



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-16/07/ZR/ZK

Wrocław, 4 stycznia 2008 r.

DECYZJA RWR 1/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Krzysztofowi Stępińskiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą „Nowy Dom” Przedsiębiorstwo Budowlane Stępiński Krzysztof** we Wrocławiu (...)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na:

1. zamieszczeniu we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” następujących zapisów:
 - § 5 pkt 2 „cena, o której mowa w ust.1) niniejszego paragrafu, nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktur.(...)”;
 - § 9 pkt 2 „Odstąpienie przez Kupującego od Umowy bez spełnienia warunku określonego w ust. 1 tego paragrafu, uprawnia Sprzedającego do potrącenia 20% wartości umowy brutto określonej w §5 ust. 2, w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca, tytułem kary umownej.(...)”;
 - § 9 pkt 3 „w przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedającego z winy Kupującego, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20% ceny brutto określonej w § 5 ust. 2 lub § 6 ust. 2 w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca i wyraża zgodę na potrącenie jej z wpłaconych rat.(...)”
2. zamieszczeniu we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Umowa Rezerwacyjna na dom mieszkalny na działce budowlanej” następującego zapisu:
 - §5 pkt 1 „Strony ustalają, że ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania Krzysztofa Stępińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Nowy Dom” Przedsiębiorstwo Budowlane Stępiński Krzysztof we Wrocławiu, do zaniechania tych działań poprzez:

1. Dokonanie następujących zmian we wzorcu umownym „Przedwstępna Umowa Sprzedaży”:
- zmiana treści § 5 pkt 2, któremu nadano następujące brzmienie: *„W przypadku, zmian stawki podatku VAT, strony dokonają zmiany ceny przedmiotu umowy, określonej w ust. 1 – odpowiednio do obowiązującej stawki podatku VAT – w formie aneksu do niniejszej umowy. W razie, gdy Kupujący odmówi zgody na dokonanie tej zmiany, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, wówczas Sprzedający zwróci Kupującemu całość wpłaconych przez niego kwot, bez odsetek, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy.”*

- skreślenie § 9 pkt 2 oraz § 9 pkt 3 ;

2. Dokonanie następującej zmiany we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Umowa Rezerwacyjna na dom mieszkalny na działce budowlanej”:

- zmiana treści § 5 pkt 1, któremu nadano następujące brzmienie: *„Strony zgodnie ustalają, że ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne.”*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 15 lutego 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Krzysztofa Stępińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Nowy Dom” Przedsiębiorstwo Budowlane Stępiński Krzysztof we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 marca 2008 r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów wrocławska Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy **Krzysztofa Stępińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Nowy Dom” Przedsiębiorstwo Budowlane Stępiński Krzysztof**, Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.
(dowód: karta 1 akt RWR 402-6/07/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 154/2007 z dnia 6 lipca 2007 r. - Prezes Urzędu, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Krzysztofa Stępińskiego praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24

ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...)] polegającej na umieszczeniu w punktach § 5 pkt 2, § 9 pkt 2 i § 9 pkt 3 używanego przez przedsiębiorcę wzorca umownego pn. „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” [zw. dalej także „Przedwstępna Umowa”] oraz w punkcie § 5 pkt 1 używanego przez przedsiębiorcę wzorca umownego pn. „Umowa Rezerwacyjna na dom mieszkalny na działce budowlanej” [zw. dalej „Umowa”] zapisów, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

(dowód: karta 1 i 2)

Ponadto – zgodnie z punktem 2. Postanowienia nr 154/2007 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (91 kart) uzyskanych w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 402-6/07/ZR).

(dowód: karta 1 i 2)

W trakcie postępowania Krzysztof Stępiński, działając za pośrednictwem swego pełnomocnika odniósł się w pismach z dnia 26 lipca 2007 r. i 10 sierpnia 2007 roku do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 154/2007 z dnia 6 lipca 2007 r.

(dowód: karta 97, 98-99.)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Uczestnik postępowania:

–Krzysztof Stępiński jest przedsiębiorcą wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Wrocławia pod nr.125387.

Wymieniony powyżej przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „Nowy Dom” Przedsiębiorstwo Budowlane Stępiński Krzysztof a przedmiotem tej działalności jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, w ramach których zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

(dowód: karta 8-10,)

2. Począwszy od 2006 r. w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Krzysztof Stępiński wprowadził do obrotu i stosuje wzorce umowne, które zawiera ją m.in. następujące zapisy:

- we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” następujących zapisów:

- § 5 pkt 2 „cena, o której mowa w ust.1) niniejszego paragrafu, nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktur.(...)”;
- § 9 pkt 2 „Odstąpienie przez Kupującego od Umowy bez spełnienia warunku określonego w ust. 1 tego paragrafu, uprawnia Sprzedającego do potrącenia 20% wartości umowy brutto określonej w §5 ust. 2, w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca, tytułem kary umownej.(...)”;
- § 9 pkt 3 „w przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedającego z winy Kupującego, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20% ceny brutto określonej w § 5 ust. 2 lub § 6 ust. 2 w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca i wyraża zgodę na potrącenie jej z wpłaconych rat.(...)”

