach SEMEKO przewiduje możliwość wzrostu cen z jednoczesnym pominięciem prawa klienta do odstąpienia od umowy z tego tytułu. Z tych też powodów uznać należy, że porównywane klauzule, mimo odmienności ich treści, wywołują identyczne skutki prawne dla konsumentów.

Po **czwarte**, postanowienie, o treści: *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7%)”*, uznać należy, za tożsame z klauzulą umieszczoną w Rejestrze pod pozycją **885**.

Wyrokiem z dnia 18 maja 2005r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie, o treści: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”*. W uzasadnieniu wyroku Sąd uznał, że postanowienie to narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., gdyż przewiduje możliwość podniesienia ceny bez przyznania klientowi możliwości odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi zdarzenie niezależne od strony, jednak podatek stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione prawo do odstąpienia od umowy.

Także i Spółka SEMEKO dopuszczając wzrost ceny z tytułu zmiany stawki podatku pominięła prawo konsumenta do odstąpienia od umowy z tego tytułu. Z tych też względów uznać należy, że analizowane postanowienie wywołuje identyczne skutki prawne, jak wskazane klauzule niedozwolone.

Po **piąte**, postanowienie, o treści: *„SEMEKO przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z winy Klienta w wypadku powstania 14 dniowego opóźnienia w płatnościach (...)”*, uznać należy, za wywołujące identyczne skutki prawne, jak klauzula umieszczona w Rejestrze, pod pozycją **1375**.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2008r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie o treści : *„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”*. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów z uwagi, na ustanowienie prawa sprzedającego do wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wyznaczenia prawa stronie kupującej do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty należności. Zdaniem Sądu nie wyznaczenie dodatkowego terminu spełnienia świadczenia przez konsumenta stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385<sup>1</sup> k.c.

Także i Spółka SEMEKO w opracowanym wzorcu umownym ustanowiła prawo do wypowiedzenia umowy bez przyznania swoim klientom/konsumentom dodatkowego terminu na uiszczenie należności, co jednocześnie przesądza, mimo różnic redakcyjnych, o możliwości uznania porównywalnych klauzul za tożsame.

Po **szóste**, postanowienie o treści: „*W razie odstąpienia od umowy z winy Klienta, SEMEKO: a) będzie uprawnione do zryczałtowanego odszkodowania w wysokości .....% Ceny Sprzedaży (...) oraz uzyskania zwrotu ewentualnych kosztów (...)*”, uznać należy, za tożsame z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją **357**.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004r. (sygn. akt AmC 99/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*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 do 30 dni od daty odstąpienia od umowy*”.

Obie porównywane klauzule przewidują określone odszkodowanie w przypadku odstąpienia konsumenta od wykonania zawartej umowy, bez konieczności wykazania przez przedsiębiorcę szkody, jaką poniósł on z tego tytułu.

W tym miejscu wskazać należy, na przepis art. 415 kodeksu cywilnego, który stanowi „*Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia*”, jak również na art. 471 k.c. „*Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi*”. Z treści tych przepisów prawnych wynika jednoznacznie, że zakres odpowiedzialności sprawcy szkody jest ograniczony. Jednocześnie uwzględniając zapis art. 6 kodeksu cywilnego wskazać należy, że ciężar dowodu, co do wykazania przesłanek odpowiedzialności za wyrządzoną przez usługobiorców szkodę spoczywa na poszkodowanym. Zatem w sytuacji, do której odnosi się warunek wzorca umowy to Spółka SEMEKO winna wykazać, że poniosła szkodę z tytułu zawinionych działań klienta, określić wielkość tej szkody oraz wykazać istnienie związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem konsumenta. Tymczasem postanowienie to zwalnia Spółkę z tego obowiązku, co stawia ją w sytuacji uprzywilejowanej w stosunku do kontrahenta.

Z tych też powodów, zdaniem Prezesa Urzędu, oba postanowienia wywołują identyczne skutki prawne bowiem przyznają przedsiębiorcy prawo do ustalenia wielkości odszkodowania bez konieczność wykazania, czy odniósł on szkodę z tytułu zachowania klienta i jaki był jej rozmiar.

Po **siódme**, postanowienie o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wiarygodności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności*”, zdaniem Prezesa Urzędu tożsame jest z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją **1501**.

Wyrokiem Sądu z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), za niedozwolone zostało uznanie postanowienie o treści: „*Nabywca może dokonać przelewu wiarygodności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki*”. W uzasadnieniu orzeczenia Sądu wskazał, że uzależnienie prawa konsumenta do dokonania przelewu wiarygodności od wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę wiąże się z wykorzystaniem przez niego jego przewagi kontraktowej. Zdaniem Sądu takie zastrzeżenie dopuszczalne jest w umowach zawieranych przez dwa równorzędne podmioty, natomiast w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu wzorca umownego, zastosowanie takiego postanowienia jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającym interesy konsumenta.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należy, że oba porównywane postanowienia wywołują identyczne skutki prawne dla konsumentów, warunkują bowiem prawa klienta do przelewu wiarytelności od decyzji/zgody przedsiębiorcy.

