



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

---

**RGD.61-14/08/WW**

Gdańsk, dnia 24 grudnia 2008r.

**DECYZJA NR RGD. 66/2008**

I. Na podstawie art. 27 ust. 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. 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: X z siedzibą w S.

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, działanie tego przedsiębiorcy, polegające na zamieszczeniu we wzorcu umownym oznaczonym nazwą: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu** następujących postanowień:

- 1) § 2 ust. 3 pkt 1 umowy o treści: *„Nadto Deweloper zastrzega sobie prawo do: 1) ewentualnej korekty projektu budowlanego Budynku i zagospodarowania Nieruchomości oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe”*,
- 2) § 2 ust. 4 umowy o treści: *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może różnić się od powierzchni netto, o której mowa w § 1 pkt 5 w granicach 3% (słownie: trzech). Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni netto Lokalu nastąpi najpóźniej w dniu dokonania odbioru”*,
- 3) § 3 ust. 4 umowy o treści: *„W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących podatku VAT, w szczególności podwyższenia stawki podatku VAT, kwoty, o których mowa w ust. 1 i 2 zostaną zmienione w sposób uwzględniający zmianę tych przepisów”*,
- 4) § 6 ust. 4 umowy o treści: *„(...) W przypadku nieusprawiedliwionego nie zgłoszenia się Klienta do odbioru Budynku w ustalonym terminie przyjmuje się, iż odebrał on Lokal bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone sporządzonym przez Dewelopera jednostronnym protokołem odbioru” (...)*,
- 5) § 18 umowy o treści: *„Strony informują się wzajemnie listem poleconym o zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub adresu do korespondencji, jeśli jest inny niż adres za-*

---

**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**

*mieszkania lub siedziby, pod rygorem uznania doręczenia pod poprzednio znany adres za skuteczne*”

6) § 19 ust. 3 umowy o treści: *„Sprawy sporne wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Dewelopera”*, które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **I STWIERDZA SIĘ ZANIECHANIE STOSOWANIA TEJ PRAKTYKI Z DNIEM 06 LUTEGO 2008R.,**

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na przedsiębiorcę: X z siedzibą w G. karę pieniężną w wysokości 0 zł (słownie: 0 złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji.

III. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **umarza** się wszczęte z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: X z siedzibą w S., postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcu umownym pod nazwą: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu**, postanowienia umownego w § 7 umowy o treści:

*„Termin o którym mowa w § 6 ust. 1 może ulec przedłużeniu:*

*1) z powodu okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub kontynuowanie robót jeżeli Deweloper nie ponosi za te okoliczności odpowiedzialności, takich jak:*

- a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji, nakazujące jej wstrzymanie, lub brak decyzji i postanowień uniemożliwiających jej zakończenie istotna zmiana przepisów prawnych dotyczących procesu inwestycyjnego,*
- b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne uniemożliwiające lub w znaczny sposób utrudniające prowadzenie i wykonywanie robót budowlanych, awarie lub zniszczenie elementów infrastruktury liniowej itp.*
- c) wojna, strajki, ataki lub zamachy terrorystyczne, niepokoje i zaburzenia publiczne”,* co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

## **UZASADNIENIE**

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. 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 UOKiK ustalił, iż przedsiębiorca: X z siedzibą w S. (zwana dalej X lub zamiennie Spółką, przedsiębiorcą) we wzorcu umownym pod nazwą: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu** (zwana dalej **umową o wybudowanie budynku mieszkalnego**) stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z tym, postanowieniem nr 101 z dnia 04 marca 2008r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę: X z siedzibą w S. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanych w 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.) – zwanej dalej także ustawą o ochronie (...) lub zamiennie ustawą antymonopolową, polegających na stosowaniu w treści wzorca umownego, tj. **Umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu** postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przedsiębiorca pismem z dnia 19 marca 2008r. poinformował, iż umowa stanowiąca przedmiot badania „*została skonsumowana, tj. wszyscy klienci (pięć rodzin), którzy je z X nabyli już w sposób ostateczny lokale mieszkalne, które stanowiły przedmiot tejże umowy*”.

