



**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 61-53/08/ZK

Wrocław, 30 października 2008 r.

DECYZJA RWR 69/2008

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 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 właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **„Zakład Budowlany Antczak” sp. j. z siedzibą przy ul. Pierwszej Brygady 19 w Dreźnie**

- 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 oznaczonym nazwą „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” następujących postanowień:

- § 3 ust. 4 zd. 2 „Strony dopuszczają odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie w granicach +/- 1,5% . Odstępstwa w granicach ustalonej tolerancji nie będą traktowane jako niewłaściwe wykonanie umowy i nie będą miały wpływu na ustaloną cenę lokalu.”;
- § 4 ust. 4 „Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany stawek podatku VAT.”;
- § 7 ust. 2 „W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców przed przekazaniem lokalu, zapłacona cena zostanie zwrócona w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu z inną osobą.”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania „Zakład Budowlany Antczak” sp. j. z siedzibą przy ul. Pierwszej Brygady 19 w Dreżdenku

do zaniechania tych działań poprzez :

1. dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- § 3 ust. 4 „(...) Odstępstwa mieszczące się w granicach tolerancji wynikającej z Polskich Norm i przepisów techniczno – budowlanych nie stanowią niewłaściwego wykonania umowy.”
- § 7 ust. 2 „W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców przed sporządzeniem aktu notarialnego, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy, zapłacona cena zostanie zwrócona Nabywcom w terminie 14 dni od daty odstąpienia.”

2. wykreślenie zakwestionowanego postanowienia wzorca umownego o oznaczeniu § 4 ust. 4 **nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania** do dnia 30 listopada 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 „Zakład Budowlany Antczak” sp. j. z siedzibą przy ul. Pierwszej Brygady 19 w Dreżdenku **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 31 grudnia 2008 r.

UZASADNIENIE

W związku z powziętą przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Delegatura we Wrocławiu, informacją wynikającą ze skargi konsumenta, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] przeprowadził czynności kontrolne dotyczące działalności „Zakład Budowlany Antczak” sp. j. z siedzibą przy ul. Pierwszej Brygady 19 w Dreżdenku, [zw. dalej także „Zakładem sp. j.”]. 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 1 – 2 akt sprawy RWR 403-17/08/ZK)

W związku z tym - Postanowieniem nr 213/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Zakład Budowlany „Antczak” sp. j. z siedzibą w Dreżdenku, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie* (...)] polegającej na umieszczeniu w postanowieniach wzorca umownego pn. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego”

[zw. dalej także Umową], zapisów, które są zbieżne z wpisanymi do rejestru postanowieniami wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

(dowód: karta 1)

Ponadto — zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 213/2008 — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (8 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-18/08/ZK).

(dowód: karta 1)

W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 10 września 2008 roku odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 213/2008 wskazując, iż dokonała ona odpowiedniej modyfikacji wzorca umownego usuwając z niego zakwestionowane zapisy oraz przedłożyła nowy wzorzec umowny.

(dowód: karta 12-17)

I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

— Zakład Budowlany Antczak sp. j. z siedzibą w Drezdenku przy ul. Pierwszej Brygady 19 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000018338 (rejestracji dokonano dnia 7 czerwca 2001r.) a przedmiotem jego działalności gospodarczej jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków. W ramach tej działalności przedsiębiorca zawiera umowy kupna sprzedaży wybudowanych uprzednio nieruchomości

(dowód: karta 7-9)

2. Począwszy od stycznia 2008 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Zakład sp. j. wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowy pn. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 3 ust. 4 zd. 2 „Strony dopuszczają odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie w granicach +/- 1,5% . Odstępstwa w granicach ustalonej tolerancji nie będą traktowane jako niewłaściwe wykonanie umowy i nie będą miały wpływu na ustaloną cenę lokalu.”;
- § 4 ust. 4 „Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany stawek podatku VAT.”;
- § 7 ust. 2 „W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców przed przekazaniem lokalu, zapłacona cena zostanie zwrócona w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu z inną osobą.”;

(dowód: karta 3-6)

3. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. następujące klauzule:

- 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%”;

- 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.”;
- 343 „W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę.”