Po **ósme**, postanowienie, o treści: *„Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia”*, uznać należy za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru, pod pozycjami **1404** czy **922**.

Wyrokiem z dnia 7 września 2007r. (sygn. akt XVII AmC 92/07) Sąd uznał, że niedozwolone postanowienie o treści: *„Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Bielsku Białej lub Sąd Okręgowy w Bielsku Białej, w zależności od wartości wynikłego przedmiotu sporu”*.

Natomiast wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2006r., w sprawie o sygn. akt XVII AmC 100/05 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie, o treści *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”*. W uzasadnieniu wyroku Sąd uznał, że postanowienie to stanowi *„tzw. klauzule prorogacyjną”* i ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Zdaniem sądu wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu może stanowić dolegliwość dla kupującego lokal, a postanowienie narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.) mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą i wyłączną. Zasadę w zakresie właściwości miejscowej określa art. 27 § 1 K.p.c. stanowiąc, że *„Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania”*. Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami pomiędzy rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonania, rozwiązania lub unieważnienia, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sądem właściwym dla miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy art. 31 i nast. K.p.c. umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności od tego, który sąd jest dla niego dogodniejszy.<sup>1</sup> Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego/umowy, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, polegającej na tym, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem wyłącznie właściwym. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od ~~zgodnego wyrażenia woli stron~~ zgodnego wyrażenia woli stron. W przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemiana. Według właściwości ogólnej, jeżeli powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wnie-

---

<sup>1</sup> Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.

sione do sądu właściwego dla siedziby przedsiębiorcy (art. 30 K.p.c.). Jeżeli natomiast powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.). W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy. Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy wskazany we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń powstałych na tle wykonywania umowy przyczynia się do pogorszenia jego sytuacji, co może być źródłem niewygodny i niepotrzebnej straty czasu, a także zbędnych wydatków. Zapis taki utrudnia mu ponadto skuteczną realizację konstytucyjnego prawa do sądu.<sup>2</sup>

Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu „**Umowa Nr**” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Spółkę, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24, stąd orzeczono, jak w **punkcie I** sentencji.

**II.** Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę stosującego praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, *„należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy”*.

---

<sup>2</sup> Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005r., sygn. akt XVII Ama 46/04.

W punkcie I niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, które polegają na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Przepis art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2009r. wyniósł .... zł, w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to ..... zł.

Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w dokonał w pierwszej kolejności oceny wagi stwierdzonego w niniejszej decyzji naruszenia, która określa wysokość kwoty bazowej kary, będącej odsetkiem uzyskanego przez ww. przedsiębiorców w 2009 roku przychodu. Oceniając wagę praktyki stosowanej przez SEMEKO organ antymonopolowy wziął pod uwagę okoliczność, że opisana praktyka związana jest ze stosowaniem przez Spółkę od 2001r. wzorca umowy zawierającego regulacje proponowane konsumentom, co wskazuje na powtarzalność zachowania przedsiębiorcy. Zważył też na wagę umów zawieranych przez dewelopera, które łączą się ze znacznymi obciążeniami finansowymi konsumentów i wysokim ryzykiem.

Przy ustalaniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął również pod uwagę okoliczność, że przedsiębiorca dopuścił się naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy.

Ponadto, jak wskazano wcześniej, sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. W zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednak jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia interesów konsumentów, stąd uznać należy, że działania Spółki miały charakter nieumyślny.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową na poziomie 0,18% przychodów przedsiębiorcy.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Przedsiębiorca, jako profesjonalista, powinien wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować praktyk godzących w interesy słabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Podejmując decyzję o nałożeniu kary i określając jej wysokości Prezes Urzędu wziął pod uwagę wszystkie ww. okoliczności, jak i możliwości finansowe przedsiębiorcy. Orzeczona kara powinna bowiem stanowić dolegliwość dla przedsiębiorcy, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek łagodzących pozwalających na obniżenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej, jak i obciążających, skutkujących podwyższeniem kwoty bazowej kary.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono w kwocie .... zł (słownie: ..... złote), co stanowi ok. 1,8% maksymalnego wymiaru kary. W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o

ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania. W tym przypadku kara powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wobec powyższego orzeczono jak w **punkcie II** sentencji.

**III.** Przedmiotem prowadzonego przez Prezesa Urzędu postępowania było również rozstrzygnięcie, czy w okolicznościach stanu faktycznego sprawy znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez SEMEKO praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zdefiniowanej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym „**Umowa nr**” postanowienia o treści: *„Klient zobowiązuje się do odbioru od SEMEKO lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez SEMEKO terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej”*, którego treść mogła rodzić domniemanie tożsamości z treściami klauzul wpisanych do rejestru postanowień niedozwolonych pod poz. **1643** i **1732**.

Wyrokiem wydanym w dniu 24 marca 2009r., (sygn. akt XVII AmC 322/08) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: *„Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu”*.