Ponadto przedsiębiorca wskazał, że kwestionowany wzorzec umowny już nie znajduje się w obrocie konsumenckim, ponieważ „*zostały zbyte wszystkie mieszkania wchodzące w skład nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Pragnę dodać, iż umowa ta nie jest w badanym kształcie stosowana przez X. W konsekwencji przedmiotowe postępowanie winno ulec umorzeniu jako bezprzedmiotowe*”.

Przedsiębiorca nadmienił, iż treść każdej z umów była przedmiotem rozmów i negocjacji, prowadzonych również w obecności przedstawicieli biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W umowach zostały wprowadzane zmiany, „*czego dowodem są chociażby wzmianki nanoszone, i komputerowo, i ręcznie na tekście umowy*”.

X odniósł się do treści poszczególnych klauzul, uznając, że stosowane przez Spółkę zapisy umowne różnią się od zapisów wskazanych w Rejestrze i nie naruszają interesu konsumentów, ale są niejednokrotnie również dla nich korzystne.

Podkreślił także, iż „*nie są zasadne twierdzenia, iż w umowie będącej przedmiotem badania zawarte są sformułowania wpisane do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone. Wskazane w piśmie z dnia 4 marca 2008 roku klauzule są bowiem substancjalnie odmienne od stosowanych i zakwestionowanych zapisów umowy, i to nie tylko literalnie, ale również w kontekście pozostałych postanowień umowy*”.

W uzupełnieniu materiału dowodowego Spółka przekazała, że klienci, nie zgłaszali żadnych pretensji bądź roszczeń związanych z treścią zawartych umów. Jako okoliczność uzasadniającą taki stan rzeczy, tzn., że „*umowy te nie krzywdziły w żaden sposób konsumentów i nie kształtowały ich sytuacji prawnej w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami, jest fakt, iż bardzo szybko (w porównaniu z innymi deweloperami) doszło do*

*podpisania umów ostatecznych notarialnych. Żaden z notariuszy również nie podnosił zastrzeżeń co do treści umów”.*

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

Przedsiębiorstwo X z siedzibą w S. została zarejestrowana w KRS pod nr 0. Przedmiotem działania przedsiębiorcy jest m.in.: przygotowanie terenu pod budowę, wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna, wykonywanie instalacji budowlanych, wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, działalność w zakresie architektury i inżynierii.

W kontaktach z klientami Spółka posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług/ofert tego przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów, podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 K.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umownego pod nazwą: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu** zawiera m.in. następujące postanowienia:

1) § 2 ust. 3 pkt 1 umowy o treści: *„Nadto Deweloper zastrzega sobie prawo do: 1) ewentualnej korekty projektu budowlanego Budynku i zagospodarowania Nieruchomości oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe”*,

2) § 2 ust. 4 umowy o treści: *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może różnić się od powierzchni netto, o której mowa w § 1 pkt 5 w granicach 3% (słownie: trzech). Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni netto Lokalu nastąpi najpóźniej w dniu dokonania odbioru”*,

3) § 3 ust. 4 umowy o treści: *„W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących podatku VAT, w szczególności podwyższenia stawki podatku VAT, kwoty, o których mowa w ust. 1 i 2 zostaną zmienione w sposób uwzględniający zmianę tych przepisów”*,

4) § 6 ust. 4 umowy o treści: *„(...) W przypadku nieusprawiedliwionego nie zgłoszenia się Klienta do odbioru Budynku w ustalonym terminie przyjmuje się, iż odebrał on Lokal bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone sporządzonym przez Dewelopera jednostronnym protokołem odbioru” (...)*,

5) § 7 ust. 1 umowy o treści: *„Termin o którym mowa w § 6 ust. 1 może ulec przedłużeniu:*

*1) z powodu okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub kontynuowanie robót jeżeli Deweloper nie ponosi za te okoliczności odpowiedzialności, takich jak:*

