



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-28/07/ZR/KK

Wrocław, 12 marca 2008 r.

DECYZJA RWR 12 /2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **„ArC2” Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Wałbrzyska nr 1 a,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,** polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa nr dot. budowy lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym we Wrocławiu na działkach nr ... AM 3 obręb Gądów Mały” następujących zapisów:

- ❖ **§ 4 ust. 2a:** „Podany w ust. 1 termin realizacji budowy może zostać przedłużony: a) na skutek wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń tj. siły wyższej, warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie całości lub poszczególnych prac, decyzji administracyjnych wstrzymujących prowadzenie prac lub innych decyzji, których przyczyna nie leży po stronie Inwestora Zastępczego”,
- ❖ **§ 5 ust. 5:** „Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wynikającej z różnic powierzchni lokalu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia 3 % powierzchni faktycznej w stosunku do powierzchni projektowanej”,
- ❖ **§ 5 ust. 6:** „W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub stawek podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania umowy, strony postanawiają, że cena określona w § 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na te okoliczność strony podpiszą aneks do umowy w terminie 30 dni od wysłania listem poleconym przez INWESTORA ZASTĘPCZEGO do nabywcy. W przypadku uchylecia się przez Nabywcę od

podpisania aneksu Nabywca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 0,01 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia”;

- ❖ **§ 6 ust. 1:** *Nabywca może wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem. W takim przypadku Inwestor Zastępczy dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot bez odsetek w terminie 60 dni od zakończenia inwestycji, chyba że Inwestor Zastępczy dokona sprzedaży Przedmiotu Umowy kolejnemu Nabywcy i w takim przypadku Inwestor Zastępczy dokona zwrotu kwot w terminie 14 dni od wpłacenia przez kolejnego nabywcę należnych kwot.”,*
- ❖ **§ 7 ust. 1:** *„Inwestor Zastępczy zastrzega sobie prawo wprowadzenia w budowanym lokalu zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego.”,*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479 (45) kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone

i przyjęciu zobowiązania przez „ArC2” Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Wałbrzyska nr 1 a do zaniechania tych działań poprzez dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień, w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe zapisy, w następującym brzmieniu:

- ❖ **§ 4 ust. 2 a** *Podany w ust. 1 termin realizacji budowy może zostać przedłużony: a) na skutek wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń tj. siły wyższej (wojna, zamach terrorystyczny, powódź, gradobicie, trąba powietrzna) warunków atmosferycznych uniemożliwiających pod względem technologicznym wykonywanie całości lub poszczególnych prac, decyzji administracyjnych wstrzymujących prowadzenie prac np. prowadzenia prac archeologicznych; oraz zmienione zostanie brzmienie § 4 ust. 3 poprzez nadanie mu następującej treści W przypadku opóźnienia terminu zakończenia budowy większego niż 60 dni w stosunku do terminu podanego w ust. 1, z przyczyn nie leżących po stronie nabywcy i nie na skutek zdarzeń wymienionych w ust. 2, Nabywcy przysługuje prawo do kary umownej w wysokości 0,1 % ceny netto za przedmiot umowy za każdy tydzień opóźnienia liczonej począwszy od 30 – ego dnia opóźnienia. Strony mogą dodatkowo w drodze indywidualnych uzgodnień ustalić po jakim okresie opóźnienia Nabywca może od umowy odstąpić.*
- ❖ **§ 5 ust. 5** *Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wynikającej z różnicy powierzchni lokalu mieszkalnego wyłącznie w przypadku stwierdzenia różnicy o ponad 2 % powierzchni faktycznej w stosunku do powierzchni określonej w § 2 lit. a. Różnica ceny wynikać będzie z wyliczenia dokonanego za metr kwadratowy lokalu. W przypadku nie wyrażenia zgody na dopłatę przez Nabywcę ma on prawo do odstąpienia od umowy i zwrotu przez realizującego wpłaconych kwot w terminie 30 dni od zakończenia inwestycji. Bieżących*
- ❖ **§ 5 ust. 6** *W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub stawek podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania umowy, strony postanawiają, że cena określona w § 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na te okoliczność Strony podpiszą aneks do umowy w terminie 30 dni od wysłania listem poleconym przez Realizującego do nabywcy z uzasadnieniem tej zmiany. W przypadku nie wyrażenia zgody przez Nabywcę na zmianę ceny Nabywca może odstąpić od umowy za zwrotem wpłaconych kwot.*

