



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

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań  
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44  
E-mail: [poznan@uokik.gov.pl](mailto:poznan@uokik.gov.pl)

Poznań, dnia 10 stycznia 2008r.

RPZ- 61/12/07/JM

**DECYZJA nr RPZ 2/2008**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007r. 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 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2007r. nr 134, poz. 939)

**- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,**

po uprawdopodobnieniu stosowania przez WARLIMEKS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy, polegającej na zamieszczeniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego o nazwie „umowa nr... /M/2007/lokal mieszkalny” postanowień o treści:

1. § 9 ust. 4. W razie rozwiązania umowy na wniosek Nabywcy w innym przypadku niż określony w § 9 ust. 2, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto.
2. § 11 ust. 7. Nabywca zapłaci Spółce w przypadku określonym w ust. 6a- karę umowną w wysokości 6% ceny netto. W przypadku określonym w ust. 6b Spółka zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek wpłacone kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto.
3. § 21. Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy w Poznaniu.

które są tożsame z postanowieniami wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, po przyjęciu zobowiązania WARLIMEKS Sp. z o.o. w Poznaniu wskazanego w pismach z dnia 25 października 2007r. i 8 listopada 2007r.

**zobowiązuje się WARLIMEKS Sp. z o.o. w Poznaniu** do podpisania aneksów do wcześniej zawartych i nadal obowiązujących umów, na podstawie których ww. bezprawne postanowienia zostaną wyeliminowane, w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się nin. decyzji, jak również zaniechania stosowania tych postanowień w umowach zawieranych w przyszłości.

**II.** na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady

Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

**zobowiązuje się WARLIMEKS Sp. z o.o. w Poznaniu** do przekazania w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się nin. decyzji, informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji i przedłożenia dowodów potwierdzających okoliczność przesłania aneksów do wszystkich kontrahentów.

### Uzasadnienie

Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wszczęła z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie umów zawieranych z konsumentami przez deweloperów działających w województwie wielkopolskim, pod kątem zawierania przez nie niedozwolonych postanowień umownych, w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> - 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego zakwestionowano m.in. postanowienia wzorca o nazwie „umowa nr... /M/2007/lokal mieszkalny”, stosowanego w obrocie z konsumentami przez WARLIMEKS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca).

Pismem z dnia 20 czerwca 2007r. nr RPZ-405/1/07 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wezwał Przedsiębiorcę do dobrowolnego zaprzestania stosowania w umowach z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych oraz zajęcia stanowiska w sprawie przedstawionych zarzutów.

W odpowiedzi, Przedsiębiorca pismem z dnia 2 lipca 2007r. poinformował, że zakwestionowane klauzule zawarte w stosowanych przez Spółkę umowach zostały usunięte lub zmienione, stosownie do uwag zawartych w wezwaniu, z wyjątkiem klauzuli przyznającej Spółce uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia nabywcy w zapłacie pierwszej raty, trwającego powyżej 7 dni.

Po przeanalizowaniu przedstawionego przez Przedsiębiorcę wzorca umowy przedwstępnej (umowa nr.../2007/M/lokal mieszkalny) Prezes Urzędu uznał, iż postanowienia o treści:

1. W razie rozwiązania umowy na wniosek Nabywcy w innym przypadku niż określony w § 9 ust. 2, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto (9 ust. 4)
2. Nabywca zapłaci Spółce w przypadku określonym w ust. 6a- karę umowną w wysokości 6% ceny netto. W przypadku określonym w ust. 6b Spółka zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek wpłacone kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto (§ 11 ust. 7)
3. Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy w Poznaniu (§ 21)

mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów, z uwagi na ich tożsamość z postanowieniami uznanymi przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) za niedozwolone i wpisany do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Postanowieniem z dnia 20 września 2007r. Prezes Urzędu wszczął zatem z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez WARLIMEKS Sp. z o.o. w Poznaniu praktyk naruszających

zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy przedwstępnej przytoczonych powyżej postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczętym postępowaniu, pismem z dnia 25 października 2007r. zobowiązał się do zaniechania stosowania w umowach zawieranych w przyszłości zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu klauzul, wnosząc jednocześnie o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przedsiębiorca wyjaśnił, że po otrzymaniu wezwania Prezesa Urzędu z dnia 20 czerwca 2007r. zawarł jedynie jedną umowę z konsumentem- w dniu 6 września 2007r., do której zobowiązał się wprowadzić zmiany w postaci aneksu. Pismem z dnia 8 listopada 2007r. Przedsiębiorca sprecyzował ww. oświadczenie informując, że w oparciu o treść zakwestionowanego wzorca zawarł łącznie [usunięto] z konsumentami. Zobowiązując się do usunięcia zakwestionowanych postanowień z ww. umów poprzez wprowadzenie aneksów, Przedsiębiorca wystąpił jednocześnie o wyznaczenie przez Prezesa Urzędu ok. 8- miesięcznego terminu do realizacji podjętych zobowiązań, uzasadniając swój wniosek liczbą umów, które wymagają aneksowania.

### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Spółka pod firmą: WARLIMEKS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000077061 (*odpis z Krajowego Rejestru Sądowego*). Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo.

W ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych z indywidualnymi klientami. Na podstawie wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia Przedsiębiorca zawarł umowy z [usunięto] konsumentami (*oświadczenie Przedsiębiorcy z dnia 8 listopada 2007r.*).

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował następujące zapisy wzorca umowy ( umowa nr.../M/2007/lokal mieszkalny), stosowanego przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami:

1. W razie rozwiązania umowy na wniosek Nabywcy w innym przypadku niż określony w § 9 ust. 2, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto (§ 9 ust. 4).
2. Nabywca zapłaci Spółce w przypadku określonym w ust. 6a karę umowną w wysokości 6% ceny netto. W przypadku określonym w ust. 6b Spółka zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek wpłacone kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto (§ 11 ust. 7).
3. Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy w Poznaniu (§ 21 ).

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczone zostały postanowienia o następującej treści:

**Poz. 1.** *W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z 11 marca 2002r. sygn. akt XVII Amc 30/01)

**Poz. 389.** *W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04).

**Poz. 919.** *W przypadku gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w §6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w §6 pkt 1 oraz 2a zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

**Poz. 1066.** *Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 17/06).

**Poz. 922.** *Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

**Poz. 691.** *Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 53/03).

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca zobowiązał się- w odniesieniu do umów, które nadal pozostają w obrocie prawnym- do usunięcia zakwestionowanych postanowień i wprowadzenia nowych zapisów w drodze aneksów. Przedsiębiorca zadeklarował ponadto, że w przyszłości nie będzie zawierać umów, w których zamieszczone byłyby niedozwolone klauzule umowne (*pisma z dnia 25 października 2007r. i 8 listopada 2007r.*).

Przedsiębiorca przedłożył nowy wzorzec umowy przedwstępnej, z którego wynika, że § 9 ust. 4 zmieniony został w następujący sposób: „W razie rozwiązania umowy na wniosek Nabywcy w innym przypadku niż określony w § 9 ust. 2, z przyczyn wyłącznie zawinionych i leżących po stronie Nabywcy- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości 4% wartości netto (bez podatku VAT) przedmiotowych kwot wpłaconych na poczet ceny przez Nabywcę”.

§ 11 ust. 7 otrzymał brzmienie: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy w przypadku zwłoki Nabywcy z płatnością kolejnych rat, o których mowa w ust. 6b- Spółka zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek wpłacone kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 4% wartości netto (bez podatku VAT) przedmiotowych kwot wpłaconych na poczet ceny przez Nabywcę”. Jednocześnie w § 11 ust. 6 wzorca umowy dodane zostało sformułowanie: „Przedmiotowe prawo odstąpienia od umowy przez Spółkę może być jednak wykonane w przypadku określonym w ust. 6b dopiero w razie nie uregulowania przez Nabywcę wpłat w dodatkowym terminie 30 dni”.

Z kolei postanowienie § 21 umowy zastąpione zostało zapisem o treści: „Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne”.

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis ustawy zawiera w pkt 1-3 przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje m.in. do stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup>

Kodeksu postępowania cywilnego, nieuczciwych praktyk rynkowych lub czynów nieuczciwej konkurencji oraz szeroko ujmowanego prawa konsumenta do informacji.

„Zbiorowe interesy konsumentów” to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dającej się określić, nawet licznej grupy konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Art. 479<sup>43</sup> Kodeksu postępowania cywilnego rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych.

W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, Sąd Najwyższy uznał, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a<sup>1</sup> jest stosowanie identycznej klauzuli jak wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończono wpisanie danej klauzuli do rejestru (...). Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, że praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W prowadzonym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował praktykę Przedsiębiorcy polegającą na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcem umowy przedwstępnej, w którym zawarte zostały postanowienia o treści uznanej za tożsamą z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zdaniem Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienia o treści: „W razie rozwiązania umowy na wniosek Nabywcy w innym przypadku niż określony w § 9 ust. 2, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto” (§ 9 ust. 4) oraz „Nabywca zapłaci Spółce w przypadku określonym w ust. 6a karę umowną w wysokości 6% ceny netto. W przypadku określonym w ust. 6b Spółka zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek wpłacone kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 6% ceny netto” (§ 11 ust. 7)- są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycjach: 1, 389, 919 i 1066; z kolei postanowienie o treści: „Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy w Poznaniu” (§ 21)- z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycjach: 691, 922.