4. W trakcie postępowania Zakład sp. j. – w załączeniu do pisma z dnia 10 września 2008 roku przedłożył nowy wzorec umowy określając go jako aktualnie obowiązujący. Z wzorca tego usunięto zakwestionowany i wskazany w postanowieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego zapis zamieszczony uprzednio w § 4 ust. 4. Treść zakwestionowanych zapisów umieszczonych w § 3 ust. 4 oraz § 7 ust. 2 wzorca umownego przyjęła nowe następujące brzmienie:

- § 3 ust. 4 „(...) Odstępstwa mieszczące się w granicach tolerancji wynikającej z Polskich Norm i przepisów techniczno – budowlanych nie stanowią niewłaściwego wykonania umowy.”
- § 7 ust. 2 „W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców przed sporządzeniem aktu notarialnego, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy, zapłacona cena zostanie zwrócona Nabywcom w terminie 14 dni od daty odstąpienia.”

Przedsiębiorca ustosunkowując się do treści poszczególnych postanowień wzorca umownego podniósł także, iż zapis o dopuszczalnych odstępstwach od powierzchni określonej w projekcie mógł działać zarówno na korzyść jak i niekorzyść konsumenta. Wskazał także, iż zapis dotyczący możliwości zmiany ceny w przypadku zmiany stawek podatku VAT miał na celu zabezpieczenie Zakładu sp.j. na wypadek zmiany tych stawek ale nigdy nie został wykorzystany w praktyce. Odnośnie postanowienia dotyczącego zwrotu uiszczonyj ceny w przypadku odstąpienia przez klienta od umowy podniósł natomiast, iż praktycznie takie sytuacje nie miały miejsca.

(dowód: karta 12-17)

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

Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

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 to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady 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 Zakładu sp. j.. Interes publicznoprawny przejawia się 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 (...).

Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

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.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z 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. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie był zastosowane przy 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. 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.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub

zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (..). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.ok.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 i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego pn. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosowanego przez Zakład sp. j. przy zawieraniu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego pod pozycjami między innymi: 155, 885 oraz 343.

W wyroku z dnia 9 września 2004 roku (sygn. Akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane pod poz. 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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%”. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd wskazał, iż klauzula ta jest niedozwolonym postanowieniem umownym opisanym w treści art. 385³ pkt 20 k.c. Umożliwia ona bowiem przedsiębiorcy po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi, w przypadku zaistnienia takiej sytuacji, prawa do odstąpienia od umowy. Takie uprawnienie zaś, z uwagi na wzrost obciążeń finansowych, winno mu być bezwzględnie zagwarantowane. Treść § 3 ust. 3 Umowy stosowanej przez Zakład sp. j. w brzmieniu „Strony dopuszczają odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie w granicach +/- 1,5% . Odstępstwa w granicach ustalonej tolerancji nie będą traktowane jako niewłaściwe wykonanie umowy i nie będą miały wpływu na ustaloną cenę lokalu.”, również przewiduje związanie konsumenta wzrostem ceny zakupu mieszkania w przypadku zwiększenia się umówionego metrażu. Co prawda przedsiębiorca zastrzega, iż dopuszczalnymi są odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie na poziomie jedynie +/- 1,5%, jednakże wyznaczając ww. granice czyni to dla określenia zmian, które nie pociągają za sobą zmiany „ustalonej ceny lokalu”. Uznać tym samym należy, iż wzrost powierzchni lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy powyżej 1,5% będzie takim, który pociągnie za sobą jednoczesny wzrost ceny. W takim zaś przypadku w stosowanym przez Zakład sp. j. wzorcu umownym brak jest postanowień, które gwarantowałyby konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy. Tym samym stosowanie przez przedsiębiorcę omawianego postanowienia wywołuje skutek tożsamy ze skutkiem postanowienia zamieszczonego w rejestrze klauzul niedozwolonych pod nr. 155. Kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy i jest niedozwolonym postanowieniem umownym opisanym w treści art. 385³ pkt 20 k.c.. Biorąc powyższe pod uwagę, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej

zapisów.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 roku (sygn. Akt XVII Amc 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”. W uzasadnieniu do 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.” Treść § 4 ust.4 Umowy stosowanej przez Zakład sp. j. zakładający różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Wskazać przy tym należy, iż Prezes nie kwestionuje stanowiska zaprezentowanego przez Zakład sp. j., zgodnie z którym, dozwolone jest obciążenie konsumenta wzrostem cen będącego wynikiem zmian określających poziom stawek podatku VAT zaistniałych w trakcie trwania umowy. Jednakże, jak wynika wprost z treści art. 385³ pkt 20 k.c., w takim przypadku konsument powinien mieć zapewnione bezwzględne prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jak już powyżej wskazano, w przypadku § 4 ust.4 wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę w niniejszej sprawie, prawo takie nie zostało przewidziane. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 17 stycznia 2005 roku (sygn. Akt XVII Amc 102/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane pod poz. 343 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę.” Przesądżając o niedozwolonym charakterze ww. postanowienia Sąd wskazał, iż wiąże ono określony skutek prawny - zwrot świadczenia konsumentowi po rozwiązaniu umowy - z czynnościami zależnymi w dużej mierze od przedsiębiorcy. Znalazienie nowego nabywcy na lokal konsumenta, z którym umowę rozwiązano, zależy w pierwszym rzędzie od tego czy pozwany podejmie w tym celu odpowiednie kroki. Sąd podkreślił, iż nawet przy przyjęciu, że to konsument sam odnajdzie następcę, to podpisanie z nim umowy oraz warunki płatności pozostają poza jego wpływem. Podsumowując Sąd uznał, iż nie budzi jego zastrzeżeń takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków umowy kupna sprzedaży, aby zwrot wpłaconych kwot, w przypadkach gdy do rozwiązania umowy dochodzi z powodu okoliczności „zawinionych” przez konsumentów, następował wraz z wpłatą określonych kwot przez ich następców. W każdym jednakże przypadku termin zwrotu uiszczonych kwot winien

być dookreślony w czasie, tak aby konsument nie pozostawał w niepewności co do czasu, w którym on nastąpi. Treść § 7 ust. 2 Umowy stosowanej przez Zakład sp. j. w brzmieniu: „W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców przed przekazaniem lokalu, zapłacona cena zostanie zwrócona w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu z inną osobą.”, również, tak jak powyżej przytoczona klauzula, uzależnia zwrot wpłaconych przez konsumentów kwot pieniężnych od zawarcia przez przedsiębiorcę umowy z ich następcami. Nie budzi to zastrzeżeń Prezesa Urzędu. Podkreślić jednak należy, iż termin, w którym winien nastąpić zwrot wpłaconych kwot pozostaje niedookreślony. Tak bowiem, to od przedsiębiorcy zależeć będzie zawarcie umowy z kolejnym konsumentem, a tym samym rozpoczęcie biegu zapisanego 14 dniowego terminu. W tym zaś czasie konsument pozostawać będzie w stanie ciągłej niepewności co do momentu, w którym odzyska swoje pieniądze. Takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy podważa zasadę pewności obrotu i rażąco narusza interes konsumentów. Stosowanie przez przedsiębiorcę omawianego postanowienia wywołuje skutek tożsamy ze skutkiem postanowienia zamieszczonego w rejestrze klauzul niedozwolonych pod nr. 343. Biorąc powyższe pod uwagę, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu uznał, iż kwestionowane a wskazane powyżej zapisy umowne mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- treść § 3 ust. 4 wzorca umownego p.n. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” w klauzuli z poz. 155;
- treść § 4 ust. 4 wzorca umownego p.n. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” w klauzuli z poz. 885;
- treść § 7 ust. 2 wzorca umownego p.n. „Umowa nr... kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego” w klauzuli z poz. 343;

Zbiorowy interes konsumentów

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, wskazując jednak 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 Zakładu sp. j., jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Zakładu sp. j. 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 sprzedaży lokalu mieszkalnego 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 zarzucane jest 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. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

W toku postępowania Zakład sp. j. wskazał, iż podjął działania zapobiegające wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę zakwestionowanych postanowień wzorca umownego jak i ich uchylenie. Przedłożył nadto nową umowę zawartą w oparciu o zawierający zmiany wzorec. Analizując go Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 4 decyzji), w miejsce negowanych, Zakład sp. j. uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy wzorców umownych mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz pkt 1 osnowy decyzji). Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie I-szym sentencji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Zakład sp. j. obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie II-gim sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku art. 479²⁸ 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 we Wrocławiu.

otrzymuje:

Zakład Budowlany Antczak sp. j.
ul. Pierwszej Brygady 19
66-530 Drezdenko