



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

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

RWR 61-6/10/ZR

Wrocław, 3 sierpnia 2010 r.

**DECYZJA RWR 17/2010**

Na podstawie 105 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w *sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**umarza się jako bezprzedmiotowe** postępowanie w sprawie:

- a) uchylecia prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr RWR 45/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r. wydanej w sprawie uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez AS-BAU sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- b) uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów o której stanowi art. 24 ust.2 pkt 1) wymienionej ustawy i nakazanie zaniechania jej stosowania przez AS-BAU sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych oznaczonych jedną nazwą „Umowa przedwstępna” zapisów, które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

**UZASADNIENIE**

Dnia 12 grudnia 2007 r., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zw. dalej Prezesem Urzędu) wydał na podstawie art.28 ust.1 i 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* decyzję RWR 45/2007 (sygn. akt RWR 61-22/07/ZR) w której uprawdopodobniono stosowanie przez AS-BAU Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (zw. także dalej Spółką), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na zamieszczeniu we wzorcach umownych oznaczonych nazwą „Umowa Przedwstępna” następujących zapisów:

- „*Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług VAT, cena sprzedaży nieruchomości opodatkowana będzie nową stawką podatku od towarów i usług VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami*”. ( w zależności od wzorca: § 3 pkt 4, § 3 pkt 5 oraz § 10 pkt 6 w zakresie dotyczącym zmiany ceny w związku z podatkiem VAT i § 5 pkt 1);

- „W przypadku, gdy powierzchnia lokalu po wybudowaniu będzie większa od powierzchni planowanej strona kupująca dokona zapłaty różnicy ceny, w przypadku gdy będzie mniejsza strona sprzedająca zwróci nadpłaconą wartość. Cena ulega zmianie, gdy powierzchnia po obmiarze przekroczy (+/-) 2% powierzchni, o której mowa w §1 pkt "B" („3”) i tylko o wartość powierzchni przekraczającej (+/-) 2 % powierzchni określonej w §1 pkt "B" („3”).” ( w zależności od wzorca: § 10 pkt 2 oraz § 10 pkt 6 w zakresie dotyczącym zmiany ceny w związku z różnicami obmiarowymi i § 12 pkt 2 – w którym zastrzeżono zmianę po przekroczeniu +/- 1%);
- „O terminie odbioru kupujący zostaną powiadomieni na piśmie z 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niestawiennictwa do odbioru końcowego w tym terminie przedmiot odbioru uważać się będzie za odebrany bez zastrzeżeń, a sprzedającej przysługiwać będzie prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru, co będzie podstawą do ostatecznego rozliczenia usług budowlanych wykonanych przez wykonawcę i do wystawienia końcowej faktury VAT.” ( w zależności od wzorca: § 10 pkt 4 oraz § 11 pkt 2);
- „Strona kupująca zobowiązana jest poinformować stronę Sprzedającą o każdorazowej zmianie miejsca zamieszkania do czasu podpisania protokołu odbioru. W wypadku, gdy tego nie uczyni korespondencja przesłana listem poleconym na ostatni adres uważana będzie za doręczoną.” ( w zależności od wzorca: § 12 i § 13)

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Zgodnie z art.28 ust. 1 ww. ustawy, Prezes Urzędu przyjął również zobowiązanie Spółki do zaniechania tych działań poprzez wykreślenie zakwestionowanych postanowień z używanych wzorców umów i nałożył obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 1 lutego 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów w oparciu o poprawione wzorce umów.

Już po uprawomocnieniu się decyzji, w związku z otrzymaną skargą konsumencką, wskazującą na możliwość niewykonania decyzji, przeprowadzono postępowanie wyjaśniające RWR 403-19/09/ZR w ramach którego wstępnie ustalono, iż przedsiębiorca nie wykonał części zobowiązania określonego w ww. decyzji, tj nie usunął z wzorca zapisów dotyczących możliwości zmiany ceny w przypadku zmiany powierzchni lokalu oraz zmiany stawki VAT a także wprowadzających domniemanie doręczenia korespondencji w przypadku zmiany adresu. W związku z powyższym postanowieniem nr 27/2010 z dnia 30 marca 2010 r. (zmienionego postanowieniem nr 135/2010) wszczęto postępowanie w sprawie:

- a) uchylecia prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr RWR 45/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r. wydanej w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez AS-BAU S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
- b) uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów o której stanowi art. 24 ust.2 pkt 1) wymienionej ustawy i nakazanie zaniechania jej stosowania przez AS-BAU S.A. z siedzibą we Wrocławiu, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych oznaczonych jedną nazwą „Umowa przedwstępna” zapisów, które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.  
Chodzi o zapisy następującej treści:
  - „Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług VAT, cena sprzedaży nieruchomości opodatkowana będzie nową stawką podatku od

*towarów i usług VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami” ( w zależności od wzorca mogą występować różnice w numeracji wskazanych paragrafów);*