Wskazane wyżej postanowienia § 9 ust. 4 i § 11 ust. 7 przewidują po stronie konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej na rzecz Przedsiębiorcy w wysokości 6% ceny netto. Pierwsze z nich nakłada taki obowiązek w przypadku rozwiązania umowy na wniosek konsumenta, z przyczyn leżących po jego stronie, jednocześnie wskazując na inne przyczyny niż określone w

---

<sup>1</sup> W obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

§ 9 ust. 2, zgodnie z którym konsument ma prawo do odstąpienia od umowy z powodu zawinionego przez Przedsiębiorcę opóźnienia w przekazaniu przedmiotu umowy.

Z kolei § 11 ust. 7 odwołuje się do treści ust. 6a i b § 11, który przyznaje Przedsiębiorcy prawo do odstąpienia od umowy, bez dodatkowych wezwań, w przypadku opóźnienia konsumenta z zapłatą pierwszej wpłaty- po upływie 7 dni oraz kolejnych rat- po upływie 21 dni. Kara umowna w wysokości 6% ceny netto przysługuje więc w tym przypadku Przedsiębiorcy w sytuacji jego odstąpienia od umowy z powodu opóźnienia konsumenta w płatnościach rat.

Zakwestionowane postanowienia obciążają konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej na rzecz Przedsiębiorcy w wysokości 6% ceny netto, niezależnie od tego czy dochodzi do rozwiązania umowy przez konsumenta czy też odstąpienia od umowy przez Przedsiębiorcę. Podkreślić należy, iż w świetle orzecznictwa SOKiK jak również w ocenie Prezesa Urzędu tak określoną karę umowną uznać należy za rażąco wygórowaną, w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 17 Kodeksu cywilnego. SOKiK wielokrotnie uznawał kary umowne określone na poziomie 5% ceny i wyższe za rażąco wygórowane i tym samym kształtujące obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające jego interesy.

Na przykład wyrokiem z dnia 11 marca 2002r. sygn. akt XVII Amc 30/01, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych*”. W dniu 11 czerwca 2002r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 1.

Za niedozwolone uznane zostało również przez SOKiK postanowienie: „*W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie*” (wyrok z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04). Przytoczona klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 389.

Ponadto SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w §6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w §6 pkt 1 oraz 2a zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek*”, które następnie zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 919 (wyrok z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

Kwestia ustalania wysokości kar umownych została również rozstrzygnięta w wyroku SOKiK z dnia 20 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 17/06), w którym uznano za niedozwolone postanowienie: „*Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu nienykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)*”. Klauzula ta wpisana została następnie w pozycji 1066 do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Szczegółowa analiza postanowień § 9 ust. 4 oraz § 11 ust. 7 wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę pozwala, w ocenie Prezesa Urzędu na uznanie, że pomimo braku identycznego brzmienia, postanowienia te mieszczą się w hipotezach cytowanych wyżej klauzul niedozwolonych. W ocenie Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że kary umowne których wysokość wynosi 6% ceny netto są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy występujących obecnie cenach 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a ponadto nie mają uzasadnienia ekonomicznego. Wprawdzie cyt. wyżej klauzule abuzywnie przewidują karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy, a nie jej rozwiązania- jak w zakwestionowanym postanowieniu § 9 ust. 4 umowy, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu kwestia ta nie wpływa na odmienną wykładnię ww. postanowienia. W obu przypadkach (odstąpienie od umowy, rozwiązanie umowy ) mamy bowiem

