



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
Fax (0-81) 532-08-26  
E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

za p.o.  
Lublin, dnia 10 kwietnia 2008 r.

RLU – 61 – 35/07/PZ

**Decyzja Nr RLU 11/2008**

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże 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. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko GALADOM S.A. z siedzibą w Lublinie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:  
**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę GALADOM S.A. z siedzibą w Lublinie, polegającą na stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach następujących zapisów:**

- 1) *„Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia „siły wyższej”, Spółka jest zwolniona z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy. Za warunki działania „siły wyższej” uznaje się w szczególności: działanie żywiołów naturalnych, takich jak powodzie, epidemie, pożary, huragany, niskie temperatury uniemożliwiające prowadzenie prac budowlanych, itp.; jak również rewolucje, wojny, akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak, zmiany przepisów prawa, zdarzenia losowe uniemożliwiające realizację przedmiotu umowy. Opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Inwestora przeszkód spowoduje odpowiednie, o czas trwania przeszkody, przesunięcie terminu wydania Przedmiotu Umowy Nabywcy w posiadanie.”,*
- 2) *„Inwestor zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym, dopuszczonych prawem budowlanym, a Nabywca wyraża na nie zgodę pod warunkiem, że zmiany te nie pogorszą walorów użytkowych i estetycznych Przedmiotu Umowy”,*

- 3) „W razie dwukrotnego nie stawienia się Nabywcy lub należycie umocowanego jego przedstawiciela w wyznaczonym terminie, Inwestor dokona odbioru samodzielnie i termin ten będzie jednoznaczny z wykonaniem przez Inwestora Umowy w tym zakresie”,
- 4) „Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy wyłącznie w następujących przypadkach: a) Nabywcy – w przypadku zawinionego przez Inwestora opóźnienia w wykonaniu inwestycji trwającego przez okres przekraczający pięć miesięcy lub/i niemożności zawarcia z winy Spółki Umowy Sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie 180 dni od wydania nieruchomości”,
- 5) „Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg następujących zasad: a) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn zależnych od Nabywcy, zwrot poniesionych nakładów o wartości nominalnej wpłaconych przez Nabywcę, pomniejszonych o wartość I wpłaty, o której mowa w § 5 pkt 2a)”,
- 6) „Inwestor lub firma przez niego wskazana zobowiązuje się w terminie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od daty przekazania Budynku do eksploatacji prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia administrację Budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku, poz. 388, z późniejszymi zmianami).”

stanowiących postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.

### Uzasadnienie

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia, czy w kontaktach z konsumentami nie naruszane są przepisy ustawy antymonopolowej, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) dokonał wstępnej kontroli wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorców z terenu województw lubelskiego i podlaskiego świadczących usługi deweloperskie, w tym GALADOM S.A. z siedzibą w Lublinie (dalej: Spółka GALADOM). W wyniku analizy stosowanego przez Spółkę wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży” stwierdzono, iż zapisy § 2 pkt 4, § 2 pkt 5, § 6 pkt 1b), § 8 pkt 1a), § 8 pkt 2a) i § 9 pkt 2 mogą być tożsame z postanowieniami wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: Rejestr).

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu wszczął z urzędu wobec Spółki GALADOM postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców

umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.; dalej: ustawa o ochronie (...)).

W toku postępowania Spółka GALADOM złożyła deklarację zmiany większości kwestionowanych postanowień umownych w taki sposób, aby ich treść odpowiadała przepisom ustawy o ochronie (...) i dobrym obyczajom, czyniąc zadość zasadzie równości stron umowy. Spółka nie przedstawiła nowego wzorca umowy, ani też nie określiła terminu jego zmiany. W odniesieniu do zapisu § 2 pkt 5 Spółka stanęła na stanowisku, iż zapis ten „w żadnym razie nie jest tożsamy” z postanowieniem wpisanym do Rejestru, cytowanym w postanowieniu o wszczęciu postępowania, zaś jego stosowanie nie narusza art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...).

**Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

GALADOM S.A. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000026520.