- ❖ **§ 6 ust. 1** *Nabywca może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. W takim przypadku Realizujący dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot bez odsetek w terminie 60 dni od daty rozwiązania umowy, chyba że Realizujący wcześniej podpisze umowę z kolejnym Nabywcą, w takim przypadku Realizujący dokona zwrotu kwot w terminie 14 dni od wpłacenia przez kolejnego Nabywcę należnej ceny. Odsetki ustawowe od wpłaconych przez Nabywcę kwot liczone będą natomiast na rzecz Nabywcy od dnia rozwiązania umowy do dnia wypłaty należnych kwot.*
- ❖ **§ 4 ust. 5** *Strony wyrażają zgodę na to, by w sytuacji wprowadzenia nieistotnych zmian w przedmiocie umowy w następstwie uwag projektanta sprawującego nadzór autorski zgodnie z postanowieniami prawa budowlanego Realizujący dokonał koniecznych zmian bez obniżenia standardu nabywanego przez Nabywcę lokalu – powiadamiając o tym fakcie Nabywcę. Jeżeli Nabywca nie wyrazi zgody na powyższe może odstąpić od umowy za zwrotem kwot w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu.*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 kwietnia 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **nakłada się na „ArC2” Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Spółka z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Wałbrzyska nr 1 a, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 maja 2008 r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy **„ArC2” Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu** [zw. dalej także „ArC2” lub Spółka]. Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

(dowód: karta 3)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 181/2007 z dnia 01 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez „ArC2” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o *ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o *ochronie* (...)] polegającej na umieszczeniu w punktach § 4 ust. 2a, § 5 ust. 5, § 5 ust. 6, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 używanego przez przedsiębiorcę wzorca umownego

pn. „Umowa nr dot. budowy lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym we Wrocławiu na działkach nr ... AM 3 obręb Gądów Mały” [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ Kpc.

(dowód: karta 1 – 2)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 181/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet materiału dowodowego sprawy dowody uzyskane w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego pod sygn. RWR 402-6/07/ZR.

(dowód: karta 1 – 2)

W trakcie postępowania „ArC2” nie odniosła się w sposób merytoryczny do stawianych jej zarzutów. Pismem z dnia 16.02.2007 r. Spółka nadesłała jedynie żądane dokumenty, w tym dwa wzory umów stosowane począwszy od dnia 01.01.2007 r. Do kolejnych pism Spółki z dnia 14.08.2007 r. i z dnia 09.01.2008 r. dołączone zostały nowe wzory wzorców umownych stosowanych przez Spółkę. Ostatni z przedstawionych wzorów: „Umowa nr ... dot. wybudowania budynku mieszkalnego na działkach nr 26/5, 5/164, 5/165, 5/284, 5/285 obręb Gądów Mały” nie zawiera naruszeń zarzucanych uprzednio Spółce.

(dowód: karta 4, 12 – 26, 29, 42 – 48)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

– „ArC2” Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 11.09.2001 r. pod nr 0000041599. Zgodnie z ujawnionym w KRS przedmiotem działalności Spółka prowadzi działalność w branży budowlanej oraz obrotu i zarządzania nieruchomościami. W ramach prowadzonej działalności Spółka zawiera z kontrahentami, w tym również będącymi osobami fizycznymi umowy dotyczące wybudowania budynku mieszkalnego.