*a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji, nakazujące jej wstrzymanie, lub brak decyzji i postanowień uniemożliwiających jej zakończenie istotna zmiana przepisów prawnych dotyczących procesu inwestycyjnego,*

*b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne uniemożliwiające lub w znaczny sposób utrudniające prowadzenie i wykonywanie robót budowlanych, awarie lub zniszczenie elementów infrastruktury liniowej itp.*

*c) wojna, strajki, ataki lub zamachy terrorystyczne, niepokoje i zaburzenia publiczne”.*

6) § 18 umowy o treści: *„Strony informują się wzajemnie listem poleconym o zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub adresu do korespondencji, jeśli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby, pod rygorem uznania doręczenia pod poprzednio znany adres za skuteczne”*,

7) § 19 ust. 3 umowy o treści: *„Sprawy sporne wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Dewelopera”*, uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, odpowiednio pod pozycją: 234, 227, 885, 364, 921, 1207, 210, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) 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 przedsiębiorcy.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu *„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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...).”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku X - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> K.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika 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 antymonopolowej.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzecznego z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...), polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami 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.

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. 479<sup>43</sup> 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. 479<sup>45</sup> § 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. 479<sup>45</sup> § 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.kik. 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.kik. 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 trakcie prowadzonego postępowania skarżony przedsiębiorca wskazał, że przed podpisaniem umów z konsumentami ich treść podlegała negocjacom, co skutkowało zmianami treści umów. Odnosząc się do tego argumentu, należy podnieść, że przepisy art. 385<sup>1</sup> - 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego ustanawiają materialnoprawną podstawę dla abstrakcyjnej kontroli wzorców umów. Zgodnie z literaturą<sup>1</sup> wzorzec umowny „...to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnie przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp.” Z kolei art. 24 ust. 1 pkt 2 praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów definiuje w ten sposób, że jest nią m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które wcześniej wpisane zostały do Rejestru. Należy więc przyjąć, że przedmiotem dokonywanej w tym zakresie kontroli wzorców nie jest kontrola i analiza postanowień konkretnej, zawartej przez przedsiębiorcę z konsumentem umowy, ale kontrola abstrakcyjna wzorca umownego, stosowanego przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami, którego zapisy mogłyby kształtować treść sto-

---

<sup>1</sup> Por. E. Łętowska Prawo umów konsumenckich, Wydawnictwo C.H. Beck, wydanie II, s. 292 i następn.

sunku prawnego. Tak więc, ocenie podlegają nie konkretne postanowienia umów już zawartych, ale postanowienia wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta na etapie oferowania, a nie negocjowania, podpisywania czy wykonywania kontraktu. Wynika stąd, że przedmiotem analizy są treści postanowień zawartych we wzorcu umownym, który podlega kontroli niezależnie od tego, czy następnie dojdzie, lub nie do zawarcia konkretnej umowy i niezależnie od tego, czy treść poszczególnych umów różni się od tej, pierwotnie zaoferowanej<sup>2</sup>. Z ustaleń dokonanych przez Prezesa Urzędu wynika bezsprzecznie, że przedsiębiorca proponując nabycie lokalu mieszkalnego przedstawiał konsumentom gotowy tekst wzorca umowy. Faktu tego i jego oceny nie zmienia okoliczność, na którą wskazywał X, że „...godziłem się również na wprowadzanie zmian w tychże umowach, czego dowodem są chociażby wzmianki nanoszone, i komputerowo, i ręcznie na tekście umowy”, bowiem, na co już wskazano wyżej, przedmiotem oceny Prezesa jest nie wynik negocjacji, ale treść wzorca, mogącego stanowić podstawę dla ich prowadzenia. Ponadto należy zaznaczyć iż, X przedstawiając konsumentom wzorzec wyrażał wolę kształtowania stosunków umownych z konsumentami w oparciu o przygotowany przez siebie wzorzec. Zatem w ten sposób godził w zbiorowe interesy konsumentów. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może bowiem polegać nie tylko na naruszaniu interesów konsumentów, lecz również obejmuje zachowania polegające na ich zagrożeniu. Takim zagrożeniem w ocenie Prezesa Urzędu było przedstawianie konsumentom wzorca umowy, który zawierał postanowienia wpisane do Rejestru.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, zapisy stosowanego wzorca umownego o nazwie: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu**, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami: **234, 227, 885, 364, 1207 i 210**.

