



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

RGD.61-8/08/MLM

Gdańsk, dnia 2 czerwca 2008r.

DECYZJA NR RGD.20/2008

Na podstawie art. 27 ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy Za Słoneczną Bramą Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy polegające na stosowaniu we wzorcach umownych o nazwach: „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, obowiązującej przy wybudowaniu garażu oraz „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, następujących postanowień:

1. *„... W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”,*
2. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenie inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,*
 - *katastrofy, klęski, pożary, zalania itp.,*
 - *warunki atmosferyczne uniemożliwiające i prowadzenie robót,*
 - *wojna, strajk, niepokoje społeczne i zaburzenia publiczne”,*
3. *„Odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru. W przypadku nie zgłoszenia się Kupującego celem dokonania odbioru przyjmuje się, że akceptuje on wykonanie lokalu bez zastrzeżeń i Sprzedający ma prawo dokonać odbioru jednostronnie, co jest równoznaczne z dokonaniem odbioru przez obie strony”.*
4. *„...KUPUJĄCY jest zobowiązany do powiadomienia Sprzedającego o zmianie adresu, w terminie 7 dni listem poleconym pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych do Kupującego na stary adres”,*

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

5. *„Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni Lokalu, którego dotyczy Umowa, z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych. Powierzchnia zapisana w Umowie może się różnić w graniach do 5%”*,
6. *„W przypadku zmiany wielkości powierzchni Lokalu, z przyczyn opisanych w ust. 2, cena nabycia lokalu mieszkalnego ulegnie – odpowiednio – zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które – odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę bruttozłoty za jeden metr kwadratowy tej powierzchni ”*,

uznanych za niedozwolone i wpisanych, na podstawie art. 479 [45] ustawy z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 zm.), do „Rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone” i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 6 marca 2008r.

UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu 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 Za Słoneczną Bramą Sp. z o.o. (zwany dalej Spółką) we wzorcach umownych: **„Przedwstępna umowa sprzedaży”**, dotycząca wybudowania garażu oraz **„Przedwstępna umowa sprzedaży”**, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, 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. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 63 z dnia 8 lutego 2008r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Za Słoneczną Bramą Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, 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.) [zwanej dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową], polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. **„Przedwstępna umowa sprzedaży”**, dotycząca wybudowania garażu oraz we wzorcu umownym **„Przedwstępna umowa sprzedaży”**, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, (zwane dalej **„Umowa”**), postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Prezes Urzędu w poczet dowodów zaliczył również materiały uzyskane od przedsiębiorcy w trakcie przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca w m.in. piśmie z dnia 18 marca 2008r. wskazał, że żadne umowy *„będące przedmiotem oceny organu nie są w trakcie wykonania, albowiem wszystkie zostały już wykonane”*. Dodatkowo pismem z dnia 15 kwietnia 2008r. przedsiębiorca poinformował, że inwestycja położona w Gdańsku-Ujeścisku została zakończona we wrześniu 2007r., na-

tomiast ostatnia umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu została zawarta w dniu 5 marca 2008r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka z o.o. Za Słoneczną Bramą z siedzibą w Gdańsku została zarejestrowana w KRS pod nr 0000226356. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości. W kontaktach z klientami posługuje się ona projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług/oferty przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę, projekty wzorców umów tj.: „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu oraz „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, zawierają między innymi następujące postanowienia umowne:

I. we wzorcu umownym „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu, postanowienia, o treści:

7. „... W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” – zapis zawarty w **§ 4 ust. 10 „Umowy...”**,
8. „*Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenie inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,*
 - *katastrofy, klęski, pożary, zalania itp.,*
 - *warunki atmosferyczne uniemożliwiające i prowadzenie robót,*
 - *wojna, strajk, niepokoje społeczne i zaburzenia publiczne”*.- zapis zawarty w **§ 5 ust. 2 „Umowy...”**,
9. „*Odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru. W przypadku nie zgłoszenia się Kupującego celem dokonania odbioru przyjmuje się, że akceptuje on wykonanie lokalu bez zastrzeżeń i Sprzedający ma prawo dokonać odbioru jednostronnie, co jest równoznaczne z dokonaniem odbioru przez obie strony.*” – zapis zawarty w **§ 6 ust. 3 „Umowy...”**,
10. „...*KUPUJĄCY jest zobowiązany do powiadomienia Sprzedającego o zmianie adresu, w terminie 7 dni listem poleconym pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych do Kupującego na stary adres*” – zapis zawarty w **§ 12 ust. 3 „Umowy...”**,

