



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

RGD.61-17/08/IW

Gdańsk, 17 listopada 2008r.

DECYZJA NR RGD. 60/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.), 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 stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: MAT – BUD Rumia Sp. z o.o. z siedzibą w Rumi

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się działania tego przedsiębiorcy polegające na stosowaniu we wzorcu „Umowa Nr/2006” postanowienia § 4 pkt 3 o treści: *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkaniowych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7 %). Zmiana dotyczy wyłącznie nie fakturowanych płatności”* wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i **stwierdza się jej zaniechanie z dniem 8 lipca 2008 r.**

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 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 praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: MAT – BUD Rumia Sp. z o.o. z siedzibą w Rumi

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

uznaje się działanie tego przedsiębiorcy, polegające na zamieszczeniu we wzorcu „Umowa Nr/2006” postanowienia § 2 pkt 1 o treści: *„MAT-BUD RUMIA zobowiązuje się do realizacji obiektu budowlanego wraz z zagospodarowaniem w terminie do dnia 30,10,2008 roku pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikają-*

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

cych z umowy. MAT-BUD RUMIA przysługuje wydłużenie terminu następujących wypadkach:

- *zlecenia przez klienta robót dodatkowych,*
- *decyzji władz, sądów, organów administracyjnych, czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,*
- *katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, itp.*
- *warunków atmosferyczne uniemożliwiające lub utrudniające prowadzenie inwestycji,*
- *wojny, strajków, niepokoi i zaburzeń publicznych,*
- *opóźnień w płatnościach przez KLIENTA."*

wpisanego do do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na: MAT – BUD Rumia Sp. z o.o. z siedzibą w Rumi, karę pieniężną w wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I i II sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej: „Prezesem UOKiK” lub „Prezesem Urzędu”, przeprowadził badanie wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorców świadczących usługi deweloperskie. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej. W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż MAT – BUD Rumia Sp. z o.o. z siedzibą w Rumii, zwana dalej „MAT - BUD” lub „Spółką”, w przedkładanych klientom/konsumentom wzorcach umownych stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego, zwanego dalej „Rejestrem”.

W związku z powyższym z dniem 3 kwietnia 2008 r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez MAT – BUD praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”, polegającej na stosowaniu we wzorcu „Umowy Nr/2006 ” następujących postanowień (*zacytowano w oryginalnej pisowni*):

1. § 2 pkt 1 o treści: „MAT-BUD RUMIA zobowiązuje się do realizacji obiektu budowlanego wraz z zagospodarowaniem w terminie do dnia 30,10,2008 roku pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. MAT-BUD RUMIA przysługuje wydłużenie terminu następujących wypadkach:
 - *zlecenia przez klienta robót dodatkowych,*

- decyzji władz, sądów, organów administracyjnych, czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,
- katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, itp.
- warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie inwestycji,
- wojny, strajków, niepokoi i zaburzeń publicznych,
- opóźnień w płatnościach przez KLIENTA."

2. § 4 pkt 3 o treści: „W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkaniowych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7 %). Zmiana dotyczy wyłącznie nie fakturowanych płatności.”

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

Spółka MAT – BUD do w pisma z dnia 4 lipca 2008 r. dołączyła projekt *Aneksu do umowy nr z dnia* który zmienił brzmienie kwestionowanych postanowień § 2 pkt 1 i § 4 pkt 3 wzorca umowy, które otrzymały następujące brzmienie:

1. „MAT-BUD RUMIA zobowiązuje się do realizacji obiektu budowlanego wraz z zagospodarowaniem w terminie do dnia 30.10.2008 roku pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. MAT-BUD RUMIA przysługuje wydłużenie terminu następujących wypadkach:
 - zlecenia przez klienta robót dodatkowych,
 - katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, itp.
 - warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie inwestycji,
 - wojny, strajków, niepokoi i zaburzeń publicznych,
 - opóźnień w płatnościach przez KLIENTA.”
2. § 4 pkt 3 o treści: „W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkaniowych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość podatku VAT (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7 %). Zmiana dotyczy wyłącznie nie fakturowanych płatności. W przypadku zmiany stawki VAT, Strony zobowiązują się do podjęcia wspólnych działań zmierzających do renegotjacji Ceny Sprzedaży. Ponadto, w przypadku wzrostu stawki VAT, klientowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy.”