- 1) § 2 ust. 3 pkt 1 umowy o treści: *„Nadto Deweloper zastrzega sobie prawo do: 1) ewentualnej korekty projektu budowlanego Budynku i zagospodarowania Nieruchomości oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe”*,
- 2) § 2 ust. 4 umowy o treści: *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może różnić się od powierzchni netto, o której mowa w § 1 pkt 5 w granicach 3% (słownie: trzech). Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni netto Lokalu nastąpi najpóźniej w dniu dokonania odbioru”*,
- 3) § 3 ust. 4 umowy o treści: *„W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących podatku VAT, w szczególności podwyższenia stawki podatku VAT, kwoty, o których mowa w ust. 1 i 2 zostaną zmienione w sposób uwzględniający zmianę tych przepisów”*,
- 4) § 6 ust. 4 umowy o treści: *„(...) W przypadku nieusprawiedliwionego nie zgłoszenia się Klienta do odbioru Budynku w ustalonym terminie przyjmuje się, iż odebrał on Lokal bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone sporządzonym przez Dewelopera jednostronnym protokołem odbioru” (...)*,
- 5) § 18 umowy o treści: *„Strony informują się wzajemnie listem poleconym o zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub adresu do korespondencji, jeśli jest inny niż adres za-*

---

<sup>2</sup> Por. np. orzeczenie SOKiK z dnia 05 września 2006r., sygn. akt XVII Amc 118/05, i związane z tym rozstrzygnięciem orzeczenie Sądu Apelacyjnego z dnia 29 stycznia 2008r., sygn. akt VI Ca 746/07.

*mieszkania lub siedziby, pod rygorem uznania doręczenia pod poprzednio znany adres za skuteczne”,*

6) § 19 ust. 3 umowy o treści: *„Sprawy sporne wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Dewelopera”.*

Po **pierwsze**, zapis § 2 ust. 3 pkt 1 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: *–„Nadto Deweloper zastrzega sobie prawo do: 1) ewentualnej korekty projektu budowlanego Budynku i zagospodarowania Nieruchomości oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe”,* należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją 234 a także 852, uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

Wyrokiem zapadłym w dniu 10 października 2004 r., (sygn. akt XVII AmC 47/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”,* które zostało wpisane do Rejestru pod poz. 234.

Także wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 73/05) Sąd uznał za niedozwolone podobne w skutkach postanowienie umowne o treści *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno - funkcjonalnej”,* które zostało wpisane do Rejestru pod poz. 852.

Porównywane, do zakwestionowanych w niniejszej sprawie postanowień umownych, sformułowania nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, że wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta. Wszystkie wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem nadaniem przedsiębiorcy uprawnienia do jednostronnej zmiany przedmiotu umowy w zakresie określającym przedmiot i zakres rozwiązań projektowych, wcześniej uzgodnionych przez strony.

Na podstawie tak sformułowanego zapisu wzorca umowy kontrahent konsumenta może, w sposób w zasadzie niczym nie ograniczony, zmienić jednostronnie istotną część swojego świadczenia, wprowadzając zmiany w projekcie budynku, których może nie akceptować kupujący. Podejmując decyzję o zakupie lokalu mógł on bowiem kierować się również przedstawionym mu projektem architektonicznym budynku lub planowanym sposobem zagospodarowania osiedla.

Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy wprowadzone jednostronnie zmiany skutkują chociażby zastosowaniem innych materiałów, budową budynku o innym kształcie układzie pomieszczeń, różniącym od się od projektowanego, opisanego w umowie, w którym zamierzał zamieszkać potencjalny kupujący, nie uzyskują jego akceptacji.

W ocenie Prezesa UOKiK, tak sformułowany warunek umowy pozostaje w sprzeczności z art. 385<sup>1</sup> K.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 19 i 10 K.c.

Tym samym, zapis ten rażąco narusza interes konsumenta, który po podpisaniu umowy pozbawiony zostaje prawa odmowy akceptacji dokonywanych zmian projektu budowlanego. Ponadto, w takim przypadku, konsumentowi nie przyznano prawa do odstąpienia od umowy bez negatywnych dlań konsekwencji, w postaci obowiązku zapłaty kary umownej, co stawia go tym samym w nierównoprawnej pozycji wobec Spółki.

Przeprowadzona analiza kwestionowanego warunku wzorca umowy stosowanego przez X, z wymienionymi wyżej postanowieniami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jednoznacznie wskazuje na identyczność skutków porównywanych klauzul, a



różnica w zakresie użytych sformułowań i wyrazów pozostaje bez wpływu na ich ocenę. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

Po **drugie**, zapis § 2 ust. 4 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: – „Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może różnić się od powierzchni netto, o której mowa w § 1 pkt 5 w granicach 3% (słownie: trzech). Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni netto Lokalu nastąpi najpóźniej w dniu dokonania odbioru”. Postanowienie to, korespondujące z unormowaniem zawartym w § 3 ust. 5 umowy o treści: „Kwota, o której mowa w ust. 1 ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu w razie zmiany powierzchni netto, o której mowa w § 2 ust. 4”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **227** uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowana klauzula „(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości”. Ponadto Sąd uznał, iż takie postanowienie „(...) pozwala pozwanemu na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. (...)”. Taka regulacja umowna powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od tej, przewidzianej w umowie.

Jeśli różnica ta będzie liczbą dodatnią kontrahent przedsiębiorcy zobowiązany do poniesienia dodatkowych kosztów, na które nie ma on wpływu i które stanowią dla niego mogą znaczne obciążenie. Możliwość nałożenia na konsumenta ciężaru finansowego, będącego wynikiem realizacji przez sprzedającego przedmiotu umowy niezgodnie z jej postanowieniami i projektem jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Jeśli natomiast powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od tej, określonej w umowie, to np. różnica bliska 3 m<sup>2</sup>, przy mieszkaniu 100 m<sup>2</sup>, stanowi dla konsumenta istotną zmianę warunków cech lokalu, na którego zakup nie zdecydowałby się, wiedząc że jego wielkość będzie mniejsza od oferowanej.

Treść § 3 ust. 5 **Umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** przewiduje jedynie po stronie przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy, w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni netto lokalu w granicach 3%, wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Brak przy tym, w przedmiotowych postanowieniach wzorca umowy, ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. Stanowi to rażące uszczuplenie uprawnień konsumenta, który zobowiązany jest odebrać i zapłacić za mieszkanie, którego powierzchnia nie odpowiada tej, uzgodnionej przez strony kontraktu. Jak podniósł Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia

18 lipca 2008r., (sygn. akt VI ACa 400/08). „Zakwestionowane postanowienie przyznaje wyłącznie pozwanemu uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie przyznaje konsumentowi w zamian uprawnienia w postaci prawa odstąpienia od umowy. Kształtowanie praw i obowiązków, które tylko jednej stronie gwarantują uprawnienie w postaci możliwości zmiany ceny po zawarciu umowy w sytuacji zmiany okoliczności o których mowa w § 5 ust. 2 wzorca umowy, pozbawiając jednocześnie drugą stronę prawa do odstąpienia od umowy powoduje nierówność stron tego stosunku obligacyjnego, tym bardziej, iż z reguły konsument jest stroną posiadającą znacznie mniejszą znajomość przepisów prawa. Od pozwanego natomiast działającego w obrocie jako profesjonalisty w swojej branży wymagana jest szczególna staranność. Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określania lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy stanowi niedozwolone postanowienie umowne o jakim mowa w art. 385 pkt 20 k.c. Takie działanie pozwanego narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interesy konsumenta”.