Spółka GALADOM świadczy usługi deweloperskie zawierając umowy z indywidualnymi klientami. Spółka wykorzystuje wzorzec umowy zawierający m.in. następujące zapisy:

- § 2 pkt 4: *„Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia „siły wyższej”, Spółka jest zwolniona z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy. Za warunki działania „siły wyższej” uznaje się w szczególności: działanie żywiołów naturalnych, takich jak powódzie, epidemie, pożary, huragany, niskie temperatury uniemożliwiające prowadzenie prac budowlanych, itp.; jak również rewolucje, wojny, akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak, zmiany przepisów prawa, zdarzenia losowe uniemożliwiające realizację przedmiotu umowy. Opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Inwestora przeszkód spowoduje odpowiednie, o czas trwania przeszkody, przesunięcie terminu wydania Przedmiotu Umowy Nabywcy w posiadanie”;*

- § 2 pkt 5: *„Inwestor zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym, dopuszczonych prawem budowlanym, a Nabywca wyraża na nie zgodę pod warunkiem, że zmiany te nie pogorszą walorów użytkowych i estetycznych Przedmiotu Umowy”;*

- § 6 pkt 1b): *„W razie dwukrotnego nie stawienia się Nabywcy lub należycie umocowanego jego przedstawiciela w wyznaczonym terminie, Inwestor dokona odbioru samodzielnie i termin ten będzie jednoznaczny z wykonaniem przez Inwestora Umowy w tym zakresie”;*

- § 8 pkt 1a): *„Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy wyłącznie w następujących przypadkach: a) Nabywcy – w przypadku zawinionego przez Inwestora opóźnienia w wykonaniu inwestycji trwającego przez okres przekraczający pięć miesięcy lub/i niemożności zawarcia z winy Spółki Umowy Sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie 180 dni od wydania nieruchomości”;*

- § 8 pkt 2a): „Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg następujących zasad: a) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn zależnych od Nabywcy, zwrot poniesionych nakładów o wartości nominalnej wpłaconych przez Nabywcę, pomniejszonych o wartość I wpłaty, o której mowa w § 5 pkt 2a)”;

- § 9 pkt 2: „Inwestor lub firma przez niego wskazana zobowiązuje się w terminie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od daty przekazania Budynku do eksploatacji prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia administrację Budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku, poz. 388, z późniejszymi zmianami)”.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. następujące zapisy:

- nr 921 o treści: „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu”;

- nr 234 o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”;

- nr 364 o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”;

- nr 886 o treści: „Niewykonanie przez sprzedającego umowy uprawniające kupującego do odstąpienia od umowy rozumiane wyłącznie jako 3 miesięczna zwłoka w przedstawieniu lokalu kupującemu do odbioru. W takiej sytuacji sprzedający zwróci wypłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczoną od daty wpłat, w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy”;

- nr 357 o treści: „Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz BUDREM kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy”;

- nr 893 o treści: „Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”.

W piśmie reasumującym stanowisko Spółki w sprawie, sporządzonym przez zawodowego pełnomocnika, Spółka wyraziła deklarację zmiany treści wszystkich kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień stosowanego przez nią wzorca, za wyjątkiem § 2 pkt 5. Spółka nie określiła, jak miałyby brzmieć kwestionowane dotąd postanowienia umowne w następstwie ich zmiany. Nie wskazała również terminu, w jakim stosowany przez nią wzorzec umowy miałby zostać zmieniony, jak również terminu, w jakim miałyby zostać aneksowane umowy zawarte w oparciu o kwestionowany wzorzec.

#### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Wszczynając wobec Spółki GALADOM postępowanie administracyjne, Prezes Urzędu postawił przedsiębiorcy zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 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. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie postawione Spółce GALADOM zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem bezprawnym i polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

2. godzić w zbiorowe interesy 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.

W niniejszej sprawie działanie przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, należy uznać za bezprawne nie tylko ze względu na fakt zdefiniowania w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej określonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. O bezprawności tegoż działania przesądza również rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. W momencie wpisania do rejestru zapisu uznanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) za niedozwolone postanowienie umowne, zapis ów staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku, klauzule spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, zaś posługiwanie się nimi w kontaktach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umów stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich

jednostronnie przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s. 292). W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05), „celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich(...)”. Co więcej, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”. Tak więc, dokonując oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej. Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował sześć zapisów zamieszczonych w wykorzystywanym przez Spółkę GALADOM wzorcu umowy, z uwagi na ich tożsamość z klauzulami wpisanymi do Rejestru.