(dowód: karta 5 – 11, 12 – 19, 21 – 26, 42 – 48)

2. Począwszy od 01.01.2007 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowny pn. „Umowa nr dot. budowy lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym we Wrocławiu na działkach nr ... AM 3 obręb Gądów Mały”, które zawierają m.in. następujące zapisy:

- ❖ **§ 4 ust. 2 a:** *Podany w ust. 1 termin realizacji budowy może zostać przedłużony: a) na skutek wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń tj. siły wyższej, warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie całości lub poszczególnych prac, decyzji administracyjnych wstrzymujących prowadzenie prac lub innych decyzji, których przyczyna nie leży po stronie Inwestora Zastępczego;*
- ❖ **§ 5 ust. 5:** *Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wynikającej z różnic powierzchni lokalu wyłącznie w przypadku stwierdzenia przekroczenia 3 % powierzchni faktycznej w stosunku do powierzchni projektowanej;*
- ❖ **§ 5 ust. 6** *W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub stawek podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania umowy, strony postanawiają, że cena określona w § 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na te okoliczność strony podpiszą aneks do umowy w*

terminie 30 dni od wysłania listem poleconym przez INWESTORA ZASTĘPCZEGO do nabywcy. W przypadku uchylenia się przez Nabywcę od podpisania aneksu Nabywca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 0,01 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia;

- ❖ **§ 6 ust. 1:** *Nabywca może wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem. W takim przypadku Inwestor Zastępczy dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot bez odsetek w terminie 60 dni od zakończenia inwestycji, chyba że Inwestor Zastępczy dokona sprzedaży Przedmiotu Umowy kolejnemu Nabywcy i w takim przypadku Inwestor Zastępczy dokona zwrotu kwot w terminie 14 dni od wpłacenia przez kolejnego nabywcę należnych kwot;*
- ❖ **§ 7 ust. 1:** *Inwestor Zastępczy zastrzega sobie prawo wprowadzenia w budowanym lokalu zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego;*

(dowód: karta 12 - 19)

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

- ❖ **882** *“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” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),*
- ❖ **883** *“W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),*
- ❖ **155** *„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%” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),*
- ❖ **885** *„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” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03);*
- ❖ **1005** *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal, bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu” (wyrok SOKiK z dnia 23 listopada 2006r. sygn. akt XVII Amc 156/05),*
- ❖ **1006** *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie*

6 miesięcy po wypowiedzeniu” (wyrok SOKiK z dnia 23 listopada 2006r. sygn. akt XVII Amc 156/05),

- ❖ **234** „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
- ❖ **852** „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05).

4. W trakcie postępowania, „ArC2” zobowiązała się do zaniechania stosowania zarzucanych jej klauzul umownych i zmiany ich treści, uwzględniając zastrzeżenia Prezesa Urzędu oraz - pismem z dnia 09.01.2008 r. - przedłożyła projekt „Umowy nr ... dot. wybudowania budynku mieszkalnego na działkach nr 26/5, 5/164, 5/165, 5/284, 5/285 obręb Gądów Mały” zawierający następujące zapisy:

