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

RWR 61-25/09/ZR Wrocław, 23.grudnia 2009 r.

DECYZJA RWR 39/2009

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. 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 właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. nr 134 poz. 939), w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **AP Invest Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,**

- 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 zamieszczeniu we wzorcu umowy oznaczonym nazwą „Przedwstępna Umowa o Ustanowienie odrębnej własności Lokalu i Sprzedaży" następujących zapisów:

§ 6.1: „Sprzedający (Developer) zastrzega sobie prawo do wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta"

§ 6.4: „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek";

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania przez **AP Invest Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu** do zaniechania tych działań, poprzez wykreślenie tych postanowień z wymienionego wyżej wzorca umowy;

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia **31 stycznia 2009 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 właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z

dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. nr 107 poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na **AP Invest Polska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu**, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 lutego 2009 r.**

UZASADNIENIE

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatury we Wrocławiu wpłynęła skarga Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Gorzowie Wlkp dotycząca działań AP Invest Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Spółką], w związku z realizacją przez tego przedsiębiorcę umowy dotyczącej budowy i sprzedaży lokalu mieszkalnego. W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-4/09/ZR) dokonano analizy wzorca umowy stosowanego przez ww. przedsiębiorcę. W jej wyniku wstępnie ustalono, iż Spółka może stosować zapisy umowne, których treść jest zbieżna z treścią postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych o którym stanowi art.479^{45} k.p.c.
(dowód: karta 1, 10-17, 20-21, akt RWR 403-26/09/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 243/2009 z dnia 21 października 2009 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez AP Invest Polska sp. z o.o. 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 we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna Umowa o Ustanowienie odrębnej własności Lokalu i Sprzedaży [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*.

Ponadto – zgodnie z punktem 2 postanowienia nr 243/2009 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (*19 kart*) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr Sygn. RWR 403-26/09/ZR).
(dowód: karta 1)

W trakcie postępowania Spółka odniosła się w piśmie z dnia 12.11 2009 r. do zarzutów zawartych w postanowieniu 243/2009.
(dowód: karta 2-5)

Przedsiębiorca został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i skorzystał z prawa wglądu do akt sprawy.
(dowód: karta 14)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:
– AP Invest Polska sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul, Kazimierza Wielkiego 67 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) pod nr 0000236907.

Wymieniony przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą AP Invest Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu a przedmiotem tej działalności jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości. Na dzień wszczęcia postępowania Spółka realizowała inwestycje w Gorzowie Wielkopolskim, przy ul J.Dekerta, A.Czartoryskiego i Perłowej.

(dowód: karta 7-10)

2. W związku z prowadzoną działalnością (rozpoczętą w 2005 r.) w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowy pn. „Przedwstępna Umowa o Ustanowienie odrębnej własności Lokalu i Sprzedaży" który zawiera m.in. następujące zapisy:

- § 6.1: „Sprzedający (Developer) zastrzega sobie prawo do wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta"
- § 6.4: „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek";

(dowód: karta 10-17 akt RWR 403-26/09/ZR)

3. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono między innymi następujące klauzule:
- 234 „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*" (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
- 852 „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej*" (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05).
- 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 wynikającej 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),

4. W trakcie postępowania Spółka - w piśmie z dnia 12 listopada 2009 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie zarzutu naruszenia przepisu art.24 ustawy *o ochronie (...)* oraz zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez odstąpienie od stosowania zakwestionowanych postanowień umownych, tj. wykreślenie z tekstu Umowy postanowień § 6.1 i 6.4.
(dowód: karta 2-6)

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

5. 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 zasady 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 AP Invest Polska Sp. z o.o. 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 ust.1 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 ust.1 i 2 pkt 1) 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.

6. Przedsiębiorcą w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy *o swobodzie działalności gospodarczej,* tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Uczestnik postępowania – AP Invest Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, spółka prawa handlowego, której art.12 ustawy *kodeks spółek handlowych* przyznaje osobowość prawną - prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

7. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z 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 postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy 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.* [obecnie art. 24] *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.