do czynienia z zakończeniem stosunku umownego wiążącego strony i w konsekwencji z obciążeniem konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej. Kary te, zdaniem Prezesa Urzędu, w takim samym stopniu dotyczą konsumenta, niezależnie od tego, w jaki sposób i z jakiej przyczyny dochodzi do ustania stosunku umownego. Tym bardziej, że w postanowieniu § 9 brak jednolitych sformułowań (ust. 2 wskazuje na przyczyny „odstąpienia” od umowy, ust. 4, który nawiązuje do treści ust. 2, dotyczy „rozwiązania” umowy). Istota zakwestionowanych postanowień jest taka sama jak klauzul niedozwolonych- w opisanych sytuacjach na konsumenta został nałożony obowiązek zapłaty kary umownej rażąco wygórowanej. Przyjęcie odmiennej interpretacji uniemożliwiłoby stwierdzenie tożsamości tych postanowień tylko z powodu posługiwania się przez wzorzec odmiennymi sformułowaniami, które przecież wywołują dla konsumenta tożsame skutki, jak klauzule uznane za niedozwolone tj. obciążają go obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Zdaniem Prezesa Urzędu nie ma przeszkód do stwierdzenia tożsamości porównywanych postanowień z powołanymi powyżej postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Stanowisko takie potwierdza również powołana wcześniej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, dopuszczająca rozszerzającą wykładnię art. 23a (obecnie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), zgodnie z którą stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki godzi tak samo w interesy konsumenta, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. Zdaniem Sądu Najwyższego *możliwość uznania zachowania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umownych, które nie mają identycznego brzmienia jak postanowienia wpisane do rejestru, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w sposób istotny zwiększa skuteczność obu instytucji (tj. niedozwolonych postanowień umownych oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumenta), zniechęcając przedsiębiorców do obchodzenia wpisów dokonanych w rejestrze niedozwolonych postanowień; przyczynia się do podniesienia poziomu ochrony konsumentów przed nieuczynnymi praktykami rynkowymi w sposób odpowiadający wymogom wynikającym z art. 76 Konstytucji RP oraz art. 2 i 3 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.*

Jednocześnie nadmienić należy, że Prezes Urzędu nie kwestionuje co do zasady możliwości zastrzeżenia kary umownej, powszechnie przecież stosowanej w obrocie handlowym, tym bardziej- jak w przypadku niniejszego wzorca- gdy zapewniona jest ekwiwalentność świadczeń stron, a więc kara umowna w tej samej wysokości została zastrzeżona również na rzecz konsumenta. Zakwestionowaniu podlega jednak jej wysokość i sposób ustalania.

Zwrócić należy uwagę, że przedmiotem umowy jest w omawianym przypadku budowa budynku wielorodzinnego a w konsekwencji sprzedaż znajdujących się w nim lokali mieszkalnych. Przedmiotem świadczenia Przedsiębiorcy jest budynek mieszkalny typowy dla budownictwa wielorodzinnego, zawierający mieszkania o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów. Z tego powodu, w przypadku odstąpienia od umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub rozwiązania umowy, mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć innych nabywców.

Prezes Urzędu podziela argumenty SOKiK wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. sygn. akt XVII Amc 20/04, iż brak podstaw do wiązania wysokości kary umownej z wartością kosztu budowy lokalu a nie z wysokością świadczenia konsumenta, zwłaszcza gdy przedsiębiorca nie wykazał ani nie uprawdopodobnił, że może ponosić współmierną szkodę do wysokości zastrzeżonej kary. Wprawdzie, jak zauważył SOKiK, fakt poniesienia szkody nie stanowi niezbędnej przesłanki do domagania się zapłaty kary umownej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 06.11.2003r. III CZP 61/03), jednakże w umowach z konsumentami kara umowna musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody. W świetle przedstawionej argumentacji, w ocenie Prezesa Urzędu nie może wywoływać wątpliwości, że zastrzeżenie na rzecz Przedsiębiorcy kary umownej w wysokości 6% netto określonej od wartości przedmiotu umowy, stanowi rażąco wygórowaną karę umowną. Tym bardziej, że Przedsiębiorca nie wykazał, aby stosowanie tak ustalonych kar umownych było w jakikolwiek sposób ekonomicznie uzasadnione, w sytuacjach opisanych w § 9 ust. 4 oraz § 11 ust. 7 umowy.

Prezes Urzędu zakwestionował również postanowienie o treści: „Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy w Poznaniu”.

Właściwość miejscowa sądu uprawnionego do rozstrzygania sporów cywilnych określona została w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Zasadniczym sposobem oznaczania właściwości miejscowej sądów jest właściwość ogólna, jako wyjątkowy sposób traktuje się przypadki właściwości przemiennej bądź wyłącznej. Przepisy art. 27- 30 Kodeksu postępowania cywilnego regulujące kwestie właściwości ogólnej przewidują, że powództwo wytacza się przed sąd I instancji, w okręgu którego pozwany ma miejsce zamieszkania lub siedzibę. Stosownie do ww. przepisu, gdyby z powództwem przeciwko konsumentowi występował Przedsiębiorca, musiałby to zrobić przed sądem oznaczonym wedle miejsca zamieszkania konsumenta. Z kolei, w myśl art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, powództwo o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy wytoczyć można przed sąd miejsca jej wykonania. W niniejszym wzorcu jako miejsce spełnienia świadczenia pieniężnego przez konsumenta wskazano miejsce, w którym znajduje się rachunek bankowy Przedsiębiorcy.