Wyniki analizy porównawczej kwestionowanego postanowienia umownego, z tymi wpisanymi już do Rejestru, wskazują jednoznacznie na tożsamość skutków wywołanych nimi, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po **trzecie**, zapis § 3 ust. 4 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: – „W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących podatku VAT, w szczególności podwyższenia stawki podatku VAT, kwoty, o których mowa w ust. 1 i 2 zostaną zmienione w sposób uwzględniający zmianę tych przepisów”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **885**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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.” W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta „klauzula narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> 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. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy”. Treść § 3 ust. 4 stosowanego przez X wzorca umowy **o wybudowanie budynku mieszkalnego** przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości stawki podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej klauzul.

Po **czwarte**, zapis § 6 ust. 4 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: „(...) W przypadku nieusprawiedliwionego nie zgłoszenia się Klienta do odbioru Budyn-

ku w ustalonym terminie przyjmuje się, iż odebrał on Lokal bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone sporządzonym przez Dewelopera jednostronnym protokołem odbioru” (...), należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją; **364** i **365**, uznanymi uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane odpowiednio pod poz. 364 i 365 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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” i „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k. c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta”. Sąd wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Również treść postanowienia stosowanego przez X przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd, w uzasadnieniu do ww. wyroku, prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione postanowienia za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul. W ocenie Prezesa UOKiK użycie przez przedsiębiorcę w § 6 ust. 4 umowy sformułowania „nieusprawiedliwionego niezgłoszenia się (...)”, nie osłabia wymowy, ani nie niweluje abuzywności analizowanej klauzuli, która wywołuje te same, negatywne skutki prawne, co ta wpisana do Rejestru. Po pierwsze użyte sformułowanie nie precyzuje w jakikolwiek sposób okoliczności, których wystąpienie może być powodem usprawiedliwienia, pozostawiając tym samym przedsiębiorcy niczym nie ograniczoną swobodę w określaniu katalogu tych okoliczności, którego konsument w chwili podpisywania umowy nie zna. Po wtóre, ocena mogących wystąpić zdarzeń, tzn. czy mogą one usprawiedliwiać nieobecność, czy też nie, leży wyłącznie po stronie kontrahenta konsumenta i jest uzależniona wyłącznie od jego uznania.

Po **piąte** zapis § 18 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: „Strony informują się wzajemnie listem poleconym o zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub adresu do korespondencji, jeśli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby, pod rygorem uznania doręczenia pod poprzednio znany adres za skuteczne”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami: **1207** i **918**, uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone uznał postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **1207** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”*.

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone uznał postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **918** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: *„(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...)”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż uznane za niedozwolone postanowienie umowne *„kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.”* Treść § 18 ustanawia identyczną do określonej w ww. klauzuli instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod ostatnio znany adres. Zatem skutek stosowania kwestionowanego postanowienia jest taki sam, jak tych, które zostały umieszczone w Rejestrze pod poz. 1207 i poz. 918, co w tym przypadku przesądza o tożsamości klauzul. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości postanowień.

Po **szóste** zapis § 19 ust. 3 **umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego** o treści: *„Sprawy sporne wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Dewelopera”*, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją 210, czy pozycją 691, uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 18 listopada 2004r. (sygn. akt XVII Amc 49/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone uznał postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **210** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: *„Spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Pośrednika”*.