1) W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 2 pkt 4 wzorca umowy o treści: *„Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia „siły wyższej”, Spółka jest zwolniona z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy. Za warunki działania „siły wyższej” uznaje się w szczególności: działanie żywiołów naturalnych, takich jak powódzie, epidemie, pożary, huragany, niskie temperatury uniemożliwiające prowadzenie prac budowlanych, itp.; jak również rewolucje, wojny, akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak, zmiany przepisów prawa, zdarzenia losowe uniemożliwiające realizację przedmiotu umowy. Opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Inwestora przeszkód spowoduje odpowiednie, o czas trwania przeszkody, przesunięcie terminu wydania Przedmiotu Umowy Nabywcy w posiadanie”*, jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 921 w dniu 9 listopada 2006 r. (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05). Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie*

prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu". Porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Obydwa porównywane zastrzeżenia umowne mogą prowadzić do ograniczenia bądź wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Należy przy tym wskazać, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności są w obydwu przypadkach jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, i to w sposób umożliwiający uchylenie się przedsiębiorcy od odpowiedzialności także wówczas, jeżeli opóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame. Spółka w toku postępowania przytaczała wnioski „Raportu z kontroli wzorców umownych stosowanych w umowach deweloperskich”, opracowanego przez UOKiK, cytując za tymże „Raportem...”: „wystąpienie przypadków siły wyższej, uzasadnia przedłużenie terminu realizacji umowy, przy zachowaniu jednak rozsądnych granic tego pojęcia (wskazania możliwie wąskiego katalogu przypadków) oraz proporcjonalności wzajemnych praw i obowiązków stron w razie ich zaistnienia”. Spółka podniosła, iż w kwestionowanym postanowieniu umownym „szczegółowo określa stosunkowo okrojony katalog przypadków wyłączających jej odpowiedzialność”. Z powyższym twierdzeniem nie sposób się zgodzić. Katalog ten w istocie został określony bardzo szeroko, przy czym, należy zauważyć, ma on charakter otwarty (o czym przesądza użycie wyrażenia „w szczególności”). Dodatkowo nie wszystkie wymienione tam zdarzenia stanowiące przyczyny wyłączenia odpowiedzialności każdorazowo będzie można uznać za działanie „siły wyższej”. Dotyczy to chociażby przyczyn w postaci „niskich temperatur uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych”. Przedsiębiorca prowadzący działalność deweloperską powinien być świadomy sezonowego charakteru robót budowlanych i uwzględniać to zjawisko przy planowaniu inwestycji i określaniu terminu realizacji przedmiotu umowy. Nie zawsze za działanie siły wyższej będzie można uznać „akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak”. Dotyczy to zwłaszcza procesu budowlanego, który obarczony jest koniecznością uczestnictwa w licznych postępowaniach administracyjnych, a niezachowanie przez przedsiębiorcę w toku któregośkolwiek z nich należytej staranności nie może prowadzić do naruszenia interesów konsumenta.

2) W ocenie Prezesa Urzędu, zapis § 2 pkt 5 wzorca umowy o treści: „Inwestor zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym, dopuszczonych prawem budowlanym, a Nabywca wyraża na nie zgodę pod warunkiem, że zmiany te nie pogorszą walorów użytkowych i estetycznych Przedmiotu Umowy”, należy uznać za tożsame z klauzulą uznaną za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” wpisaną do rejestru pod nr 234 w dniu 6 stycznia 2005 r. (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII Amc 47/03). Porównywane zapisy przewidują dla przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany istotnych cech wykonywanego obiektu

budowlanego. Spółka stanęła na stanowisku, po raz kolejny przywołując cytowany już wyżej „Raport...”, który na stronie 38 wskazuje, jak podaje Spółka iż „ewentualna zmiana treści umowy powinna nastąpić za zgodą wszystkich stron kontraktu, po wystąpieniu okoliczności obiektywnych uzasadniających konieczność jej modyfikacji, a nie w drodze postanowienia dopuszczającego możliwość jednostronnej zmiany warunków przez dewelopera”. Jednakże wbrew treści wniosków wskazanych w tymże „Raporcie...”, kwestionowany zapis, podobnie jak porównywane postanowienie wpisane do Rejestru, nie wskazują konkretnych, obiektywnych przyczyn, które uzasadniałyby zmianę, dopuszczając *a priori* (tj. przed zaistnieniem takich okoliczności) możliwość zmiany warunków umowy przez dewelopera. Natomiast określenie zmian jako takich, które „nie pogorszą walorów estetycznych i użytkowych przedmiotu umowy”, jest na tyle ogólne i niejednoznaczne, iż w praktyce daje Spółce możliwość dowolnego interpretowania zapisów umowy, stosownie do własnych potrzeb. Należy wobec powyższego uznać, iż porównywane zastrzeżenia prowadzą do tego samego skutku.