W ww. piśmie Spółka wniosła o wydanie decyzji, o której mowa w art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązując się jednocześnie do dnia 15 lipca 2008 r. wystąpić do wszystkich konsumentów - z którymi zawarła umowy, według kwestionowanego wzorca, a z którymi nie podpisano jeszcze notarialnych umów odrębnej własności lokali i sprzedaży – z pismem zawierającym propozycję aneksowania ww. umów.

Następnie w piśmie z dnia 14 sierpnia 2008 r. Spółka poinformowała, że w dniu 8 lipca 2008 r. wystąpiła pisemnie do konsumentów, z którymi nie podpisano jeszcze notarialnych umów odrębnej własności lokali i sprzedaży, z propozycją zmiany zawartych umów, przesyłając im podpisany jednostronnie aneks zmieniający (wg wyżej cytowanego wzorca) kwestionowane postanowienia umów. Ze złożonych wyjaśnień wynika, że na dzień 14 lipca 2008 r. Spółka Mat – BUD otrzymała zwrotnie część podpisanych przez konsumentów aneksów. Na dowód powyższego Spółka przedłożyła, poświadczone za zgodność z orygina-

nałem, kserokopie wyciągu z książki nadawczej, poświadczającej fakt wysłania do konsumentów listem poleconym aneksów umów oraz kopie podpisanych przez konsumentów i dostarczonych Spółce aneksów. Do pisma z dnia 25 września 2008 r. Spółka załączyła nowo opracowany wzór umowy, w którym kwestionowane postanowienia otrzymały wyżej cytowane brzmienie, tożsame z brzmieniem postanowień przygotowanego wzorca aneksu. Nowy wzór umowy Spółka stosuje od dnia 1 czerwca 2008 r.

MAT – BUD prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000159534. Do zakresu działania przedsiębiorcy należy m.in. budownictwo.

Z przekazanych dokumentów bezsprzecznie wynika, że projekty umów określających warunki budowy, finansowania i nabyciu lokali przedstawiane konsumentom, przygotowane są z góry przed ich zawarciem, zawierają gotowe jednolite postanowienia, a tym samym stanowią wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami MAT – BUD.

Stronie prowadzonego postępowania przedstawiono zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten stanowi, iż „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ ustawy cywilnego dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm).

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku MAT – BUD - mogły zostać uznane za sprzeczne z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, winny spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne i naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestników postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Analizując drugą ze wskazanych wyżej przesłanek dotyczącą bezprawności działań przedsiębiorców, tj. działań, których cechą jest sprzeczność z przepisami prawa, należy wskazać, iż przedsiębiorcom postawiony został zarzut stosowania praktyk ograniczający konkurencję, o których mowa w art. 24 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez stosowanie w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

MAT – BUD oferując usługi deweloperskie, w kontraktach z konsumentami posługuje się jednostronnie opracowanym wzorcem umowy, co jest okolicznością przyznaną przez Przedsiębiorcę w toku postępowania. W ocenie Prezesa Urzędu należy stwierdzić, że oferowany konsumentom wzorzec umowy - jako jednostronnie przygotowany z góry, przed zawarciem umowy, zapis gotowych klauzul umownych w postaci warunków umów, następnie - na jego podstawie - zawieranych z konsumentami, wyczerpuje definicję pojęcia wzorca umownego, o którym mowa w art. 384 § 1 k.c.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „... *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów ...*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „... *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na 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.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności ...*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia stosowane przez MAT – BUD są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. m.in. pod pozycjami: 885, 921 i 1203.