- we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Umowa Rezerwacyjna na dom mieszkalny na działce budowlanej” następującego zapisu:

- §5 pkt 1 „Strony ustalają, że ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.”

(dowód: karta 11-20, 32–48, 94-96)

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

- 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);

- 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.” (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 r., sygn. akt XVII Amc 30/01);

- 927 „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej potrąceniu.” (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2006r., sygn. akt XVII Amc 12/05);

- 41 „Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie.” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2003 r., sygn. akt XVII Amc 31/02);

- 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).

4. W trakcie postępowania - w pismach z dnia 26 lipca 2007 r. oraz 10 sierpnia 2007 r. Krzysztof Stępiński, działając za pośrednictwem pełnomocnika, zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzuconym naruszeniom oraz zaniechaniu takich naruszeń w przyszłości, poprzez zmianę postanowień umownych zawartych w stosowanych wzorcach umów i wykreślenie z nich postanowień stanowiących niedozwolone klauzule umowne. Przedłożył zmienione nowe wzorce umowne:

1. wzorzec umowy „Przedwstępna Umowa Sprzedaży”:

- ze zmienionym § 5 pkt 2 o treści: „W przypadku, zmian stawki podatku VAT, strony dokonają zmiany ceny przedmiotu umowy, określonej w ust. 1 – odpowiednio do obowiązującej stawki podatku VAT – w formie aneksu do niniejszej umowy. W razie, gdy Kupujący odmówi zgody na dokonanie tej zmiany, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, wówczas Sprzedający zwróci Kupującemu całość wpłaconych przez niego kwot, bez odsetek, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy”;

- usunięto § 9 pkt 2 oraz § 9 pkt 3,

2. wzorzec umowy „Umowa Rezerwacyjna na dom mieszkalny na działce budowlanej” ze zmienionym § 5 pkt 1 o treści: „Strony zgodnie ustalają, że ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne”.

(dowód: karta 100-111)

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

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie (...)* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji

oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Krzysztofa Stępińskiego. 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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Do stwierdzenia praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

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

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ 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. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorec 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. 479⁴³ 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. 479⁴⁵ § 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 orzecnictwem 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub

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

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

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez Krzysztofa Stepińskiego 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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego między innymi pod pozycjami: 885, 1, 927, 41, 1007.

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.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ 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. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.”* Treść § 5 pkt 2 stosowanego przez Krzysztofa Stepińskiego wzorca Przedwstępnej Umowy przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości podatku VAT również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do rejestru tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W wyroku z dnia 11 marca 2002 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone 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.”* Z kolei w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie zapis umieszczony pod poz. 927 w rejestrze o treści: *„W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi.”* Ponadto można wskazać pomocniczo jeszcze inne wyroki dotyczące omawianej kwestii.

W wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 9/04) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 389 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*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*”. Z kolei w wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 17/06), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1066 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Strona, z winy której doszło do odstąpienia od umowy obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (...)*” Treść § 9 pkt 2 oraz § 9 pkt 3 Przedwstępnej Umowy podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do rejestru, przewidują karę umowną w wysokości aż 20% wartości przedmiotu umowy. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie określonej sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy (odstępne) jest dopuszczalne na mocy art. 483 *k.c.* oraz 396 *k.c.* Przepisy kodeksowe nie precyzują jednak sposobu naliczania powyższych sum, ani ich wysokości, poza art. 385³ pkt 17 *k.c.* Na jego podstawie za niedozwolone postanowienie umowne uznaje się postanowienie, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępne. Nie podlega kwestionowaniu przez Prezesa UOKiK zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Przedmiotem świadczenia Krzysztofa Stepińskiego jest budowa domów mieszkalnych, typowych dla budownictwa rodzinnego, o powszechnym standardzie wykończenia, nie wymagające dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu – w przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy – mogą one być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców bez większych problemów. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma dom. Pozwala mu to na rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi 5% są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m², i tym samym nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego i naruszają dobre obyczaje i interes konsumenta. Mając powyższe na uwadze nie winno budzić wątpliwości, iż zastrzeżenie kary umownej na poziomie znacznie wyższym – 20% wartości przedmiotu umowy – również rażąco narusza dobre obyczaje oraz uzasadnione interesy konsumentów. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli zawartej w treści § 9 pkt 2 oraz § 9 pkt 3 przedmiotowej Przedwstępnej Umowy prowadząc do stwierdzenia jej tożsamości z klauzulami wpisanymi do rejestru pod poz. 1 i 927.

W wyroku z dnia 31 stycznia 2003 r. (sygn. akt XVII Amc 31/02) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 41 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „*Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zlecenie*”. Z kolei 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*”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i 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 wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis z § 5 pkt 1 Umowy w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów *k.p.c.* W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 5 pkt 2 wzorca Przedwstępnej Umowy w klauzuli z poz. 885, treść § 9 pkt 2 i § 9 pkt 3 wzorca Przedwstępnej Umowy w klauzuli z poz. 1 i 927, treść § 5 pkt 1 wzorca Umowy w klauzuli z poz. 41 i 1007.

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 28 ustawy *o ochronie (...)*, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia

tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

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

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

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Krzysztofa Stepińskiego obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku z art. 479²⁸ § 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.

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

Otrzymuje:
(...)