Jak już wspomniano, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez AP Invest Polska Sp. z o.o. przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, 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* m.in. pod pozycjami: 234, 852, 155 i 227.

a) Postanowienie umowne dot. zmian w projekcie budynku;

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 47/03) Sad Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Sądem lub SOKiK] za niedozwolona klauzulę umowna uznał zapis, wpisany do rejestru pod nr 234 „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*" (podobnie np. w klauzuli nr 852: *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej"* – wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. Sygn. akt XVII AmC 73/05). W przytoczonym wyroku z dnia 10 października 2004 r. Sąd uznał, iż tego typu postanowienie zawiera niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385^3 pkt 9, 10, 11 i 20 k.c. Zapis taki może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Słusznie w wyroku tym wskazuje się, iż określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy budowlanego (developera) jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić, z tego zaś względu niedopuszczalne jest aby przedsiębiorca mógł w sposób jednostronny tak dalece ingerować w zakres przedmiotu umowy.

Cel ww. postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych odpowiada temu jaki zamierzała osiągnąć Spółka zamieszczając w Umowie zapis w § 6.1, według treści którego *„„Sprzedający (Developer) zastrzega sobie prawo do wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta*". Tak więc zaproponowana przez Spółkę regulacja w Umowie przyznająca Spółce prawo do wnoszenia zmian bez zgody nabywcy jest tożsama ze wskazanymi wyżej klauzulami.

Nie można zgodzić się z opinią Spółki, iż powyższe postanowienie nie narusza w sposób rażący interesów konsumentów z uwagi na użyte sformułowania „niewielkie" i „nieznaczne", ponieważ po pierwsze – nie są one precyzyjne, a po drugie mają w sobie znaczny element subiektywności tzn. zmiana, która dla dewelopera-profesjonalisty będzie „zmianą nieznaczną", dla konsumenta – w jego odczuciu – taką zmianą być nie musi i co więcej może dotyczyć elementów, które zdecydowały o wyborze tego a nie innego lokalu, a co za tym idzie przystąpienia do umowy ze Spółką.

b) Postanowienie umowne dot. zmiany powierzchni użytkowej lokalu:

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 12/04) SOKiK 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) Sąd 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 ww. 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 2004 r. SOKiK podzielił pogląd Prezesa Urzędu, 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. (...)”*.

Przytoczony wyżej zapis § 6.4 Umowy również przewiduje po stronie Spółki prawo do zmiany powierzchni lokalu, przy czym posłużono się nieprecyzyjnym sformułowaniem „nieznaczne", które może oznaczać np. nawet kilka procent powierzchni mieszkania. Odnosząc się do stanowiska Spółki wskazującej, iż Umowa nie przewiduje zmiany ceny przedmiotu umowy w związku z ewentualną zmianą powierzchni, należy wskazać, iż kwestionując powyższą klauzulę, sąd zakwestionował nie tylko prawo do zmiany ceny, ale także prawo do zmiany innej istotnej cechy przedmiotu umowy, tj. powierzchni mieszkania, bez przyznania prawa do odstąpienia od umowy. Po drugie, w przypadku zmniejszenia powierzchni mieszkania, zapłata przez konsumenta ustalonej wcześniej ceny (naliczonej w oparciu o przelicznik zł/m^3), oznaczać będzie w istocie wyższą cenę, niż ustaloną na wstępie (np. różnica rzędu 1m^3 oznacza nadpłatę co najmniej kilu tysięcy złotych).

Reasumując, powyższa analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Zgodnie z powyższym uprawdopodobniono, iż kwestionowane postanowienia umów mieszczą się w hipotezach przykładowo wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- treść § 6.1. Umowy w klauzuli z poz. 234 i 852;
- treść § 6.4. Umowy w klauzuli z poz. 155 i 227.

8. Stosownie do 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, nie tylko wszystkich konsumentów będących

klientami AP Invest Polska Sp. z o.o., ale i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę dotyczącą nabycia nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółki 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 grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

9. Zgodnie z art. 28 ust.1 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, ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez usunięcie z tekstu Umowy postanowień, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*.

Należy jednak wskazać, iż przez dokonanie wykreślenia kwestionowanych postanowień, rozumie się nie tylko stosowanie wzorców umowy wolnych od tych zapisów przy nowo podpisywanych umowach, ale i także dokonanie zmian 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 przewidujących wykreślenie z Umowy ww. postanowień.

Stosownie do art. 28 ust.2 w decyzji, o której mowa w ust.1, Prezes Urzędu może także określić termin wykonania tych zobowiązań,

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

10. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym w sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W związku z powyższym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

11. Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy *o ochronie (...)*, w związku z art. 479^{28} § 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 we Wrocławiu.

Otrzymuje:
Radca Prawny Adam Pawluć
Corporate Law Advisers
ul. 30 stycznia 15a/10
66-400 Gorzów Wlkp