PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

Wrocław, 14 września 2007 r.

RWR 61-36/07/KS

DECYZJA RWR 33/2007

I. Na podstawie art. 28 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. 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 **Leszkowi Jarząbek i Elżbiecie Jarząbek,** prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą **Przedsiębiorstwo Budowlano-Produkcyjne „Ekonbud-Fadom" s. c.** w Zielonej Górze,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*,** polegającej na:

a) zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa – lokal nr 1/…" następujących zapisów:

- § 1 pkt 7 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości …zł netto + podatek VAT. ",*
- § 2 pkt 3 *„Cena prawa własności lokalu opisanego w § 1 ust. 3 wraz z udziałem w prawie własności użytkowania wieczystego gruntu/własności gruntu umowy określona w ust. 2 niniejszego paragrafu została ustalona na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT w wysokości 7% w oparciu o przepis art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku VAT od towarów i usług, który to przepis ma moc obowiązującą jedynie do dnia 31.12.2007 r. W związku z tym, że ustawodawca do dnia dzisiejszego nie określił żadnych zasad dotyczących wysokości stawki podatku VAT na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego obowiązujących po dniu 31.12.2007 r. strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany tej stawki na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego, Sprzedający zobowiązuje się zapłacić cenę z uwzględnieniem nowych stawek podatku VAT, jeżeli obowiązek zapłaty wyższej stawki VAT wynikać będzie z powszechnie obowiązujących przepisów, które obowiązywać będą po dniu 31.12.2007 r.",*
- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych*

w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.”,

- § 7 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.”,*

b) zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa – garaż nr…w bud. nr” następujących zapisów:

- § 1 pkt 4 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią garażu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości ...zł netto + podatek VAT. ”,*
- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.”,*
- § 6 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 5 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.”,*

które są zbieżne z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479^{45} *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami:

- 155 „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),

- 227 „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),

- 885 “*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 882 *“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*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 883 “*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 689 „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania*

niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta" (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03),

i przyjęciu zobowiązania Leszka Jarząbek i Elżbiety Jarząbek do zaniechania tych działań poprzez:

a) we wzorcu umownym „Umowa – lokal nr 1/…":
- skreślenie § 4 pkt 5;
- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzone zostaną nowe, w następującym brzmieniu:
• § 1 pkt 7 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, Kupujący ma prawo odstąpić do umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena wynikająca z § 2 ust. 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości … zł netto + podatek VAT, z tym zastrzeżeniem, że cena netto sprzedaży lokalu nie może wzrosnąć o więcej niż 5 % w stosunku do ceny netto określonej w § 2 ust. 1 umowy. Strony zobowiązują się dokonać stosownego rozliczenia w tym przedmiocie w terminie 30 dni od sporządzenia dokumentacji powykonawczej.";*
• § 2 pkt 3 *„Cena prawa własności lokalu opisanego w § 1 ust. 3 wraz z udziałem w prawie własności użytkowania wieczystego gruntu/własności gruntu umowy określona w ust. 2 niniejszego paragrafu została ustalona na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT w wysokości 7 % w oparciu o przepis art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku VAT od towarów i usług, który to przepis ma moc obowiązującą jedynie do dnia 31.12.2007 r. W związku z tym, że ustawodawca do dnia dzisiejszego nie określił żadnych zasad dotyczących wysokości stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych obowiązujących po dniu 31.12.2007 r. strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych po dniu 31.12.2007 r. Kupujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, zobowiązany jest zapłacić cenę z uwzględnieniem nowych stawek podatku VAT, jeżeli obowiązek zapłaty wyższej stawki wynikać będzie z powszechnie obwiązujących przepisów prawa.";*
• § 7 pkt 1a *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący:*
a) opóźnia się z wpłatą w całości lub części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu i pomimo wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty nie dokona zaległej płatności."

b) we wzorcu umownym „Umowa – garaż nr…w bud. nr":
- skreślenie § 4 pkt 5
- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzone zostaną nowe, w następującym brzmieniu:
• § 1 pkt 4 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią garażu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, Kupujący ma prawo odstąpić do umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena wynikająca z § 2 ust. 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości … zł netto + podatek VAT, z tym zastrzeżeniem, że cena netto sprzedaży lokalu nie może wzrosnąć o więcej niż 3 % w stosunku do ceny netto określonej w § 2 ust. 1 umowy. Strony zobowiązują się dokonać stosownego*

rozliczenia w tym przedmiocie w terminie 30 dni od sporządzenia dokumentacji powykonawczej.";
• § 6 pkt 1 a *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący:*
a) opóźnia się z wpłatą w całości lub części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu i pomimo wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty nie dokona zaległej płatności."