Zakwestionowane postanowienie ogranicza zarówno konsumentowi jak i Przedsiębiorcy możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, należało uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Zapis ten jest zatem sprzeczny z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 Kodeksu cywilnego. Za niezgodne z ww. przepisem uznaje się postanowienia, które nie tylko wyłączają właściwość sądu wyznaczonego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w ogóle, ale też te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w tej ustawie, w wyniku czego sytuacja konsumentów ulega pogorszeniu. Klauzula stosowana przez Przedsiębiorcę może godzić w interesy konsumentów, zwłaszcza mających miejsce zamieszkania poza Poznaniem, poprzez wyłączenie możliwości wytoczenia przeciwko nim powództwa przed sądem właściwym według przepisów o właściwości ogólnej, a więc w miejscu najbardziej dogodnym dla konsumentów.

Klauzule, które wskazywały jako właściwy sąd w konkretnym mieście bądź wyznaczony według jednego kryterium, w sposób węższy niż wynikający z Kodeksu postępowania cywilnego, ograniczający możliwość wyboru sądu innego niż wymieniony w umowie, były wielokrotnie uznawane za niedozwolone przez SOKiK i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Między innymi wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”. Postanowienie to zostało następnie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 922.

Również wyrokiem z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 51/03, SOKiK uznał za niedozwolony zapis o treści: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu” (klauzula wpisana w dniu 7 kwietnia 2006r. do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 691).

Analiza porównawcza zakwestionowanych zapisów wzorca stosowanego przez Przedsiębiorcę oraz przedstawionych powyżej postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych wskazuje, że ich treść wyczerpuje przesłanki zapisów uznanych za niedozwolone. Zakwestionowane zapisy umowy nie mają wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia ich treści prowadzi do wniosku, że mieszczą się w hipotezach przytoczonych klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.



Do stwierdzenia stosowania przedmiotowych praktyk niezbędne jest ponadto wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować- potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca wystąpił o wydanie decyzji w oparciu o art. 28 ustawy z dnia 17 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 powołanej 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.

W toku postępowania Przedsiębiorca zobowiązał się do wyeliminowania z umów zawartych wcześniej i pozostających nadal w obrocie prawnym zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień poprzez sporządzenie aneksów do tych umów, jak również nie zawierania w przyszłości umów z konsumentami, które zawierałyby takie postanowienia.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 28 powołanej ustawy. Okoliczności sprawy uprawdopodobniają stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcem umowy, w którym zamieszczone zostały klauzule wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym powyżej naruszeniom poprzez zaprzestanie stosowania niedozwolonych praktyk jak również zmianę postanowień stosowanych wzorców, które naruszają art. 24 ustawy cyt. ustawy. Przedstawił również projekt nowego wzorca umowy przedwstępnej. Zaproponowane przez Przedsiębiorcę zmiany zakwestionowanych postanowień wzorca umowy przedwstępnej uwzględniają, w ocenie Prezesa Urzędu, obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego i mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce zakwestionowanych.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ww. ustawy Prezes Urzędu wyznaczył Przedsiębiorcy termin 2 miesiące, licząc od dnia uprawomocnienia się nin. decyzji, do wykonania nałożonego zobowiązania. W ocenie Prezesa wyznaczony termin pozwoli Przedsiębiorcy na wywiązanie się z nałożonego obowiązku wprowadzenia aneksów do [usunięto] umów pozostających nadal w obrocie prawnym. Jednocześnie nie modyfikuje treści zobowiązania Przedsiębiorcy w sposób uniemożliwiający mu wykonanie nałożonego obowiązku. Zdaniem Prezesa Urzędu wyznaczenie, jak wnioskował Przedsiębiorca, terminu ok. 8-miesięcznego, nie jest uzasadnione, zważywszy zarówno na liczbę umów, z których konieczne jest wyeliminowanie zakwestionowanych klauzul, jak i możliwości techniczne i organizacyjne Przedsiębiorcy do wykonania niezbędnych w tym celu czynności.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy Prezes Urzędu zobowiązał Przedsiębiorcę do przekazania, w terminie 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się nin. decyzji, informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji i przedłożenia dowodów potwierdzających okoliczność przesłania aneksów do wszystkich kontrahentów.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Poznaniu  
Jarosław Krüger

**Otrzymuje:**

WARLIMEKS Sp. z o.o.  
ul. Naramowicka 187  
61-611 Poznań