II. we wzorcu umownym „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, postanowienia, o treści:

1. „*Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni Lokalu, którego dotyczy Umowa, z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych. Powierzchnia zapisana w Umowie może się różnić w graniach do 5%*” - zapis zawarty w **§ 3 ust. 2 „Umowy...”**,

2. *„W przypadku zmiany wielkości powierzchni Lokalu, z przyczyn opisanych w ust. 2, cena nabycia lokalu mieszkalnego ulegnie – odpowiednio – zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które – odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę brutto złotych za jeden metr kwadratowy tej powierzchni ” - zapis zawarty w § 3 ust. 3 „Umowy...”,*
3. *„... W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” – zapis zawarty w § 4 ust. 10 „Umowy...”,*
4. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenie inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,*
 - *katastrofy, klęski, pożary, zalania itp.,*
 - *warunki atmosferyczne uniemożliwiające i prowadzenie robót,*
 - *wojna, strajk, niepokoje społeczne i zaburzenia publiczne”.- zapis zawarty w § 5 ust. 2 „Umowy...”,*
5. *„Odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru. W przypadku nie zgłoszenia się Kupującego celem dokonania odbioru przyjmuje się, że akceptuje on wykonanie lokalu bez zastrzeżeń i Sprzedający ma prawo dokonać odbioru jednostronnie, co jest równoznaczne z dokonaniem odbioru przez obie strony.” – zapis zawarty w § 6 ust. 3 „Umowy...”,*
6. *„...KUPUJĄCY jest zobowiązany do powiadomienia Sprzedającego o zmianie adresu, w terminie 7 dni listem poleconym pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych do Kupującego na stary adres” – zapis zawarty w § 12 ust. 3 „Umowy...”.*

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

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 działania przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do*

rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...).”

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

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie (...) i art. 22¹k.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.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzeczne z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...), polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ 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. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu 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, miesz-

czące 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 umów o nazwie: „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu i „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, stosowane przez Spółkę są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami: **885, 882 i 883, 364 i 365, 918 oraz 155 i 227.**

Po **pierwsze**, postanowienia: § 4 ust. 10 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu oraz postanowienie § 4 ust. 10 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego; o treści: – „... *W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **885** uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Do ceny 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 tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta „*klauzula narusza art.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy*”. Treści postanowień w stosowanych przez Spółkę wzorców, przewidujące różnice cenowe uzależnione od wysokości wymienionych tam opłat lub podatków również nie ustanawiają po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie. Zatem skutek stosowania tych postanowień jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru tzn. pozbawiają konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej postanowień.

Po **drugie** postanowienia: § 5 ust. 2 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu, oraz § 5 ust 2 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, o treści:– „*Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenie inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie, katastrofy, klęski, pożary, zalania itp., warunki atmosferyczne uniemożliwiające i prowadzenie robót, wojna, strajk, niepokoje społeczne i zaburzenia publiczne*” należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru w pozycjach: **1203, 1200, 921, 882** uznanych wyro-

kami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (sygn. akt XVII AmC 100/05 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu”*. Także wyrokiem z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03) Sąd uznał za niedozwolone podobne w skutkach postanowienie umowne, 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”*. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, iż tak sformułowane zapisy stanowią *„sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta”*. W kolejnym wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 za niedozwolone uznane zostało postanowienie, o treści *„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”*. W wyroku z dnia z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o 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.”*

Porównywane, do zakwestionowanych w niniejszej sprawie postanowień umownych, prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione klauzule 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 postanowieniu wzorca umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej klauzulach 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 postanowienia mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach niezależnych od sprzedającego, a wskazane w zapisach wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty zwrot *„w szczególności”*. Ponadto kwestionowane postanowienia w istocie wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przy-