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 października 2007 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na **Leszka Jarząbek i Elżbietę Jarząbek,** prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą **Przedsiębiorstwo Budowlano-Produkcyjne „Ekonbud-Fadom" s. c.** w Zielonej Górze, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 30 października 2007 r.

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy **Leszka Jarząbek i Elżbiety Jarząbek,** prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą **Przedsiębiorstwo Budowlano-Produkcyjne „Ekonbud-Fadom" s. c.** w Zielonej Górze, [zw. dalej także Ekonbud]. Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.
(dowód: karta 1 akt RWR 402-6/07/ZR)

W związku z tym - Postanowieniem nr 190/2007 z dnia 7 sierpnia 2007 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Ekonbud praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu w punktach § 1 pkt 7, § 2 pkt 3, § 4 pkt 5 i § 7 pkt 1a wzorca umownego pn. „Umowa-lokal nr 1/…" oraz § 1 pkt 4, § 4 pkt 5 i § 6 pkt 1a wzorca umownego pn. „Umowa – garaż nr … w bud. nr" [zw. dalej także Umową] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479^{45} *Kodeksu postępowania cywilnego*.
(dowód: karta 36 i 37)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 190/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (35 kart) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).
(dowód: karta 36 i 37)

W trakcie postępowania pełnomocnik Ekonbud odniósł się w piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r. do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 190/2007 z dnia 7 sierpnia 2007 r.
(dowód: karta 42-47)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnicy postępowania:
– Elżbieta Jarząbek jest przedsiębiorcą wpisanym do prowadzonej przez Prezydenta Zielonej Góry Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr 38708
– Leszek Jarząbek jest przedsiębiorcą wpisanym do prowadzonej przez Prezydenta Zielonej Góry Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr 06044

Wymienieni powyżej przedsiębiorcy prowadzą wspólnie działalność gospodarczą jako spółka cywilna Przedsiębiorstwo Budowlano-Produkcyjne „Ekonbud-Fadom" s.c. Leszek Jarząbek, Elżbieta Jarząbek, a przedmiotem tej działalności jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.
(dowód: karta 3-7)

2. Począwszy od lutego 2007 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Ekonbud wprowadził do obrotu i stosuje wzorce umowne, które zawierają m.in. następujące zapisy:

a) wzorzec umowny pn. „Umowa – lokal nr 1/…":

- § 1 pkt 7 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości …zł netto + podatek VAT. ",*
- § 2 pkt 3 *„Cena prawa własności lokalu opisanego w § 1 ust. 3 wraz z udziałem w prawie własności użytkowania wieczystego gruntu/własności gruntu umowy określona w ust. 2 niniejszego paragrafu została ustalona na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT w wysokości 7% w oparciu o przepis art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku VAT od towarów i usług, który to przepis ma moc obowiązującą jedynie do dnia 31.12.2007 r. W związku z tym, że ustawodawca do dnia dzisiejszego nie określił żadnych zasad dotyczących wysokości stawki podatku VAT na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego obowiązujących po dniu 31.12.2007 r. strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany tej stawki na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego, Sprzedający zobowiązuje się zapłacić cenę z uwzględnieniem nowych stawek podatku VAT, jeżeli obowiązek zapłaty wyższej stawki VAT wynikać będzie z powszechnie obowiązujących przepisów, które obowiązywać będą po dniu 31.12.2007 r.",*
- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.",*
- § 7 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.",*

b) wzorzec umowny pn. „Umowa – garaż nr…w bud. nr":

- § 1 pkt 4 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią garażu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości …zł netto + podatek VAT. ”,*
- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.”,*
- § 6 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 5 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.”,*

(dowód: karta 8-35, 46)

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

- 155 „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),

- 227 „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),

- **885** “*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- **882** *“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*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- **883** “*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 689 „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03).

4. W trakcie postępowania pełnomocnik Ekonbud - w piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r. - oświadczył, iż zobowiązuje się do zmiany zakwestionowanych postanowień poprzez:

a) we wzorcu umownym „Umowa – lokal nr 1/…”:
- skreślenie § 4 pkt 5;
- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzone zostaną nowe, w następującym brzmieniu:

• § 1 pkt 7 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, Kupujący ma prawo odstąpić do umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena wynikająca z § 2 ust. 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości … zł netto + podatek VAT, z tym zastrzeżeniem, że cena netto sprzedaży lokalu nie może wzrosnąć o więcej niż 5 % w stosunku do ceny netto określonej w § 2 ust. 1 umowy. Strony zobowiązują się dokonać stosownego rozliczenia w tym przedmiocie w terminie 30 dni od sporządzenia dokumentacji powykonawczej.";*
• § 2 pkt 3 *„Cena prawa własności lokalu opisanego w § 1 ust. 3 wraz z udziałem w prawie własności użytkowania wieczystego gruntu/własności gruntu umowy określona w ust. 2 niniejszego paragrafu została ustalona na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT w wysokości 7 % w oparciu o przepis art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku VAT od towarów i usług, który to przepis ma moc obowiązującą jedynie do dnia 31.12.2007 r. W związku z tym, że ustawodawca do dnia dzisiejszego nie określił żadnych zasad dotyczących wysokości stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych obowiązujących po dniu 31.12.2007 r. strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych po dniu 31.12.2007 r. Kupujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, zobowiązany jest zapłacić cenę z uwzględnieniem nowych stawek podatku VAT, jeżeli obowiązek zapłaty wyższej stawki wynikać będzie z powszechnie obwiązujących przepisów prawa.";*
• § 7 pkt 1a *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący:*
a) opóźnia się z wpłatą w całości lub części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu i pomimo wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty nie dokona zaległej płatności."

b) we wzorcu umownym „Umowa – garaż nr…w bud. nr":
- skreślenie § 4 pkt 5
- dokonanie zmiany treści zakwestionowanych postanowień w ten sposób, iż w ich miejsce wprowadzone zostaną nowe, w następującym brzmieniu:
• § 1 pkt 4 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią garażu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, Kupujący ma prawo odstąpić do umowy w terminie 7 dni od otrzymania od Sprzedającego pisemnej informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Kupujący nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena wynikająca z § 2 ust. 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości … zł netto + podatek VAT, z tym zastrzeżeniem, że cena netto sprzedaży lokalu nie może wzrosnąć o więcej niż 3 % w stosunku do ceny netto określonej w § 2 ust. 1 umowy. Strony zobowiązują się dokonać stosownego rozliczenia w tym przedmiocie w terminie 30 dni od sporządzenia dokumentacji powykonawczej.";*
• § 6 pkt 1 a *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący:*
a) opóźnia się z wpłatą w całości lub części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu i pomimo wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty nie dokona zaległej płatności."
(dowód: karta 42-47)

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

Podstawą do rozstrzygania sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie (...)* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Ekonbud. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie *o ochronie (...)*.

Art. 24 ustawy *o ochronie (...)* stanowi, iż *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*", natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)."*

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 24 ustawy *o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479^{36} – 479^{45} *k.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479^{43} *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^{45} § 2 *k.p.c.* Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(…) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)".* W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że *„(...) praktyka naruszająca*

zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.ok.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)".

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie" klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umownych stosowanych przez Ekonbud przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, o treści:

a) wzorzec umowny pn. „Umowa – lokal nr 1/…":

- § 1 pkt 7 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości ...zł netto + podatek VAT. ",*
- § 2 pkt 3 *„Cena prawa własności lokalu opisanego w § 1 ust. 3 wraz z udziałem w prawie własności użytkowania wieczystego gruntu/własności gruntu umowy określona w ust. 2 niniejszego paragrafu została ustalona na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT w wysokości 7% w oparciu o przepis art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku VAT od towarów i usług, który to przepis ma moc obowiązującą jedynie do dnia 31.12.2007 r. W związku z tym, że ustawodawca do dnia dzisiejszego nie określił żadnych zasad dotyczących wysokości stawki podatku VAT na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego obowiązujących po dniu 31.12.2007 r. strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany tej stawki na sprzedaż obiektów budownictwa mieszkaniowego, Sprzedający zobowiązuje się zapłacić cenę z uwzględnieniem nowych stawek podatku VAT, jeżeli obowiązek zapłaty wyższej stawki VAT wynikać będzie z powszechnie obowiązujących przepisów, które obowiązywać będą po dniu 31.12.2007 r.",*
- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.",*
- § 7 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 6 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.",*

b) wzorzec umowny pn. „Umowa – garaż nr…w bud. nr":

- § 1 pkt 4 *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią garażu określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej wykonanej przez uprawnionego geodetę, cena wynikająca z § 2 ust, 1 umowy zostanie zmieniona, z uwzględnieniem ceny za jeden metr² powierzchni w wysokości ...zł netto + podatek VAT. ",*

- § 4 pkt 5 *„Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu jedynie z powodu siły wyższej, oraz z następujących przyczyn niezależnych od Sprzedającego: - wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w kodeksie postępowania administracyjnego; - opóźnienia spowodowanego przez przedsiębiorstwa przemysłowe: energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne.”,*
- § 6 pkt 1 a) *„Niezależnie od postanowienia § 5 ust. 1 a umowy, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy Kupujący opóźnia się z wpłatą w całości lub w części przynajmniej jednej z rat, o których mowa w § 6 ust. 1 b umowy, ponad 60 dni w stosunku do ustalonego terminu.”,*

są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} *Kodeksu postępowania cywilnego* tj.:

- 155 „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),

- 227 „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03),

- 885 “*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 882 *“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*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 883 “*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące*” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

- 689 „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004r., sygn. akt XVII Amc 51/03).