Po pierwsze, postanowienie § 2 pkt 1 o treści: „*MAT-BUD RUMIA zobowiązuje się do realizacji obiektu budowlanego wraz z zagospodarowaniem w terminie do dnia 30,10,2008 roku pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. MAT-BUD RUMIA przysługuje wydłużenie terminu następujących wypadkach:*

- *zlecenia przez klienta robót dodatkowych,*
- *decyzji władz, sądów, organów administracyjnych, czasowo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie,*
- *katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, itp.*
- *warunków atmosferyczne uniemożliwiające lub utrudniające prowadzenie inwestycji,*
- *wojny, strajków, niepokoju i zaburzeń publicznych,*
- *opóźnień w płatnościach przez KLIENTA.”*

należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru m.in. pod pozycjami: 921 i 1203, uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (sygn. akt XVII AmC 100/05 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*”(pozycja w rejestrze 921)

W kolejnym wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 za niedozwolone uznane zostało postanowienie wpisane pod pozycje 1203, o treści „*Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy*”.

Również wyrokiem z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Strony oświadczają, że w przypadku gdyby Strona sprzedająca nie ukończyła robót budowlanych w planowanym terminie, o którym mowa w par. 5 ust. 1 Stronie kupującej przysługuje odszkodowanie w wysokości 2% ceny sprzedaży za każde zakończone 30 (trzydzieści) dni zwłoki liczone powyżej 120. Stronie kupującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi (w szczególności: opadami deszczowymi trwającymi pow. 7 kolejnych dni, niską temperaturą tzn. powyżej - 6 st. Celsjusza). Stronie ku-*

pującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało siłą wyższą, a w szczególności przez wojnę, zamieszki, zamach stanu, trzęsienie ziemi, pożar, ekstremalne warunki atmosferyczne, eksplozję, powódź i inne zjawiska przyrodnicze, a także działania lub zaniechania władz rządowych lub władz lokalnych oraz zdarzenia mogące nastąpić w przyszłości w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, a których następstwo pozostaje poza zasięgiem rozsądnej kontroli Stron i które nie mogły zostać przewidziane lub - nawet jeżeli byłyby możliwe do przewidzenia - nie było możliwe zapobieżenie ich nastąpienia lub wywołaniu określonych skutków." (pozycja 1378). W uzasadnieniu do tego wyroku SOKiK stwierdził, że narusza ono dyspozycję art. 385 3 pkt 2 k.c. Zdaniem Sądu „Z treści tego zapisu wynika, że pozwany wyłącza swoją odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji w przypadku wystąpienia okoliczności zewnętrznych, na które pozwany nie ma wpływu. Kwestionowane postanowienie zawiera otwarty katalog przesłanek upoważniających stronę pozwaną do zmiany terminu realizacji umowy bez żadnych konsekwencji. Postanowienia w takim kształcie w efekcie naraża konsumenta na niczym nieograniczone opóźnienie w realizacji inwestycji i tym samym rażąco narusza jego interesy. Pozwany natomiast, będąc podmiotem profesjonalnie działającym na rynku budowlanym, winien przy określaniu terminu realizacji inwestycji uwzględnić typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą wpłynąć na przedłużenie okresu prowadzenia robót i niezależnie od możliwości zaistnienia takich okoliczności winien w umowie określić realny termin wykonania zobowiązania.”

Niedozwolonymi, podobnymi w skutkach do kwestionowanych w niniejszym postępowaniu są również postanowienia wpisane do rejestru pod pozycjami: 882 i 1200. W wyrokach dotyczących tych postanowień Sąd zajął następujące stanowisko: w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” (pozycja 882) i stwierdził, iż tak sformułowane zapisy stanowią „sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta”; natomiast w wyroku z dnia z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści „Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży” (pozycja 1200).

Porównywane klauzul wpisanych do Rejestru, do zakwestionowanego w niniejszej sprawie postanowienia umowy, prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem, bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu zapisie wzorca umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylene się

przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione.