3) W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 6 pkt 1b) o treści: „*W razie dwukrotnego nie stawienia się Nabywcy lub należycie umocowanego jego przedstawiciela w wyznaczonym terminie, Inwestor dokona odbioru samodzielnie i termin ten będzie jednoznaczny z wykonaniem przez Inwestora Umowy w tym zakresie*”, jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 364 w dniu 1 marca 2005 r. (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII Amc 55/03). Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*”. Istotą obydwu porównywanych zapisów jest to, iż umożliwiają one deweloperom dokonanie stwierdzenia zgodności świadczenia z umową bez faktycznego udziału konsumenta, do czego prowadzi samodzielne dokonanie odbioru przedmiotu umowy przez dewelopera. Zapisy te wywołują zatem tożsame skutki. Spółka w toku postępowania zwróciła uwagę, iż zgodnie z cytowanym już wyżej „Raportem...”, „konsument zobowiązany jest do współdziałania z deweloperem w zakresie realizacji poszczególnych etapów budowy, do stawienia się kupującego na wezwanie dewelopera w celu odbioru lokalu lub wyodrębnionej części budynku, podpisywania protokołów odbioru, zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości i pokrycie jego kosztów, ewentualnie udzielenia pełnomocnictw dla dewelopera, jeżeli poszczególne roboty wymagają zgody konsumenta”. Nie ulega jednak wątpliwości, iż o terminie odbioru lokalu nabywca powinien być należycie powiadomiony. § 6 pkt 1a) wzorca umowy stosowanego przez Spółkę GALADOM stanowi, iż „o terminie odbioru Inwestor zobowiązuje się powiadomić Nabywcę pisemnie, co najmniej 7 dni wcześniej”. Należy zauważyć, iż tak sformułowany zapis nie zapewnia, iż zawiadomienie takie nastąpi w sposób umożliwiający konsumentowi zapoznanie się z treścią tak istotnej informacji. Zapis nie przewiduje bowiem, iż zawiadomienie konsumenta o terminie odbioru nastąpi listem poleconym. Dopiero sporządzony pod nieobecność konsumenta protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przedsiębiorca zobowiązuje się wysłać listem poleconym (§



6 pkt 1b) *in fine*). Jako zbyt krótki należy ponadto ocenić termin, w jakim przedsiębiorca zobowiązuje się powiadomić konsumenta o terminie odbioru.

4) Z kolei zapis § 8 pkt 1a) o treści: „*Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy wyłącznie w następujących przypadkach: a) Nabywcy – w przypadku zawinionego przez Inwestora opóźnienia w wykonaniu inwestycji trwającego przez okres przekraczający pięć miesięcy lub/i niemożności zawarcia z winy Spółki Umowy Sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie 180 dni od wydania nieruchomości*” należy uznać za tożsamy z postanowieniem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Niewykonanie przez sprzedającego umowy uprawniające kupującego do odstąpienia od umowy rozumiane wyłącznie jako 3 miesięczna zwłoka w przedstawieniu lokalu kupującemu do odbioru. W takiej sytuacji sprzedający zwróci wypłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczonym od daty wpłat, w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy*”, wpisanym do Rejestru pod numerem 886 w dniu 28 września 2006 r. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03). Obydwa zapisy prowadzą do tego samego skutku, tj. ograniczenia odpowiedzialności dewelopera za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, przy czym zapis stosowany przez Spółkę GALADOM jest nawet jeszcze bardziej rygorystyczny niż postanowienie z Rejestru. Umożliwia on bowiem przedsiębiorcy uchylanie się od odpowiedzialności wówczas, gdy zwłoka wynosi nawet pięć miesięcy, podczas gdy w klauzuli wpisanej do Rejestru termin ten określono jako trzy miesiące.

