



**PREZES
URZĘDU OCHRONY**

Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w L.

**20-079 L., ul. Dolna 3-go Maja 5
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26**

E-mail: L.@uokik.gov.pl

L. , dnia 08 października 2007r.

RLU - 61-25/07/MW

DECYZJA RLU – 40/07

I. Na podstawie art. 26 ust 1 w związku z art. 24 ust.1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust.6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. 2007 nr 134 poz.939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Lubelskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w L., u

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów z art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy w/w działania Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w L., polegające na stosowaniu postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym

mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296 ze zm.),

poprzez stosowanie we wzorcu Przedwstępnej Umowy Sprzedaży postanowienia o treści :

- § 11 „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu w L.”.

i nakazuje się zaniechania jej stosowania .

II. Na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art.83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm) oraz stosowanie do art. 33 ust.6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. 2007 nr 134 poz.939) umarza się postępowanie administracyjne wobec nie stwierdzenia naruszenia przez Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zakazu określonego w art.24 ust.1 w związku z praktyką określoną w art. 24 ust.2 pkt.1 ustawy wymienionej wyżej, w odniesieniu do postanowienia wzorca umownego o treści :

„- § 4.2. o treści: W przypadku wypowiedzenia umowy kupna – lokalu przez Kupującego Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w par. 5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej zatrzymując kwotę rezerwacji, w terminie 90 dni od upływu okresu wypowiedzenia”.

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów Delegatura UOKiK w L. przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy - Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w L., .

Analiza treści wzorców umownych stosowanych przez w/w przedsiębiorcę w postępowaniu wyjaśniającym RLU-61-11/07/RD dała podstawę do wszczęcia w dniu 24 kwietnia 2007r. Postanowieniem nr 90 postępowania administracyjnego pod zarzutem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorze Umowy Przedwstępnej Sprzedaży następujących postanowień:

- § 11 „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu w L.”.

„- § 4.2. o treści: W przypadku wypowiedzenia umowy kupna – lokalu przez Kupującego Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w par. 5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej zatrzymując kwotę rezerwacji ,w terminie 90 dni od upływu okresy wypowiedzenia.”.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania przedsiębiorca pismem z dnia 10.05.2007r. wyjaśnił, że wprowadzie przedsiębiorca w swojej działalności posługuje się wzorcem umowy przedwstępnej umowy sprzedaży budynku mieszkalnego, jest to jednak jedynie propozycja treści umowy. W każdej indywidualnej sprawie konsument ma prawo negocjować warunki umowy.

Przedsiębiorca nie zgodził się z zarzutem, że kwestionowany przez organ antymonopolowy zapis § 4.2. o treści: *„ W przypadku wypowiedzenia umowy kupna – lokalu przez Kupującego Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w § 5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej zatrzymując kwotę rezerwacji ,w terminie 90 dni od upływu okresy wypowiedzenia.”* stanowi niedozwolone postanowienie wzorca umownego, tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru klauzul zakazanych , o których mowa w art. 479⁴⁵ kpc pod nr. 982.

Wniosek taki wypływa z analizy klauzuli wpisanej pod nr 982 i jej porównania z treścią klauzuli zakwestionowanej przez organ antymonopolowy.

Natomiast w odniesieniu do pierwszego z zakwestionowanych zapisów przedsiębiorca stwierdził, że możliwa jest korekta tego zapisu poprzez nadanie mu następującego brzmienia: *” Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd właściwy wg przepisów Kodeksu postępowania cywilnego”.*

Z uwagi na powyższe Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem dnia 26 czerwca 2007r.

**Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
ustalił co następuje:**

Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w L., prowadzi działalność gospodarczą, w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego. czego dowodem jest aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego pod nr

Przedmiotem wykonywanej działalności tego przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy kupna sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

W związku z prowadzoną działalnością przedsiębiorca zawiera z konsumentami „Umowy Przedwstępne Sprzedaży”.

Umowy powyższe zawierane są w oparciu o wzorce umowne, których autorem jest przedsiębiorca.

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował następujące zapisy wzorca Umowy Przedwstępnej Sprzedaży dotyczącej partycypacji w kosztach budowy mieszkania:

- § 11 „*Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu w L.*”;
- § 4.2. „*W przypadku wypowiedzenia umowy kupna – lokalu przez Kupującego Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w par. 5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej zatrzymując kwotę rezerwacji ,w terminie 90 dni od upływu okresy wypowiedzenia*”.

