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 61-27/09/ZR Wrocław, 3 marca 2010 r.

DECYZJA RWR 04/2010

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 § 5 ust.1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Wrocławskiemu Przedsiębiorstwu Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. 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 wzorcach umownych oznaczonych nazwą „Umowa Przedwstępna umowa Kupna - Sprzedaży nr …" następujących postanowień:

- *„Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w Przedmiocie Umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta. Wymienione (...) ewentualne zmiany nie wymagają akceptacji ze strony zamawiającego.";*
- *„Podany (...) termin* [na wybudowanie i przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy] *może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się: 1. Decyzje władz, sądów, organów administracyjnych (...)";*
- *„Wstępna cena ustalona w § 10 pkt 1 podlega rewaloryzacji w okresach miesięcznych według współczynników inflacji dla produkcji budowlano-montażowej ogłaszanych w „Biuletynie Statystycznym" przez GUS, jednak nie mniej niż 0,7% miesięcznie. Rewaloryzacja jest obliczana w ten sposób, że nie wpłacona przez Zamawiającego część wstępnej ceny podlega zmianie każdego ostatniego dnia miesiąca o podany wyżej współczynnik inflacji. Rewaloryzacja obejmuje okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym podpisano Umowę do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano spłaty całej ceny ustalonej (...). Z uwagi na podawanie przez GUS rzeczywistych współczynników inflacji z opóźnieniem, dla dwóch ostatnich miesięcy poprzedzających końcowe rozliczenie Umowy, w których nie będzie możliwe określenie tych współczynników, strony dopuszczają rozliczenia według współczynników obowiązujących w odpowiednich miesiącach poprzedniego roku, jednak nie mniejszych niż 0,7 % miesięcznie.";*

- *„W przypadku zmiany w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość wstępnej ceny Przedmiotu Umowy i ułamkowej części udziału w działce a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena (...) ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na taką okoliczność Deweloper przygotuje stosowny Aneks do Umowy i wyśle Zamawiającemu w terminie 90 dni od zmiany przepisów.";*
- *„Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał Sąd rzeczowo właściwy we Wrocławiu".*

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 Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. 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 **15 kwietnia 2010 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 § 5 ust.1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **30 kwietnia 2010 r.**

UZASADNIENIE

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie 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 (...)*] kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-27/09/ZR), analizę wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Spółką] prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
(dowód: karta 1, 2 akt RWR 403-27/09/ZR)

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego stwierdzono we wzorcach umownych oznaczonych taką samą nazwą „Umowa Przedwstępna umowa Kupna - Sprzedaży nr …" [zw. dalej także Umową] stosowanych przez wymienionego przedsiębiorcę, postanowienia umowne, które mogły być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.
(dowód: karta 9-91 akt RWR 403-27/09/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 258/2009 z dnia 12 listopada 2009 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...),* polegającej na umieszczeniu w Umowie postanowień, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zw. dalej także Rejestrem], o którym stanowi art. 479^{45} *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Ponadto – zgodnie z punktem 2 postanowienia nr 258/2009 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (*93 karty*) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr Sygn. RWR 403-27/09/ZR).
(dowód: karta 1-2)

W trakcie postępowania Spółka odniosła się w piśmie z dnia 1.12.2009 r. do zarzutów zawartych w postanowieniu 258/2009.
(dowód: karta 4)

Przedsiębiorca został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i nie skorzystał z prawa wglądu do akt sprawy.
(dowód: karta 46)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Strona postępowania:
– Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul, Powstańców Śl. 2-4 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) pod nr 0000071986.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo ogólne, wynajem nieruchomości na własny rachunek i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Spółka realizuje działalność w powyższym zakresie na obszarze miasta Wrocławia.
(dowód: karta 4-14 oraz 3 akt RWR 403-27/09/ZR)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła w 2006 roku do obrotu i stosuje wzorce umowne występujące pod jedną nazwą „Umowa Przedwstępna umowa Kupna - Sprzedaży nr …" które zawierają m.in. następujące postanowienia:

- *„Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w Przedmiocie Umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta. Wymienione (...) ewentualne zmiany nie wymagają akceptacji ze strony zamawiającego.";*
- *„Podany (...) termin* [na wybudowanie i przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy] *może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się: 1. Decyzje władz, sądów, organów administracyjnych (...)";*
- *„Wstępna cena ustalona w § 10 pkt 1 podlega rewaloryzacji w okresach miesięcznych według współczynników inflacji dla produkcji budowlano-montażowej ogłaszanych w „Biuletynie Statystycznym" przez GUS, jednak nie mniej niż 0,7% miesięcznie. Rewaloryzacja jest obliczana w ten sposób, że nie wpłacona przez Zamawiającego część wstępnej ceny podlega zmianie każdego ostatniego dnia miesiąca o podany wyżej współczynnik inflacji. Rewaloryzacja obejmuje okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym podpisano Umowę do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano spłaty całej ceny ustalonej (...). Z uwagi na podawanie przez GUS rzeczywistych współczynników inflacji z opóźnieniem, dla dwóch ostatnich miesięcy poprzedzających końcowe rozliczenie Umowy, w których nie będzie możliwe określenie tych współczynników, strony dopuszczają rozliczenia według współczynników obowiązujących w odpowiednich miesiącach poprzedniego roku, jednak nie mniejszych niż 0,7 % miesięcznie.";*
- *„W przypadku zmiany w powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub*

podatkowych mających wpływ na wysokość wstępnej ceny Przedmiotu Umowy i ułamkowej części udziału w działce a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena (...) ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na taką okoliczność Deweloper przygotuje stosowny Aneks do Umowy i wyśle Zamawiającemu w terminie 90 dni od zmiany przepisów.";

- *„Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał Sąd rzeczowo właściwy we Wrocławiu".*

(dowód: karta 9-91 akt RWR 403-27/09/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 Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Sądem lub 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),

1203 - " *Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy*" (wyrok SOKiK z dnia z dnia16 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06),

1385 - *" Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniać będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1%jej wartości wyjściowej.*" (wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05),

1498 - „*W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej.* " (wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006 r. sygn. akt XVII Amc 122/05),

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),

1007 - „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby spółki".* (wyrok SOKiK z dnia 23 stycznia 2007r., sygn. akt XVII Amc 156/05),

1290 - "*Ustala się jako miejscowo właściwy do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów Sąd we Wrocławiu*" (wyrok SOKiK z dnia 6.09.2007r., sygn. akt XVII Amc 115/07).

4. W trakcie postępowania Spółka - w piśmie z dnia 1 grudnia 2009 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie uznając zarzuty Prezesa Urzędu co do naruszenia z art.24 ust.2 pkt 1) ustawy *o ochronie (...)* i wskazując jednocześnie na działania zmierzające do wyeliminowania naruszeń, polegające na usunięciu z wzoru Umowy zakwestionowanych postanowień.
(dowód: karta 4)

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 Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. 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. Strona postępowania – Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom" S.A. z siedzibą we Wrocławiu - jest spółką 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 postanowienia wzorca umownego stosowanego przez Spółkę 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, 1203, 1385, 1498, 885, 1007 i 1290.

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 za niedozwolona klauzulę umowna uznał postanowienie, wpisane 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 według treści którego *„Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w Przedmiocie Umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta. Wymienione (...) ewentualne zmiany nie wymagają akceptacji ze strony zamawiającego.”. Tak w*ięc zaproponowana przez Spółkę regulacja w Umowie przyznająca Spółce prawo do wnoszenia zmian w przedmiocie umowy bez zgody nabywcy jest tożsama ze wskazanymi wyżej klauzulami. Należy ponadto podkreślić, iż użyte sformułowanie „niewielkie” jest po pierwsze – nieprecyzyjne, po drugie ma w sobie znaczny element subiektywności tzn. zmiana, która dla dewelopera-profesjonalisty będzie „zmianą niewielką”, 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.

Mając powyższe na uwadze, porównanie kwestionowanych postanowień umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na zbieżność porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

b) Zapis umowny dot. zmiany terminu przekazania lokalu nabywcy:

W wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1203: "*Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy*". Kwestionując zapisy o wskazanej wyżej treści, Sąd stwierdził, iż naruszają one w szczególności art. 385^3 pkt 2 k.c., stanowiący, 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. Może dotyczyć 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). Zapisy takie stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W przedmiotowej sprawie, zakwestionowany zapis Umowy - *„Podany (...) termin* [na wybudowanie i przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy] *może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się: 1. Decyzje władz, sądów, organów administracyjnych (...)”* - należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne, albowiem użyte w nim zwroty „decyzje władz, sądów, organów administracyjnych” mają charakter bardzo ogólny i nie precyzują okoliczności wydania określonych rozstrzygnięć. Ponadto zwrot „do najważniejszych zalicza się” jednoznacznie wskazuje na otwarty charakter

katalogu przyczyn z jakich Spółka uprawniona jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, a w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Niniejsze stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie kwestionującego klauzule uprawniające dewelopera do jednostronnej zmiany zakończenia realizacji umowy (oprócz przytoczonego z poz. 1203 patrz, np. uzasadnienie do wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05 – dotyczącego klauzuli z poz. 921).