5) Zapis § 8 pkt 2a) wzorca umowy stosowanego przez Spółkę GALADOM o treści: „*Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg następujących zasad: a) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn zależnych od Nabywcy, zwrot poniesionych nakładów o wartości nominalnej wpłaconych przez Nabywcę, pomniejszonych o wartość I wpłaty, o której mowa w § 5 pkt 2a)*” należy uznać za tożsamy z zapisem o treści: „*Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz BUDREM kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy*”, uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod numerem 357 w dniu 1 marca 2005 r. (wyrok SOKiK z dnia 22 grudnia 2004 r., sygn. akt XVII Amc 99/03). Istotą obydwu porównywanych zapisów jest zastrzeżenie, iż w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie konsumenta, przedsiębiorca będzie uprawniony do zatrzymania ustalonej sumy, zaś pozostała część należności zostanie zwrócona konsumentowi w nominalnej wysokości. Prowadzą one zatem do tożsamyh skutków.

6) Postanowienie § 9 pkt 2 wzorca umowy o treści: „*Inwestor lub firma przez niego wskazana zobowiązuje się w terminie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od daty przekazania Budynku do eksploatacji prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia administrację Budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku, poz. 388, z późniejszymi zmianami)*”, należy uznać za tożsame z klauzulą o treści: „*Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z*

*ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)” uznana za niedozwolone postanowienie umowne, wpisane do Rejestru pod numerem 893 w dniu 28 września 2006 r. (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03). Różnice występujące pomiędzy porównywanymi zapisami mają jedynie kosmetyczny charakter, zaś klauzule te wywołują identyczny skutek, sprowadzający się do ograniczenia swobody wyboru zarządcy budynku przez właścicieli lokali.*

Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowane zapisy wzorca umowy stosowanego przez Spółkę GALADOM mieszczą się w „hipotezach” wskazanych klauzul wpisanych do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania Spółki, polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów mamy do czynienia, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa antymonopolowa chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Działanie Spółki GALADOM godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć ze Spółką umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. Naruszane przy tym interesy konsumentów nie mają jednostkowego charakteru, ale są wspólne dla z góry nieustalonej zbiorowości konsumentów. Należy zatem stwierdzić, iż spełniona została druga z przesłanek uznania działania Spółki GALADOM za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Jak zaznaczono już w treści uzasadnienia niniejszej decyzji, Spółka GALADOM w toku postępowania zadeklarowała zmianę pięciu spośród sześciu postanowień wzorca umowy zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK. Jednakże Spółka, reprezentowana w sprawie przez zawodowego pełnomocnika, nie przedstawiła w ślad za tym nowego wzorca umowy. Nie wskazała również daty, w jakiej zmieniony wzorzec miałby zostać przedstawiony, ani też terminu, przed upływem którego aneksowane miałyby zostać umowy zawarte w oparciu o wzorzec zawierający zakwestionowane postanowienia umowne. Tym samym brak jest podstaw to zastosowania w sprawie art. 28 ustawy o ochronie (...), albowiem Spółka nie określiła zobowiązania, jakie zamierza wykonać celem zapobieżenia dalszemu naruszeniu art. 24 ustawy o ochronie (...). Jednocześnie w sprawie nie został przedstawiony jakikolwiek inny dowód, który świadczyłby o tym, iż Spółka zaprzestała stosowania kwestionowanych postanowień umownych, nie zachodzą zatem przesłanki wydania decyzji stwierdzającej zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę GALADOM, tj. decyzji, o której mowa w art. 27 ustawy o ochronie (...).

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...), Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy. W związku ze spełnieniem przesłanek określonych w art. 24 ust. 1 i ust. 2

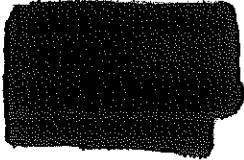
pkt 1 ustawy o ochronie (...), przy jednoczesnym braku wystąpienia przesłanek uzasadniających stwierdzenie, iż praktyka została zaniechana, należało uznać, iż działanie Spółki GALADOM stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

W świetle powyższego należało orzec, jak sentencji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

Pani



GALADOM S.A.  
ul. Startowa 16 lok. 205  
20-352 Lublin