Z kolei wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt XVII AmC 334/09), za niedozwolone zostało uznane postanowienie o treści *„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.”* Przy czym z treści wyroku wynika, że koszty, o których tam mowa obejmują koszty „*eksploatacji nieruchomości wspólnej*”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził, że zapis ten „*sprzeczny jest z przepisem art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, nakładającej obowiązek pokrywania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości na właścicieli tych lokali.*”

Oba wskazane wyroki są prawomocne, a zacytowane wyżej postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień niedozwolonych odpowiednio pod pozycjami **1643** i **1732**.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1643 z postanowieniem wzorca umowy, zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK prowadzą jednak do wniosku, że obie klauzule nie mogą zostać uznane za tożsame. Należy bowiem zważyć, że w odniesieniu do klauzuli umieszczonej w Rejestrze pod poz. 1643 Sąd, orzekając o jej abuzywności, wskazał jednocześnie, że postanowienie to nie ma samodzielnego znaczenia i musi być oceniane w kontekście innej klauzuli wpisanej do pod numerem 1642 o treści: *„Sprzedający zobowiązuje się odplątnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”* Uzasadniając wyrok z dnia 24 marca 2009r. (sygn. akt XVII AmC) Sąd wywiódł, że postanowienie

to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem „poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów.” Tak więc o abuzywności tego postanowienia przesądza przede wszystkim okoliczność i prawo do przyznania sobie przez dewelopera zarządu nieruchomością, albowiem z chwilą przeniesienia własności lokali na konsumentów tworzą oni wspólną mieszkaniową, która jest uprawniona do nawiązywania stosunków z zarządcą na zasadzie dobrowolności. Dlatego też, w sytuacji gdy przedsiębiorca SEMEKO, w analizowanym i badanym wzorcu umowy nie przyznał sobie takich i identycznych uprawnień, jak te których mowa w klauzuli o numerze 1642, to z uwagi na niesamodzielny charakter klauzuli wskazywanej przez Prezesa UOKiK, nie ma uzasadnionych podstaw do dowodzenia tożsamości i identyczności powołanych wyżej zapisów wzorca umowy, z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1643.

Odnosząc się natomiast do oceny tożsamości analizowanego postanowienia wzorca umowy SEMEKO z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 1732, stwierdzić należy, iż treść tego postanowienia dotyczy wprowadzie kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, jednakże tylko w zakresie określonego tamże związku pomiędzy możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty tychże kosztów. Istotą zapisu jest więc uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od całkowitej zapłaty ceny nieruchomości oraz po uiszczeniu innych kosztów, w tym związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Rzecz nie dotyczy więc zasadności ponoszenia kosztów eksploatacji przez przyszłych właścicieli lokali, tylko przymusowego zobowiązania ich do rozliczania się z przedsiębiorcą z tytułu tych kosztów i powiązania tego rozliczenia z możliwością uzyskania tytułu własności do zajmowanych lokali. Co prawda, w uzasadnieniu do wyroku odnoszącego się do tej klauzuli umieszczono wywód kwestionujący prawo dewelopera do nakładania na konsumentów, nie będących jeszcze formalnie właścicielami odebranych lokali, obowiązku uiszczania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych, tym niemniej, w ocenie Prezesa UOKiK, nie sposób uznać za zasadne stanowiska, iż w sytuacji gdy konsument korzysta z lokalu przed formalnym przeniesieniem na niego prawa własności, to wyłącznie przedsiębiorca zobligowany jest do ponoszenia wszystkich i w całości kosztów związanych z korzystaniem przez takiego lokatora z nieruchomości, które staną się częściami wspólnymi.

Mając na uwadze wszystkie wymienione okoliczności nie można uznać więc, że treści postanowień wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1643 i 1732 są tożsame z treścią postanowienia, o brzmieniu: „Klient zobowiązuje się do odbioru od SEMEKO lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez SEMEKO terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej”, kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Artykuł 105 k.p.a. stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do jej istoty. Zarzut naruszenia art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga udowodnienia, że postanowienie wzorca umownego stosowane przez przedsiębiorcę jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc. Skoro, przesłanka ta nie ma miejsca w



okolicznościach sprawy, brakuje elementu materialnoprawnego warunkującego wydanie decyzji merytorycznej, a zatem postępowanie należy umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 §1 k.p.a, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Na marginesie wyżej poczynionych rozważań wskazać jednak należy, że Prezes Urzędu rozstrzygając o umorzeniu postępowania w odniesieniu do jednego z postawionych zarzutów nie przeprowadził oceny analizowanego wyżej postawienia, zawartego we wzorcu umowy SEMEKO, pod kątem jego zgodności z art. 385<sup>1</sup>kc. Organ antymonopolowy orzekł wyłącznie, iż postanowienie to nie jest tożsame z postanowieniami umieszczonymi w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych, pod pozycjami 1643 i 1732, co nie przesądza jeszcze o braku prawnych możliwości wystąpienia z pozwem o uznanie przedmiotowej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne, bowiem jego treść, w wersji stosowanej w zakwestionowanym wzorcu, może nosić znamiona abuzywności.

Stąd orzeczono, jak w **punkcie III** sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **NBP O/O Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.**

Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Roman Jarząbek  
Dyrektor Delegatury UOKiK w Gdańsku