czyn 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 umów stosowanych przez Spółkę z wymienionymi wyżej klauzulami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za postanowienia niedozwolone i wpisane do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po **trzecie**, postanowienia: § 6 ust. 3 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu oraz § 6 ust. 3 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego; o treści: – „*Odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru. W przypadku nie zgłoszenia się Kupującego celem dokonania odbioru przyjmuje się, że akceptuje on wykonanie lokalu bez zastrzeżeń i Sprzedający ma prawo dokonać odbioru jednostronnie, co jest równoznaczne z dokonaniem odbioru przez obie strony*”, należy uznać za tożsame z brzmieniem klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycją; **364** i **365**, uznanych uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienia umowne które następnie zostały wpisane pod poz. 364 i 365 do Rejestru, o treści: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*” i „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „*Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k. c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.*” Sąd wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Również treść postanowień stosowanych przez Spółkę przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **czwarte**, postanowienia: § 12 ust. 3 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania garażu i § 12 ust. 3 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego; o treści: – „*....KUPUJĄCY jest zobowiązany do powiadomienia Sprzedającego o zmianie adresu, w terminie 7 dni listem poleconym pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych do Kupującego na stary adres*” należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją; **918**, uznaną

uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne które następnie został wpisane pod poz. 918 do Rejestru, 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 nieznan” lub temu podobną (...)”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami”. Treść wymienionych postanowień ustanawia identyczną do określonej w ww. klauzuli instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod ostatnio znany adres. Zatem skutek stosowania kwestionowanych zapisów 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 klauzul. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości postanowień. Ponadto wskazać należy, że postanowienie to nakłada obowiązek informowania o zmianie danych adresowych tylko na jedną stronę umowy (kupujący/konsument). Brak takiego obowiązku po stronie przedsiębiorcy może w konsekwencji skutkować naruszeniem interesów konsumentów.

Po **piąte**, postanowienie § 3 ust. 2 wzorca „**Przedwstępna umowa sprzedaży**”, dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego, o treści: – „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni Lokalu, którego dotyczy Umowa, z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych. Powierzchnia zapisana w Umowie może się różnić w graniach do 5%” należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją; **227**, jak również postanowienie § 3 ust. 3 tego wzorca, o treści: – „W przypadku zmiany wielkości powierzchni Lokalu, z przyczyn opisanych w ust. 2, cena nabycia lokalu mieszkalnego ulegnie – odpowiednio – zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które – odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę bruttozłoty za jeden metr kwadratowy tej powierzchni” należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją; **155** uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. 155 do Rejestru, o treści: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”. Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienie które następnie zostało wpisany pod poz. 227 do Rejestru, o treści: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości”. Ponadto w wyroku z dnia 10 października Sąd podzielił zdanie Prezesa Urzędu, iż takie postanowienie „(...) pozwala pozwanemu na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. (...) taki zapis umożliwia dużą dowolność pozwanego w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nawet nie określa maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia.” Treść § 3 ust. 2 i 3 wzorca również przewiduje po stronie przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Podobnie nadto, jak w treści postanowień wpisanych do Rejestru, możliwość zmiany powierzchni przedmiotu umowy pozostaje w istocie niczym nieograniczona tzn. umożliwia przedsiębiorcy prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta. Jednocześnie brak jest w przedmiotowych wzorcach Umów ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych postanowień umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte w wymienionych wzorcach umownych stosowanych przez przedsiębiorcę mieszczą się w hipotezach wskazanych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień umownych uznanych za niedozwolone.

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. 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 zindywidualizowa-

nego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

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

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu nie wydaje decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowanie tej praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję w trybie art. 27 ust. 2 wymienionej ustawy.

Z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że wszystkie umowy zawarte na podstawie kwestionowanych wzorców umownych zostały już wykonane, bowiem były one zawierane na realizację określonej inwestycji, położonej w Gdańsku – Ujeścisku, która została zakończona we wrześniu 2007r. Z dniem 6 marca 2008r. przedsiębiorca zaprzestał ostatecznie stosowania kwestionowanych wzorców umowy, bowiem w dniu 5 marca 2008r. została zawarta ostatnia umowa. Umowa ta dotyczyła ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Jednocześnie, zgodnie z oświadczeniem przedsiębiorcy, nie zawiera on obecnie nowych umów z konsumentami dotyczących sprzedaży lokali.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji decyzji.

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

Otrzymuje:

Za Słoneczna Bramą Sp. z o.o.
ul. Łańcucka 12 A/2
80-809 GDAŃSK