- ❖ **§ 4 ust. 2 a** *Podany w ust. 1 termin realizacji budowy może zostać przedłużony: a) na skutek wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń tj. siły wyższej (wojna, zamach terrorystyczny, powódź, gradobicie, trąba powietrzna) warunków atmosferycznych uniemożliwiających pod względem technologicznym wykonywanie całości lub poszczególnych prac, decyzji administracyjnych wstrzymujących prowadzenie prac np. prowadzenia prac archeologicznych.,*
- ❖ **§ 5 ust. 5** *Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wynikającej z różnic powierzchni lokalu mieszkalnego wyłącznie w przypadku stwierdzenia różnicy o ponad 2 % powierzchni faktycznej w stosunku do powierzchni określonej w § 2 lit. a. Różnica ceny wynikać będzie z wyliczenia dokonanego za metr kwadratowy lokalu. W przypadku nie wyrażenia zgody na dopłatę przez Nabywcę ma on prawo do odstąpienia od umowy i zwrotu przez realizującego wpłaconych kwot w terminie 30 dni od zakończenia inwestycji.*
- ❖ **§ 5 ust. 6** *W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub stawek podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania umowy, strony postanawiają, że cena określona w § 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na te okoliczność Strony podpiszą aneks do umowy w terminie 30 dni od wysłania listem poleconym przez Realizującego do nabywcy z uzasadnieniem tej zmiany. W przypadku nie wyrażenia zgody przez Nabywcę na zmianę ceny Nabywca może odstąpić od umowy za zwrotem wpłaconych kwot.*
- ❖ **§ 6 ust. 1** *Nabywca może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W takim przypadku Realizujący dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot w terminie 60 dni od daty rozwiązania umowy, chyba że Realizujący wcześniej podpisze umowę z kolejnym Nabywcą, w takim przypadku Realizujący dokona zwrotu kwot w terminie 14 dni od wpłacenia przez kolejnego Nabywcę należnej ceny.*

(dowód: karta 20, 43-55)

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

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o *ochronie (...)* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że powyższe miało miejsce, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami „ArC2”. Interes publicznoprawny przejawia się bowiem także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o *ochronie (...)*.

Art. 24 ust.1 ustawy o *ochronie (...)* stanowi, iż „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „*Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...).*”

Do stwierdzenia praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o *ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o *ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej i konkretnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ *k.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Tym niemniej należy pamiętać, że 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 w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu

zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 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 literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą zatem takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, a której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez ArC2 przy zawieraniu umów na wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego między innymi pod pozycjami: 882, 883, 155, 885, 1005, 1006, 234, 852.

W wyroku z dnia 18.05.2005 r., Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII 86/05) uznał za niedozwoloną klauzulę umowną, postanowienie wpisane następnie do rejestru klauzul niedozwolonych 882, 883) wedle treści którego „opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu Umowy Kupującemu. Sprzedający jednocześnie oświadcza że z najwyższą starannością będzie dążył do dochowania terminu określonego w ust. 1” oraz iż „w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej – 5 % stopni C, ulewne deszcze trwające, przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”. Wg oceny Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zapisy te naruszają normę prawną wyrażoną w przepisie art. 385 (3) pkt 2 kc, który stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Norma ta swą dyspozycją obejmuje również przypadki gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następują wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez jedną ze stron – w przypadku nn. zatem również z przyczyn leżących po stronie pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczności

przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). W tych okolicznościach powołane wyżej zapisy stanowią sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta – podobny charakter ma zapis umowny zastrzeżony przez „ArC2”. Postanowienie wedle treści którego *Podany w ust. 1 termin realizacji budowy może zostać przedłużony: a) na skutek wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń tj. siły wyższej, warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie całości lub poszczególnych prac, decyzji administracyjnych wstrzymujących prowadzenie prac lub innych decyzji, których przyczyna nie leży po stronie Inwestora Zastępczego* zmierza do ograniczenia odpowiedzialności tego ostatniego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy – art. 385 (3) pkt 2 kc. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymieniony wyżej zapis za tożsamy ze wskazanym postanowieniem, czemu nie przeczą odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