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*”. Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 227 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej 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 kwestionowany zapis *„(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne*

określone w art. 385³ 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 w wyroku z dnia 10 października Sąd podzielił zdanie powoda, 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. (...) taki zapis umożliwia dużą dowolność pozwanego w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nawet nie określa maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia."* § 1 pkt 7 „Umowa-lokal nr 1/…" oraz § 1 pkt 4 „Umowa – garaż nr … w bud. nr" również przewidują po stronie Ekonbud prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest w ww. umowach ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia w takim przypadku od umowy. Należy ponadto wskazać, iż podobnie jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, zmiana powierzchni jest niczym nieograniczona tzn. umożliwia Ekonbud prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny"*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie ta *„klauzula narusza art.385 [1] § 1 k.c. i art. 385[3] kpt. 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[3] pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy."* § 2 pkt 3 „Umowa-lokal nr 1/…" przewidujący różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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."* i "*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust.*

1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące." W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż takie zapisy *„Naruszają (...) art. 385[3] pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Obydwa przytoczone wyżej zapisy wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta."* § 4 pkt 5 „Umowa – lokal nr 1/…" oraz § 4 pkt 5 „Umowa – garaż nr … w bud. nr" stosowane przez Ekonbud również uprawniają przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia identycznych przesłanek tj. działań organów władzy, wystąpienia siły wyższej lub czynników niezależnych w postaci działań innych podmiotów. Posiłkowo należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzul stosowanych przez Ekonbud ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385³ pkt 2 *k.c.* W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W wyroku z dnia 23 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 51/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 689 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta*". Należy wskazać, iż umowa deweloperska jest umową wzajemną, do której stosuje się przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące zobowiązań. Zgodnie z art. 491 § 1 *k.c.,* jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciążącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozycyjny, to jednak zdaniem Prezesa Urzędu jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów. Brak uprzedniego wezwania w Umowie do uregulowania należności będzie zatem działaniem naruszającym przepis z art. 385¹ § 1 *k.c.* Zarówno w § 7 pkt 1 a) „Umowa – lokal nr 1/…" i § 6 pkt 1 a) „Umowa – garaż nr… w bud. nr" oraz w klauzuli wpisanej do rejestru pod poz. 689 przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy bez ponownego wezwania do zapłaty, zatem skutek stosowania klauzul występujących w umowach Ekonbud jak i klauzuli wpisanej jako niedozwolonej do rejestru pod poz. 689 jest identyczny. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w „hipotezach" wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 1 pkt 7 „Umowa – lokal nr 1/…" i § 1 pkt 4 „Umowa –

garaż nr … w bud. nr" w klauzuli z poz. 155 i 227, treść § 2 pkt 3 „Umowa – lokal nr 1/…" w klauzuli z poz. 885, § 4 pkt 5 „Umowa – lokal nr 1/…" i § 4 pkt 5 „Umowa – garaż nr … w bud. nr" w klauzuli z poz. 882 i 883, § 7 pkt 1 a) „Umowa – lokal nr 1/…" i § 6 pkt 1 a) „Umowa – garaż nr … w bud. nr" w klauzuli z poz. 689.

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów" należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Ekonbud, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Ekonbud nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, skoro wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy umowy kupna-sprzedaży nieruchomości są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 28 ustawy *o ochronie (...),* jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

Ekonbud zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umów, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...),* oraz przedstawił projekt tych zmian.

Analizując ww. projekt Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia (patrz pkt 4 ustalonego stanu faktycznego, str. 6 decyzji), w miejsce negowanych, Ekonbud uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. *k.c.* Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy Umowy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz pkt I osnowy decyzji). **Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.**

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt I sentencji.

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

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt II sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479^{28} *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 we Wrocławiu.

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

Otrzymuje:

Marta Prus
Kancelaria Radców Prawnych
ul. Boh. Westerplatte 9
65-034 Zielona Góra