Zapisy we wzorcach umownych w kwestionowanym brzmieniu stosowane były w obrocie gospodarczym z konsumentami. Przedsiębiorca w żaden sposób nie uwiarygodnił swojego twierdzenia, że wzory umów były z konsumentami negocjowane, w szczególności w zakresie kwestionowanym przez Prezesa Urzędu.

Jakkolwiek przedsiębiorca stwierdził, że możliwa jest zmiana zapisu § 11 na zapis o treści „*Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd właściwy wg przepisów Kodeksu postępowania cywilnego*„, to jednak dokonania takiej zmiany nie zadeklarował, jak również nie wskazał żadnego terminu wprowadzenia zmiany .

Prezes Urzędu zważył , co następuje:

Art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust.2 pkt.1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie, bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy

uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U.Nr 43 poz.296 ze zm.).

Aby doszło do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy zatem wykazać, że działania te:

- godzą w zbiorowe interesy konsumentów,
- są bezprawne, poprzez stosowanie postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ KPC.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy ogółu konsumentów, większej ich grupy. Ustawa antymonopolowa w odniesieniu do konsumentów chroni interesy nieograniczonej liczby podmiotów, których nie da się zidentyfikować, interesy konsumentów, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym.

W opinii Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób jednoznaczny, że działania przedsiębiorcy wyczerpują przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24. ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...), poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorze Umowy Przedwstępnej postanowień wzorca umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Oferta przedsiębiorcy skierowana jest do z góry nieokreślonej liczby konsumentów, poprzez skierowanie do nich oferty budowy lokalu mieszkalnego na wynajem przy częściowej partycypacji konsumentów w kosztach budowy. W tym celu przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem umowy, który wiąże strony - przedsiębiorcę i konsumenta, poprzez zawarcie pisemnej umowy o warunkach partycypacji w kosztach budowy mieszkania. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zawarcie umowy przedwstępnej, ale z usług przedsiębiorcy w każdej chwili mogą skorzystać także inni konsumenci. W związku z tym krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony, niemożliwy z góry do określenia ani zidentyfikowana, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Zakwestionowany zapis dotyka w istocie również interesów ekonomicznych stron a przy skrajnie niekorzystnym dla konsumentów jego zastosowaniu może narazić ich na nieuzasadnione straty. Zagrożenie interesów ekonomicznych podmiotów indywidualnych przekłada się w okolicznościach sprawy na zagrożenie szerokiego kręgu

wszystkich potencjalnych uczestników popytowej strony rynku, również tych, którzy w przyszłości będą chcieli korzystać z usług tego przedsiębiorcy. Tym samym działania przedsiębiorcy naruszają bezpieczeństwo ekonomiczne konsumentów, czyli godzą w wartości najsilniej chronione przez ustawodawstwo konsumenckie.

Zatem, spełniona została w okolicznościach sprawy przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie *porządek prawny* obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych, jako *zasady współżycia społecznego*.

Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy czyn sprawcy był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są:

- normy prawa powszechnie obowiązującego - jako reguły postępowania wyznaczone przez nakazy i zakazy wynikające z norm prawa pozytywnego, w szczególności prawa cywilnego, karnego, administracyjnego, pracy, finansowego, ustaw i aktów prawnych regulujących poszczególne dziedziny gospodarki, itp.,
- nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego (dobre obyczaje).

O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego- *uzasadnienie do I PKN 267/2001 wyrok Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna – Lex Polonica Prima*.

Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie.

Okolicznościami tymi są:

- działanie w ramach porządku prawnego, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy,
- wykonywanie prawa podmiotowego,
- zgoda pokrzywdzonego oraz
- działanie w obronie uzasadnionego interesu (*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377*).

Zakwestionowanym działaniem przedsiębiorcy w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie jest postępowanie się w stosunku do konsumentów – nabywców mieszkań na wynajem postanowieniami wzorca umowy, które zostały wpisane do

rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

Z treści art. 479⁴² Kpc wynika, że Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w razie uwzględnienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w sentencji wyroku przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania. Z brzmienia art. 479⁴³ Kpc wynika również, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵§2 Kpc.