Tak, więc przeprowadzone porównanie, wskazanego wyżej paragrafu wzorca umowy stosowanego przez MAT – BUD z wymienionymi postanowieniami, uznanymi wcześniej przez SOKiK za niedozwolone i wpisanymi do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po wtóre, postanowienie § 4 pkt 3 o treści: *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkaniowych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7 %). Zmiana dotyczy wyłącznie nie fakturowanych płatności.”* należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 885 uznaną uprzednio wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Do ceny zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”*, wpisane następnie do Rejestru pod pozycją 885. W uzasadnieniu przywołanego wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie cytowana 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”*. Postanowienia § 4 pkt 3 stosowanego przez MAT – BUD wzorca umownego - przewidując zmianę ceny lokalu, uzależnioną od wysokości podatku VAT - nie ustanawiają po stronie konsumenta (nabywcy nieruchomości) prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny, co skutek stosowania postanowienia wpisanego pod poz. 885 do Rejestru, tzn. pozbawia ono konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych klauzul.

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

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, w sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez MAT – BUD, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wszystkie, wymienione wyżej, ustawowe przesłanki art. 24 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów zostały uprawdopodobnione. Skarżony przedsiębiorca stosował wzorce umowne, treść których zawierała postanowienia uznane za bezprawne i wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych.

Przedsiębiorca w toku postępowania przekazał nowo opracowany wzór umowy i wzór aneksu zmieniającego postanowienia umów wykonywanych, w których kwestionowane zapisy otrzymały nowe brzmienie.

W ocenie Prezesa Urzędu, obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego uwzględniono w pełni przy zmianie treści § 4 pkt 3 wzorca umowy na następujące: *„W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkaniowych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość podatku VAT (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7 %). Zmiana dotyczy wyłącznie nie fakturowanych płatności. W przypadku zmiany stawki VAT, Strony zobowiązują się do podjęcia wspólnych działań zmierzających do renegotjacji Ceny Sprzedaży. Ponadto, w przypadku wzrostu stawki VAT, klientowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy.”*

Pomimo tego, że przedsiębiorca zmienił treść postanowienia § 2 pkt 1 wzorca na następujące: *„MAT-BUD RUMIA zobowiązuje się do realizacji obiektu budowlanego wraz z zagospodarowaniem w terminie do dnia 30.10.2008 roku pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. MAT-BUD RUMIA przysługuje wydłużenie terminu następujących wypadkach:*

- *zlecenia przez klienta robót dodatkowych,*
- *katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, itp.*
- *warunków atmosferyczne uniemożliwiające lub utrudniające prowadzenie inwestycji,*
- *wojny, strajków, niepokoju i zaburzeń publicznych,*
- *opóźnień w płatnościach przez KLIENTA.”*

to wciąż może ono zostać uznane - jako mieszczące się w hipotezie klauzul wpisanych do Rejestru - za postanowienie niedozwolone. Wyżej cytowane postanowienie zawiera nieprecyzyjne i niejasne sformułowania, pozwalające na istotne ograniczenie odpowiedzialności wobec konsumenta za niewykonane w terminie umowy przez przedsiębiorcę. Postanowienie to bowiem:

- nie określa nowego terminu realizacji inwestycji,
- poprzez użycie sformułowania „*itp.*” pozostawia otwartym katalog okoliczności umożliwiających Przedsiębiorcy wydłużenie terminu realizacji inwestycji,
- nie precyzuje, jakie warunki atmosferyczne są uznawane za „*uniemożliwiające lub utrudniające*” prowadzenie inwestycji,
- pozwala uznać niezdefiniowane i mogące pozostawać bez wpływu na realizowaną inwestycję zdarzenia: *wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne* za okoliczności uzasadniające wydłużenie terminu jej realizacji.