Wyrokiem SOKiK z dnia 23 września 2004r. (sygn. akt XVII Amc 51/03), za niedozwolone uznane zostało postanowienie umowne o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy Sąd w Poznaniu*”, które następnie zostało wpisane pod poz. **691** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia zawartego we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę z klauzulą umieszczoną w Rejestrze pozwalają na stwierdzenie, że - pomimo braku identyczności literalnej – stosowanie jego wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, zapisy te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów K.p.c. o właściwości ogólnej i przemiennej.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.) mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą i wyłączną. Zasadę w zakresie właściwości miejscowej określa art. 27 § 1 K.p.c. stanowiąc, że „*Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania*”. Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami pomiędzy rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonania, rozwiązania lub unieważnienia, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sądem właściwym dla miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy art. 31 i nast. K.p.c. umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności od tego, który sąd jest dla niego dogodniejszy.<sup>3</sup> Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego/umowy, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, polegającej na tym, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem wyłącznie właściwym. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron.

Tak więc w rozpatrywanym przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemiana. Według właściwości ogólnej, jeżeli powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wniesione do sądu właściwego dla siedziby przedsiębiorcy (art. 30 K.p.c.). Jeżeli natomiast powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.). W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy. Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy wskazany we wzorcu stosowanym przez Spółkę. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń powstałych na tle wykonywania umowy przyczynia się do pogorszenia jego sytuacji, co może być źródłem niewy-

---

<sup>3</sup> Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str. 164.

gody i niepotrzebnej straty czasu, a także zbędnych wydatków. Zapis taki utrudnia mu ponadto skuteczną realizację konstytucyjnego prawa do sądu.<sup>4</sup>

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 2 ust. 3 pkt 1 w klauzuli z poz. 234, 852, treść § 2 ust. 4 w klauzuli z poz. 227, treść § 3 ust. 4 w klauzuli z poz. 885, treść § 6 ust. 4 w klauzuli 364, 365, treść § 18 w klauzuli 1207, 918, treść § 19 ust. 3 w klauzuli 210, 691.

Także i trzecią przesłankę, należy uznać ze spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, 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 X, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy analizowanego w niniejszym postępowaniu wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim, zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszym postępowaniu, X w oparciu o kwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorec umowny w 2006r. podpisał 1 umowę, a w 2007r. cztery. Akt notarialny, przeniesienia własności lokalu na ostatniego klienta podpisany został dnia 05 lutego 2008r. W związku z powyższym, Prezes UOKiK uznał, iż z dniem 06 lutego 2008r. nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez X z siedzibą w S.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie (...), nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku, Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania wskazanych w art. 27 ustawy o ochronie (...), Prezes UOKiK orzekł jak w pkt I sentencji.

II. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nało-

---

<sup>4</sup> Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005r., sygn. akt XVII Ama 46/04.

żona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nie-umyślnie. Ponadto stosownie do art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić, w szczególności: okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W wyniku przeprowadzonego postępowania zostało wykazane i udowodnione, że przedsiębiorca stosował we wzorcu umownym postanowienia niedozwolone, przez co naruszył interesy konsumentów. Tym samym nałożenie na niego kary w trybie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) jest uzasadnione.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2007r. został ustalony na podstawie złożonego przez niego dokumentu (rachunek zysków i strat) i wyniósł 0 zł. Stąd maksymalny wymiar kary wynosi ok. 0 zł. Prezes Urzędu postanowił nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości 0 zł (słownie: 0), co stanowi 0 % uzyskanych przychodów.

Ustalając ostateczną wysokość kary Prezesa Urzędu, wziął pod uwagę zarówno okoliczności *obciążające*, jak i *łagodzące*. Pierwsze z nich wskazują, że przedsiębiorca stosował niedozwolone klauzule, pomimo łatwej dostępności i publicznego charakteru Rejestru. W tej sytuacji ocenić należało, że kwestionowane zachowanie rynkowe nie było działaniem nieświadomym, bowiem przy dołożeniu minimum staranności każdy z deweloperów, w tym i skarżony, mógł z łatwością zapoznać się z treścią postanowień wpisanych do Rejestru i dostosować wykorzystywany w obrocie konsumenckim wzorzec umowy do wymogów prawa. Konsekwencją stosowania klauzul abuzywnych jest naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, nabywców lokali mieszkalnych