W wyroku z dnia 09.09.2004 r. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie (sygn.akt XVII Amc 12/04) uznał za niedozwoloną klauzulę umowną (wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod pozycją 155) o następującej 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 %”. Zdaniem Sądu taki zapis umowy zawiera niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385 (3) pkt 20 kc, umożliwia bowiem 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 jest niedopuszczalne. Podobne konkluzje wyciągnięte zostały przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w innym z prowadzonych postępowań (sygn. Akt XVII Amc 47/03) gdzie w pisemnym uzasadnieniu wyroku z dnia 10.10.2004 r. wskazano, iż takie postanowienie umowne wzorców narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń stron umowy ze szkodą na rzecz konsumenta (kupującego). Powyższe postanowienia umowne przewidują bowiem możliwość zmiany przez pozwanego ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Ponieważ z drugiej strony, taka zmiana w stosunku do pierwotnie przewidzianej umową powierzchni lokalu jest niczym nie ograniczona – zaistnieć może sytuacja, iż dla konsumenta zmodyfikowana umowa w sposób znaczny odbiegać będzie od pierwotnie złożonej mu oferty, potwierdzonej w zawartej umowie. Powyższe ma o tyle istotne znaczenie, iż w chwili obecnej z uwagi na cenę 1 m² powierzchni mieszkaniowej cena nabycia lokalu w wyniku podobnych zmian może ulec zmianie nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych, co z punktu widzenia konsumenta stanowi istotną zmianę. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści postanowienia zawartego we wzorcu umownym którym posługuje się „ArC2”, stwierdzić należy jego tożsamość ze wskazaną klauzulą niedozwoloną.

W powołanym wyżej wyroku (sygn. akt XVII 86/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów odniósł się również do innych klauzul umownych (wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod pozycją 885) - wg którego „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.” Zgodnie z powołaną na uzasadnienie powyższego stanowiska Sądu argumentacją - taki zapis umowny narusza art. 385 (1) § 1 kc i art. 385 (3) pkt 20 kc, pomimo bowiem tego, iż wzrost stawki podatku stanowi zdarzenie

od stron niezależne, to ma on bezpośredni wpływ na wzrost ceny przedsięwzięcia w przypadku jego wystąpienia. W tej sytuacji zatem kontrahent – konsument musi mieć możliwość podjęcia decyzji, czy pomimo tych przedmiotowo istotnych zmian w dalszym ciągu wyraża wolę realizacji zobowiązania i przyjęcia świadczenia strony przeciwnej czy też nie. Gwarancje zapewnienia konsumentowi realizacji tego uprawnienia stanowi zaś prawo odstąpienia od zawartej umowy. Prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku zmian przedmiotowo istotnych ma bowiem charakter bezwzględny i jako takie zapewnione zostało w powołanym wyżej art. 385 (3) pkt 20 kc.

Do powyższego należy dodać także, iż podatek VAT jako tzw. podatek od wartości dodanej jest podatkiem obrotowym, jego cechą zaś jest po pierwsze system jego poboru od obrotu netto – co realizowane jest przez kolejne podmioty gospodarcze uczestniczące w tym obrocie, po drugie działanie mechanizmu opodatkowanie – naliczenie, który polega na tym że na każdym szczeblu obrotu gospodarczego (zachodzącego między przedsiębiorcami) od kwoty podatku obliczonej od dokonanej sprzedaży dokonuje się odliczenia kwoty podatku naliczonej w cenie nabytych usług, materiałów, surowców itp. Powyższa konstrukcja powoduje, iż jest to podatek neutralny w stosunku do przedsiębiorcy, obciąża on natomiast w całości końcowego odbiorcę, którym jest konsument. Z oczywistych przyczyn konsumenci nie mogą bowiem dokonać pomniejszenia podatku należnego o podatek naliczony w poprzedniej fazie obrotu (czy produkcji).

Jak zauważono wyżej istota funkcjonowania rejestru niedozwolonych klauzul umownych wyraża się w tym, iż wpisane do rejestru postanowienia interpretowane są nie w wymiarze indywidualnym, ale abstrakcyjnym – zarówno w znaczeniu podmiotowym jak i przedmiotowym – dotyczą każdego, niezindywidualizowanego przypadku dokonywania czynności prawnej w której uczestniczy konsument, a ponadto tych samych przedmiotowo okoliczności – w nn. przypadku - zasad regulacji w umowie kwestii związanych ze zmianą ceny, kosztu przedmiotu umowy przy braku określenia kryteriów pozwalających tę cenę, koszt ustalić w momencie zawarcia umowy. Wpisana zatem do Rejestru klauzul niedozwolonych klauzula nr 885 ma to znaczenie, iż powinna być ona stosowana w każdym przypadku gdy pomimo przewidywania zmiany ceny świadczenia, bez możliwości wskazania jej ewentualnej wielkości nie zapewni się konsumentowi możliwości odstąpienia od umowy – jak to miało miejsce we wzorcu umownym stosowanym przez „ArC2”. Tym samym zatem, mimo różnic w sformułowaniu treści postanowienia zawartego we wzorcu umownym którym posługuje się ArC2, stwierdzić należy jego tożsamość ze wskazaną klauzulą niedozwoloną.