Przedsiębiorca w piśmie z dnia 25 września 2008 r. oświadczył, że nowo opracowany wzór umowy stosuje od dnia 1 czerwca 2008 r., natomiast do pisma z dnia 14 sierpnia 2008 r. dołączył dokumenty potwierdzające fakt wysłania w dniu 8 lipca 2008 r. do konsumentów

, z którymi nie podpisano jeszcze notarialnych umów odrębnej własności lokali i sprzedaży, aneksów umów oraz kopie tych aneksów podpisanych przez konsumentów i dostarczonych Spółce.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. Przypadku określonym w ust. 1 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Zdaniem Prezesa Urzędu - w odniesieniu do kwestionowanego postanowienia § 4 pkt 3 wzorca umowy - w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy. Okoliczności sprawy dowodzą stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcem umownym zawierającym klauzulę wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Jednocześnie z dokonanych ustaleń wynika, że Przedsiębiorca zaprzestał stosowania kwestionowanego postanowienia § 4 pkt 3 wzorca umowy z dniem 8 lipca 2008 r., z tą bowiem datą nie używał w obrocie konsumenckim wzorca umownego zawierającego wyżej przytaczane postanowienie niedozwolone i wystąpił do konsumentów, z którymi nie podpisano jeszcze notarialnych umów odrębnej własności lokali i sprzedaży, z propozycje anektowanie umów wykonywanych.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało orzec jak w punkcie I sentencji decyzji.

Na podstawie art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24. Zdaniem Prezesa UOKiK, dopiero zmiana zakwestionowanych zapisów wzorca umowy oraz przedstawienie konsumentom - którzy zawarli z MAT – BUD umowy na podstawie wzorca zawierającego niedozwolone postanowienie umowne - propozycji podpisania aneksu wprowadzającego w miejsce postanowienia § 2 pkt 1 wzorca zapisu zgodnego z prawem, może zostać uznane za zaniechanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W przedmiotowym postępowaniu brak jest podstaw do zastosowania trybu określonego w art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na przedsiębiorcy, który w niniejszej sprawie nie udowodnił w sposób wystarczający zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało orzec jak w punkcie II sentencji decyzji. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I i II sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez MAT BUD praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych szczegółowo powyżej. Praktyki te polega-

ły na posługiwaniu się w umowach zawieranych z konsumentami postanowieniami wzorców umowy uznanymi przez SOKiK za niedozwolone. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk było naruszenie ekonomicznych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę fakt, iż wykorzystywanie zakwestionowanych postanowień umownych naruszało interesy konsumentów, Prezes Urzędu za celowe uznał nałożenie na MAT BUD kary pieniężnej, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z dokumentów załączonych przez MAT BUD do pisma z dnia 21 kwietnia 2008 r. wynika, że wysokość jej przychodu w roku 2007 r. wyniosła [...] zł. Zgodnie z wspomnianym art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10%. Zatem w przedmiotowej sprawie maksymalna wysokość kary, do której nałożenia uprawniony jest Prezes Urzędu, wynosiłaby [...] zł.

Dokonując wyliczenia kary, Prezes Urzędu miarkował jej wysokość, biorąc pod uwagę zarówno okoliczności obciążające przedsiębiorcę – do których zaliczył przede wszystkim fakt podejmowania działań bezprawnych z pokrzywdzeniem konsumentów, jak i okoliczności przemawiające na korzyść przedsiębiorcy – czyli przede wszystkim fakt, iż:

- w trakcie trwania postępowania MAT BUD aktywnie współdziałał z Prezesem UOKiK
- po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania niezwłocznie podjął działania zmierzające do zaprzestania praktyki; co prawda działania te spowodowały jedynie częściowe zaprzestanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów (tylko jedno z kwestionowanych postanowień zostało zmienione w sposób niwelujący naruszenia zbiorowych interesów konsumentów), należy je jednak uznać za pozytywną reakcją przedsiębiorcy na wszczęcie postępowania i świadczą o woli współpracy w powyższym zakresie i uwzględnienia sugestii Prezesa UOKiK,
- stwierdzone naruszenie ma ograniczone skutki.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie [...] zł (słownie: [...] złotych) tj. ok. [...] % przychodu osiągniętego przez MAT – BUD w roku 2007.

W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP O/O Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 Kpc, od niniejszej decyzji przysługuje 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 UOKiK w Gdańsku.

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i konsumentów
Dyrektor Delegatury w Gdańsku

Roman Jarząbek

Otrzymuje:

MAT – BUD Rumia Sp. z o.o.
ul. Dąbrowskiego 147
84- 232 Rumia