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

c) Zapis umowny dot. jednostronnej zmiany ceny:

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod pozycję 1385: *" Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniać będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1%jej wartości wyjściowej.*"

W innym wyroku z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 122/05), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, wpisane następnie do rejestru pod pozycję 1498, zapis o treści: „*W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej”.*

Zakwestionowany zapis Umowy o brzmieniu „Wstępna cena ustalona w § 10 pkt 1 podlega rewaloryzacji w okresach miesięcznych według współczynników inflacji dla produkcji budowlano-montażowej ogłaszanych w „Biuletynie Statystycznym” przez GUS, jednak nie mniej niż 0,7% miesięcznie. Rewaloryzacja jest obliczana w ten sposób, że nie wpłacona przez Zamawiającego część wstępnej ceny podlega zmianie każdego ostatniego dnia miesiąca o podany wyżej współczynnik inflacji. Rewaloryzacja obejmuje okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym podpisano Umowę do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano spłaty całej ceny ustalonej (…). Z uwagi na podawanie przez GUS rzeczywistych współczynników inflacji z opóźnieniem, dla dwóch ostatnich miesięcy poprzedzających końcowe rozliczenie Umowy, w których nie będzie możliwe określenie tych współczynników, strony dopuszczają rozliczenia według współczynników obowiązujących w odpowiednich miesiącach poprzedniego roku, jednak nie mniejszych niż 0,7 % miesięcznie.”, tak jak wskazane powyżej klauzule z rejestru również uzależnia zmianę wysokości ceny przedmiotu umowy od zmian wskaźników inflacji podawanych przez GUS, zastrzegając jeszcze dodatkowo minimalną wartość waloryzacji niezależnie od ww. współczynników. Zapisy takie utrudniają konsumentowi określenie ostatecznego, faktycznego rozmiaru jego świadczenia, a nadto przerzucają na niego ryzyko nawet bardzo znacznych dodatkowych obciążeń finansowych. Wskazać bowiem należy, iż w Umowie stosowanej przez Spółkę brak jest ustanowionego na jego rzecz prawa odstąpienia od

umowy. Rozwiązanie takie jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na zbieżność porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

d) Zapis umowny dot. jednostronnej zmiany ceny w przypadku zmiany przepisów w zakresie podatku VAT:

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.”* Zakwestionowany zapis Umowy - *„W przypadku zmiany w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość wstępnej ceny Przedmiotu Umowy i ułamkowej części udziału w działce a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena (...) ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na taką okoliczność Deweloper przygotuje stosowny Aneks do Umowy i wyśle Zamawiającemu w terminie 90 dni od zmiany przepisów”*- także przewiduje różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT oraz 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 tj. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

e) Postanowienia umowne dot. ustanowienia sądu właściwego do rozstrzygania sporów wynikających z umowy;

W wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r. (Sygn. akt XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”. W innym orzeczeniu z dnia 6 września 2007 r. (Sygn. akt XVII Amc 115/07) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1290 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Ustala się jako miejscowo właściwy do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów Sąd we Wrocławiu”.* Z przytoczonego orzecznictwa wynika, iż nie ma znaczenia, czy w postanowieniu użyto sformułowania „*miejsce siedziby spółki*”, czy wymieniono z nazwy tylko określoną miejscowość niekoniecznie będącą miejscem siedziby przedsiębiorcy – w obu przypadkach treść postanowień narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i tym samym jest niezgodna z art. 385³ pkt 23 *k.c.* Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy *k.p.c.* i zgodnie z art. 385³ pkt 23 *k.c.,* nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą

stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw.

Zakwestionowane postanowienie Umowy - *„Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał Sąd rzeczowo właściwy we Wrocławiu”* -w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów *k.p.c.* (zwłaszcza w przypadku, gdy miejsce zamieszkania nabywcy znajduje się poza Wrocławiem). Tak więc analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Reasumując, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I sentencji niniejszej decyzji postanowienia Umowy mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

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 tych będących klientami Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, 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 (...)* [patrz: pkt 4. uzasadnienia niniejszej decyzji].

Należy jednak wskazać, iż pojęcie zapobiegnięcia praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów (art. 28 ust. 1 ustawy *o ochronie (...))*, obejmuje swym zakresem nie tylko usunięcie zakwestionowanych postanowień i nie stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę lub też wykreślenie w aktualnie obowiązujących umowach. Oznacza to 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.

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:
Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego
"MÓJ DOM" S.A.
ul. Powstańców. Śl. 2-4
53-333 Wrocław