W wyroku z dnia 23.11.2006 r. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. Akt XVII Amc 156/05) stanął na stanowisku, iż niedozwolone jest zastrzeżenie umowne, wg treści którego *„Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wypłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesiące po wypowiedzeniu”* oraz *„kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 6 miesięcy po wypowiedzeniu.* Postanowienia te zamieszczono następnie w rejestrze klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1005 i 1006. Tego typu zapisy umieszczone w treści umowy zawieranej z konsumentem stanowią nie tylko naruszenie dobrych obyczajów pozbawiając konsumenta prawa do korzystania z przekazanych developerowi środków pieniężnych pomimo nie związania stron umową, a ponadto okres ten wydłużają ponad jakąkolwiek rozsądną miarę. Nie

jest bowiem kwestią obciążającą stronę odstępującą od umowy okoliczność rozliczenia się z wzajemnych zobowiązań dopiero po zakończeniu wykonywania zobowiązania kontrahenta na rzecz osób trzecich. Stronom znane jest świadczenie (jego rozmiar) jakie ma zostać zwrócone konsumentowi i zwrot ten winien nastąpić niezwłocznie; w razie dokonania jakichkolwiek potrąceń z tego świadczenia stronom wcześniej powinien znany być rozmiar świadczenia potrącanego i zasady jego ustalania, przede wszystkim zaś potrącenia te nie powinny być nadmierne i obejmować powinny tylko uzasadnione koszty poniesione przez przedsiębiorcę. Ponadto w wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17.01.2005 r. (sygn. Akt XVII Amc 102/03) stwierdzono zdaniem Sądu *wszystkie trzy klauzule (klauzule nr 343, 344, 345) wiążą określony skutek prawny (zwrot świadczeń po rozwiązaniu umowy (...)) z czynnościami zależnymi w znacznej części od woli pozwanego (przedsiębiorcy). Znalezienie nowego nabywcy na lokal konsumenta, który umowę wypowiedza lub z którym umowę rozwiązano, zależy w pierwszym rzędzie od tego czy pozwany podejmie w tym celu odpowiednie kroki. Nawet jeśli przyjąć, iż konsument może sam znaleźć następcę (choć w ocenie Sądu brak jest podstaw aby konsument miał obowiązek wyřeczania w tym pozwanego) to podpisanie z nim umowy i ustalone w niej warunki płatności pozostają poza jego wpływem. Pozwany w ramach własnej swobody wyrażania woli może z przedstawionym przez konsumenta następcą nie zawrzeć umowy w ogóle, lub zawrzeć ją, określając np. odległe terminy płatności*". Podobne zresztą uwagi należałoby odnieść do stanu związanego z zakończeniem realizacji inwestycji – który z reguły jest terminem odległym w stosunku do chwili zawarcia umowy, jak również wielokrotnie przesuwany w stosunku do pierwotnie określonego z uwagi na zachodzące w toku procesu budowlanego, inwestycyjnego zdarzenia. Ponadto brak jest ścisłego wskazania co rozumieć przez zakończenie inwestycji tj. czy zakończenie samych tylko robót budowlanych, czy też przeniesienie ostatniego z lokali na nabywcę. Uwagę zwrócić należy także, iż sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający interesy konsumentów jest zapis zwalniający przedsiębiorcę od obowiązku wypłaty na rzecz konsumenta odsetek od przekazanych (a nawet jak chce „ArC2”) zatrzymanych kwot pieniężnych. Pomimo bowiem tego, iż konsument prawdopodobnie kiedyś otrzyma nominalną kwotę uiszczoną na rzecz przedsiębiorcy, to i tak poniesie stratę majątkową – uwzględniając bowiem chociażby wpływ czasu, utraci on odsetki, które otrzymałby gdyby środki te złożył w banku. W tej zaś sytuacji uczynione przez „ArC2” zastrzeżenie umowne w § 6 ust. 1 w sposób istotny wpływa na uprawnienia konsumenta – włącznie z ograniczeniem swobody podjęcia przez niego decyzji o odstąpieniu od umowy z uwagi na odległy, a nawet należałoby rzec niepewny termin zwrotu świadczenia pieniężnego – zwłaszcza gdy wykonane ono zostało w znacznym rozmiarze, takie zastrzeżenie może w sposób daleko idący ograniczać swobodę konsumentów co do podjęcia decyzji o odstąpieniu od umowy. Z przyczyn oczywistych w stosunku do zatrzymanych przez przedsiębiorcę środków pieniężnych konsument nie może też podejmować żadnych czynności prawnych ani faktycznych. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