Stanowisko Prezesa Urzędu zostało poparte orzecznictwem SOKiK. Z wyroku SOKiK z dnia 25 marca 2004r. – sygn. akt. XVII Ama 51/03 wynika, że wprowadzenie przez przedsiębiorcę do obrotu wzorca umownego zawierającego postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych (niedozwolonych) stanowi przesłankę uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy, o której mowa w art. 23 a ust. 1 ustawy o ochronie (...) .(aktualnie art.24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy)

Oznacza to, że bezprawnym jest stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru, nawet jeżeli postanowienia te stosują inni przedsiębiorcy niż pozwani w procesie przez SOKiK prowadzonym na podstawie art.479³⁶⁻⁴⁵ kpc.

Kwestia rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK na podstawie, którego dokonany jest wpis postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc została ostatecznie rozstrzygnięta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. w sprawie o sygn. akt. III SZP 3/06. W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści analogicznej jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem już zakazany, stanowi o bezprawności takiego działania i równocześnie jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Nie jest przy tym konieczne, by treść badanego postanowienia wzorca umowy była literalnie identyczna jak treść postanowienia wpisanego do rejestru. Wystarczy, by kwestionowane a porównywane postanowienie mieściło się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, by mogło korzystać z jej rozszerzonej prawomocności. W cyt. wyżej Uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Dlatego odwołując się do

argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności art. 23 a uokik (aktualnie art. 24 uokik – przyp. Prezes UOKiK.), należy zaakceptować pogląd, iż praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumenta z art. 23 a uokik obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwala stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”.

Z treści art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) wynika, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ KPC.

Tym samym, dla stwierdzenia stosowania praktyki, polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone konieczne jest wykazanie spełnienia przesłanki – stosowanie przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o takiej samej treści lub o treści wprawdzie odmiennej lecz wywołującej takie same negatywne skutki dla konsumenta, co treść klauzuli wpisanej do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony, dokonany przez Prezesa UOKiK na mocy stosownego orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Uznaje się, że zapis wprawdzie literowo odmienny od klauzuli wpisanej do rejestru, ale wywołujący takie same skutki dla konsumenta jest zapisem zbieżnym, bowiem zapis w kwestionowanym brzmieniu mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zapisy zawarte są we wzorze umowy, który bezspornie stosowany jest powszechnie przez przedsiębiorcę w obrocie gospodarczym, w tym w obrocie z konsumentami.

Dla oceny stanu faktycznego, nie ma znaczenia okoliczność, na którą powołuje się przedsiębiorca, że zapisy stosowane we wzorcu umownym mogły być przez konsumentów negocjowane. Prezes Urzędu nie badał prawdziwości tego twierdzenia, gdyż kwestia możliwości negocjowania

postanowień umowy nie stanowi przesłanki pozytywnej, której spełnienie skutkuje niemożnością stwierdzenia praktyki z art. 24 ust.2 pkt.1 ustawy o ochronie (...). Postępowanie o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień wzorca umownego, których treść jest tożsama z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone ma charakter kontroli abstrakcyjnej. Oznacza to, że polega na kontroli wzorca jako takiego, w oderwaniu od konkretnej umowy, której wzorzec dotyczy. Ocenie podlega treść przepisu wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy wskazana przez przedsiębiorcę możliwość negocjowania kwestionowanego zapisu. Wystarczy samo postępowanie się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym zawierającym postanowienie tożsame z postanowieniem wzorca umownego wpisanym do rejestru, by stwierdzić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...).

I. W ocenie Prezesa UOKiK następujące zakwestionowane zapisy są tożsame z postanowieniami wzorca umownego wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

§ 11 „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu w L.”.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 listopada 2005r. sygn. akt XVII AmC 91/04 zapis o treści: **„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Biura Podróży”** stanowi klauzulę niedozwoloną i wpisany jest z dniem 5 kwietnia 2006r. do rejestru wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr 664. Również wyrokiem z dnia 23 października 2006r. wydanym w sprawie XVII AmC 141/05 SOKiK uznał za klauzulę niedozwoloną zapis o treści: **„Wszelkie spory wynikające z umowy pomiędzy klientem a Net Art., którym nie uda się zapobiec w drodze postępowania reklamacyjnego rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby NET ART.”**. (wyrok SOKiK z dnia 23 października 2006r. sygn. akt. XVII AmC 141/05 data wpisu pod nr 1184 - 13 czerwca 2007).