- *„W przypadku, gdy powierzchnia lokalu po wybudowaniu będzie większa od powierzchni planowanej strona Kupująca dokona dopłaty różnicy ceny, w przypadku gdy będzie mniejsza strona Sprzedająca zwróci nadpłaconą wartość. Cena ulega zmianie, gdy powierzchnia po obmiarze przekroczy (+/-) 1 % powierzchni określonej w §1 ust.4” ( w zależności od wzorca mogą występować różnice w numeracji wskazanych paragrafów);*
- *„O terminie odbioru kupujący zostaną powiadomieni na piśmie z 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niestawiennictwa do odbioru końcowego w tym terminie przedmiot odbioru uważać się będzie za odebrany bez zastrzeżeń, a sprzedającej przysługiwać będzie prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru, co będzie podstawą do ostatecznego rozliczenia usług budowlanych wykonanych przez wykonawcę i do wystawienia końcowej faktury VAT.” ( w zależności od wzorca mogą występować różnice w numeracji wskazanych paragrafów);*
- *„Strona kupująca zobowiązana jest poinformować stronę Sprzedającą o każdorazowej zmianie miejsca zamieszkania do czasu podpisania protokołu odbioru. W wypadku, gdy tego nie uczyni korespondencja przesłana listem poleconym na ostatni adres uważana będzie za doręczoną.” ( w zależności od wzorca różne numery paragrafów);*

Ponadto — zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 27/2010 (zmienionego postanowieniem nr 135/2010) — Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (38 kart wraz z załącznikiem – umowami dot. nabycia lokalu) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-19/09/ZR).

(dowód: karta 1-2)

W trakcie postępowania Spółka w trzech pismach z dnia 20.02.2010 r., 26.03.2010 r., 25.04.2010 r. odniosła się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 74/2009 wskazując, iż dokonała odpowiedniej modyfikacji zakwestionowanych wzorców umownych, przedkładając jednocześnie nowe wzorce umowne. Jak również podtrzymała swoje stanowisko, iż decyzja Prezesa UOKiK RWR 45/2007 została wykonana.

(dowód: karta 7-8, 12-14, 18-20 )

## **I. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

### **1. Uczestnik postępowania:**

– AS-BAU S.A. we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. 0000284086 przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestru Sądowego

Wymieniony przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą AS-BAU Spółka Akcyjna we Wrocławiu a przedmiotem tej działalności jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami. AS-BAU S.A. z siedzibą we Wrocławiu jest następcą prawnym AS-BAU Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

(dowód: karta: 9)

**2.** W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowny pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” Po wszczęciu postępowania zakończonym wydaniem decyzji RWR 45/2007 decyzji, Spółka podjęła działania polegające na przygotowaniu nowych projektów umów, które nie obejmowały

zakwestionowanych postanowień. Stosowna uchwała zarządu Spółki w tym zakresie została podjęta jeszcze przed wydaniem przedmiotowej decyzji RWR 45/2007, tj. w sierpniu 2007 r. (dowód: karta 42, 43 akt RWR 403-19/09/ZR)

**3.** W odniesieniu do umów już obowiązujących, Spółka podjęła działania zmierzające do aneksowania umów, wysyłając stosowne aneksy ze zmianami, jednak w części z nich nie przeprowadzono tych czynności z powodu zawierania umów sprzedaży w formie aktu notarialnego a tym samym dotychczas obowiązujące umowy przedwstępne zawierane na piśmie wygasły. Powyższe postępowanie Spółki nie było zgodne z wcześniejszym zobowiązaniem, polegającym na aneksowaniu wszystkich umów pisemnych będących w obrocie prawnym na moment wydania decyzji RWR 45/2007. Niemniej jednak umowy te wygasły na skutek podpisywania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań – ostatni akt notarialny został podpisany w lutym 2008 r.

(dowód: umowy notarialne z klientami As-Bau, załącznik akt RWR 403-19/09/ZR)

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

Zgodnie z art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdy postępowanie administracyjne z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie Spółka zaniechała stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w sierpniu 2007 r., tj. w momencie wycofania z obiegu wzorców umów z postanowieniami zakwestionowanymi przez Prezesa Urzędu. Skutki ww. praktyki ustały najpóźniej z końcem lutego 2008 r. (umowy z niedozwolonymi postanowieniami wygasły na skutek zawarcia umów sprzedaży w formie aktu notarialnego). Należy w tym miejscu wskazać, iż w świetle orzecznictwa Prezesa UOKiK „*zaniechanie*” jest terminem materialnoprawnym, opisującym skutki decyzji, co oznacza określone w czasie powstrzymanie się przedsiębiorcy od stosowania praktyk.

Zaniechanie przedmiotowej praktyki w ww. terminie oznacza, iż decyzja RWR 45/2007 została wykonana, tak więc wszczęte postępowanie dotyczące niewykonania tej decyzji powinno zostać umorzone jako bezprzedmiotowe.

Należy ponadto zaznaczyć, iż prowadzone przez Spółkę spory cywilnoprawne związane z wykonaniem umowy nie mają wpływu na całokształt oceny zachowania Spółki w przedmiotowym zakresie, tj. możliwości naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Z kolei upływ ww. terminu nie ma wpływu na możliwość występowania z roszczeniami przez

konsumentów, indywidualnie dotkniętych skutkami praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

W tym stanie rzeczy należało stosownie do art. 105 § 1 k.p.a. umorzyć – wszczęte w niniejszej sprawie – postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

**Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak na wstępie.**

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku art. 479<sup>28</sup> 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.

Z up. Prezesa UOKiK  
Zbigniew Jurczyk  
Dyrektor Del. we Wrocławiu

Otrzymuje:

AS-BAU S.A.  
ul. Strzegomska 236a  
54-432 Wrocław