W wyroku z dnia 07.08.2006 r. Sad Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. Akt XVII Amc 73/05) za niedozwolona klauzulę umowna uznał zapis, wpisany do rejestru pod nr 852 „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej*” (podobnie w wyroku z dnia 10.10.2004 r. sygn. Akt XVII Amc 47/03 – klauzula nr 234 rejestrze klauzul niedozwolonych). Idea tego postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych odpowiada tej jaką zamierzała osiągnąć „ArC2” zamieszczając w umowach zawieranych z klientami zapis, wg treści którego „*Inwestor*

Zastępczy zastrzega sobie prawo wprowadzenia w budowanym lokalu zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego.” W wyroku z dnia 10.10.2004 r. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż tego typu postanowienie zawiera niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385 (3) pkt 9,10,11 i 20 kc. Zapis taki może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Słusznie w wyroku tym wskazuje się, iż określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy budowlanego (developera) jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, która ma zapłacić, z tego zaś względu niedopuszczalne jest aby przedsiębiorca mógł w sposób jednostronny tak dalece ingerować w zakres przedmiotu umowy. W tej sytuacji zatem zaproponowana przez Spółkę regulacja narusza interesy konsumentów i jest tożsama ze wskazanymi na wstępie klauzulami.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane zapisy umów mieszczą się w klauzulach uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone:

- treść § 4 ust 2 Umowy - w klauzuli z poz. 882, 883;
- treść § 5 ust. 5 Umowy - w klauzuli z poz. 155;
- treść § 5 ust. 6 Umowy - w klauzuli z poz. 885;
- treść § 6 ust 1 Umowy - w klauzuli z poz. 1005, 1006;
- treść § 7 ust.1 – w klauzuli z poz. 234, 852.

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie (...) nie podaje jego definicji, wskazuje w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów - wszystkich konsumentów będących klientami ArC2, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę o wybudowanie budynku wielorodzinnego. Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie „ArC2” nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

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

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania

tych zobowiązań. W toku prowadzonego postępowania Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania niedozwolonych klauzul umownych, na potwierdzenie czego przedłożyła nowe wzorce umowne – pierwotnie do pisma z dnia 14.08.2007 r., i kolejny – zawierający dalej idące zmiany do pisma z dnia 09.01.2007 r. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących. Tym samym, w przedmiotowym zakresie winien znaleźć zastosowanie przepis art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I sentencji.

Jednocześnie, stosownie do treści art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu nałożył na „ArC2” obowiązek złożenia wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, o czym orzekł w **punkcie II 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:

ArC2 Przedsiębiorstwo Projektowo – Consultingowe Sp. z o.o.
ul. Wałbrzyska 1a
52 – 314 Wrocław