W uzasadnieniu obydwu w/w wyroków SOK i K podniósł, że kwestionowane zapisy naruszają treść art. 385³ kc pkt. 23 poprzez narzucenie rozpoznania sprawy poprzez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Cyt. przepis stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umowy są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy .

Przepisy art. 27-30 kpc regulujące właściwość ogólną mają zasadnicze znaczenie dla ustalenia przynależności danej sprawy do właściwości miejscowej danego sądu . Wyrażają one zasadę, że sprawa powinna być rozpatrywana przez sąd właściwy ze względu na siedzibę pozwanego. Zatem zastrzeżenie w umowie właściwości miejscowej tylko dla sądu miejsca siedziby przedsiębiorcy jest sprzeczne z tą zasadą, a nadto sprzeczne z interesem konsumenta, którego miejsce zamieszkania nie pokrywa się z siedzibą przedsiębiorcy .

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie jest tożsame z hipotezą cyt. wyżej postanowienia wpisanego do rejestru. Prezes Urzędu podziela wielokrotnie wyrażone stanowisko SOKiK u zgodnie z którym niedozwolone jest stosowanie klauzul, które naruszają treść art. 385³ pkt. 23 kc, poprzez narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Zatem, dokonana analiza treści zapisów wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę z postanowieniami wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc wskazuje, że ich treść w pełni wyczerpuje przesłanki zapisów uznanych za niedozwolone. Wobec powyższego uznać należy, że spełnione zostały wszystkie przesłanki warunkujące uznanie działania Lubelskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...).

Zgodnie z treścią art.26 ust. 1 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechania jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

Wobec wykazania przez Prezesa UOKiK naruszenia zakazu określonego art. 24 ustawy o ochronie, wydanie decyzji w oparciu o art. 26 ust.1 ustawy o ochronie (...) jest uzasadnione.

Stąd, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji .

Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy orzekł, jak w punkcie II sentencji.

II. Przedmiotem niniejszego postępowania administracyjnego jest również rozstrzygnięcie, czy w świetle ustalonego stanu faktycznego znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w L. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów z art. 24 poprzez stosowanie postanowienia o treści: - § 4.2. *„W przypadku wypowiedzenia umowy kupna – lokalu przez Kupującego Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w § 5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej zatrzymując kwotę rezerwacji, w terminie 90 dni od upływu okresu wypowiedzenia”* któremu to postanowieniu zarzucono tożsamość z treścią zapisu wpisanego do rejestru klauzul zakazanych w dniu 8 stycznia 2007r. pod nr 982 na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 6 listopada 2006r. sygn. akt. XVII AmC 139/05 o treści : **”W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesiące od dnia w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu”**.

Szczegółowa analiza kwestionowanego zapisu nie pozwala stwierdzić, że ma on brzmienie tożsame z treścią postanowienia wzorca umownego wpisanego do rejestru klauzul zakazanych na podstawie art. art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Istotą klauzuli wpisanej do rejestru pod nr 982 jest uzależnienie dokonania Nabywcy zwrotu wkładu budowlanego w przypadku rozwiązania umowy od ziszczenia się zdarzenia przyszłego i niepewnego, niezależnego od działań stron tj. zawarcia nowej umowy z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu. W orzecznictwie Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznano, że zapisy takie kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, co narusza art. 385¹ KC.

Tymczasem w zapisie zakwestionowanym przez Prezesa UOKIK w niniejszym postępowaniu zwrot zaliczki wpłaconej przez Nabywcę na poczet ceny kupna lokalu uzależniony jest jedynie od upływu czasu - terminu 90 dni od upływu okresu wypowiedzenia. Jakkolwiek ustalony przez przedsiębiorcę termin do zwrotu zaliczki jest, w ocenie Prezesa UOKIK, nadmiernie i w sposób nieuzasadniony wydłużony, to jednak nie mieści się w kategorii zdarzenia „niepewnego” . Dlatego nie można

uznać, że hipoteza zakwestionowanego zapisu jest tożsama z treścią postanowienia wpisanego do rejestru klauzul zakazanych pod numerem 982.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie (...) w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 105 KPA 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 (...) 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. 479⁴⁵ 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 kpa w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...).

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w pkt. II sentencji.

Mając powyższe na względzie, orzeka się jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od decyzji Prezesa przysługuje odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w L..

Otrzymuje :