Miarkując wymiar kary Prezes Urzędu uwzględnił także *okoliczności łagodzące*, pozwalające na obniżenie jej maksymalnego wymiaru, bowiem przedsiębiorca:

- kwestionowanymi przez organ antymonopolowy działaniami po raz pierwszy naruszył przepisy ustawy o ochronie konkurencji (...).
- współdziałał z Urzędem i wywiązywał się ze zobowiązań nakładanych przez Prezesa Urzędu, w zakresie udzielania informacji oraz przekazywania żądanych dokumentów,
- naruszył zbiorowy interes konsumentów, ale skutki tego naruszenia miały bardzo ograniczony zasięg.

W ocenie Prezesa Urzędu wymiar kary jest adekwatny do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a jej nałożenie powinno spełniać przede wszystkim funkcję prewencyjną, tak aby zapobiec w przyszłości stosowaniu podobnych praktyk.

Mając na uwadze wszystkie okoliczności faktyczne sprawy orzeczono jak w punkcie II sentencji.

III. Art. 105 § 1 k.p.a. zakłada, że jeżeli z jakichkolwiek przyczyn postępowanie stało się bezprzedmiotowe organ administracji publicznej umarza prowadzone postępowanie.

Przesłanką umorzenia jest więc „*bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego z jakichkolwiek przyczyn*”, czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej.

Przedsiębiorcy postawiono zarzut umieszczenia we wzorcu umownym w § 7 ust. 1 pod nazwą: **Umowa o wybudowanie budynku mieszkalnego i ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności do tego lokalu**, nie-

dozwolonych postanowień o treści: „Termin o którym mowa w § 6 ust. 1 może ulec przedłużeniu:

1) z powodu okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub kontynuowanie robót jeżeli Deweloper nie ponosi za te okoliczności odpowiedzialności, takich jak:

a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji, nakazujące jej wstrzymanie, lub brak decyzji i postanowień uniemożliwiających jej zakończenie istotna zmiana przepisów prawnych dotyczących procesu inwestycyjnego,

b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne uniemożliwiające lub w znaczny sposób utrudniające prowadzenie i wykonywanie robót budowlanych, awarie lub zniszczenie elementów infrastruktury liniowej itp.,

c) wojna, strajki, ataki lub zamachy terrorystyczne, niepokoje i zaburzenia publiczne”.

Wszczynając postępowanie Prezes Urzędu uznał, że postanowienie to może wywoływać identyczne skutki prawne, jak klauzula umieszczona w Rejestrze pod poz. 921.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (sygn. akt XVII AmC 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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”.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia zawartego we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę z przywołaną klauzulą wpisaną do Rejestru nie pozwalają jednak na przyjęcie uzasadnionego wniosku co do tożsamości obu postanowień i identyczności wywołanych przez nich skutków prawnych. W ocenie Prezesa UOKiK, odmiennie niż to ma miejsce w treści klauzuli wpisanej do Rejestru, przedsiębiorca X w stosowanym przez siebie wzorcu ogranicza możliwość przedłużenia terminu wykonania umowy jedynie do tych okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności, a więc za te, które są od niego niezależne i niezawinione. W treści wzorca brak jest sformułowania „w szczególności”, co powoduje, że katalog przypadków, wystąpienie których daje przedsiębiorcy prawa do przedłużenia terminu wykonania umowy nie ma charakteru otwartego, a same sytuacje nie mogą być dowolnie kwalifikowane i oceniane według uznania przedsiębiorcy, na co konsument nie ma żadnego wpływu.

Mając to na uwadze, zarzut o identyczności skutków prawnych wywołanych przez klauzulę stosowaną przez X w § 7 ust. 1 umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego i postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 921 należało w analizowanym zakresie, uznać za nieuzasadniony.

Stąd orzeczono jak w punkcie III sentencji.

**Pouczenie:** Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od



dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie (...) karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Otrzymuje:

X

w S.