



**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 28 kwietnia 2008r.

RPZ- 61/3/08/JM

**DECYZJA nr RPZ 14/2008**

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331 ze zm.) 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. nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w sprawie stosowania we wzorcach umów o nazwie: „przedwstępna umowa kupna- sprzedaży” dotyczących lokali mieszkalnych i garaży, postanowień o treści:

1. Strony oświadczają, że ustalony w pkt 1 termin może ulec wydłużeniu w przypadku opóźnienia w realizacji robót budowlanych z przyczyn niezależnych od Sprzedającego takich jak: klęski żywiołowe bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych (np. długotrwałe opady, oblodzenia itp.), potwierdzonych wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru, jednak nie dłużej niż o 90 dni (**§ 4 pkt 2**).
2. Strony ustalają, że termin ustalony w § 4 pkt 1 może ulec- z przyczyn innych niż określone w § 4 pkt 2- przesunięciu o 30 dni bez wzajemnych roszczeń odszkodowawczych stron (**§ 4 pkt 3**).
3. Strony ustalają, że w przypadku zmiany przepisów o wysokości stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena przedmiotu umowy określona w § 5 umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian wysokości tego podatku (**§ 6 pkt 3**).
4. W przypadku gdy Kupujący- pomimo zawiadomienia przez Sprzedającego- nie przystąpi do czynności odbioru lokalu (garażu) w dniu wyznaczonym przez Sprzedającego na odbiór, Sprzedającemu przysługuje prawo uznania, iż lokal (garaż) został postawiony do dyspozycji Kupującemu w tym dniu oraz że lokal (garaż) ten nie posiada żadnych wad i usterek. W takiej sytuacji Sprzedający zobowiązany jest sporządzić jednostronny protokół, w którym należy odnotować fakt braku stawiennictwa Kupującego na odbiorze (**§ 7 pkt 4; § 6 pkt 4**).
5. (...) W sytuacji skorzystania przez Sprzedającego z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy (z powodu opóźnienia w zapłacie raty pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty- przyp. Urzędu), zaliczki wpłacone przez Kupującego na poczet przedmiotu umowy zostaną zatrzymane przez Sprzedającego- jednakże suma zatrzymanych zaliczek nie może przekroczyć wysokości 10% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1 (...) (**§ 8 pkt 3; § 7 pkt 3**).

6. Kupującemu, za zapłatą 10% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1, przysługuje prawo odstąpienia od umowy (...) (§ 8 pkt 4; § 7 pkt 4).
7. (...) Kupujący zobowiązany jest zawiadomić Sprzedającego o zmianie adresu w formie pisemnej w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Nie zawiadomienie Sprzedającego przez Kupującego o zmianie adresu Kupującego w trybie powyższym, czyni skuteczne doręczenie dokonane na ostatni podany przez Kupującego adres (§ 12 pkt 2; § 11 pkt 2).
8. Ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie odpowiedni rzeczowo sąd powszechny w Poznaniu właściwy dla siedziby Sprzedającego (§ 14; § 13),

w wyniku którego uprawdopodobniono, iż ww. Przedsiębiorca stosuje praktykę, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 i w związku z zobowiązaniem Przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień umownych, nakłada się na **VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu** obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez zmianę umów istniejących w obrocie prawnym, w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji oraz zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym zobowiązaniem i wzorcami umów przedwstępnych kupna-sprzedaży, z których kwestionowane postanowienia zostały wyeliminowane, załączonych do pisma Przedsiębiorcy z dnia 13 marca 2008r.

**II.** na podstawie art. 28 ust. 3 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **nakłada się na VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu obowiązek** przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu 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 wzorców umów stosowanych w obrocie konsumenckim 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 wzorców o nazwie „przedwstępna umowa kupna- sprzedaży” dotyczących lokali mieszkalnych i garaży, przedłożonych przez VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca). Analiza ww. wzorców wykazała, że zawarto w nich postanowienia, które mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów, poprzez stosowanie postanowień umownych uznanych przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, postanowieniem z dnia 25 stycznia 2008r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów przedwstępnych postanowień o treści:

1. Strony oświadczają, że ustalony w pkt 1 termin może ulec wydłużeniu w przypadku opóźnienia w realizacji robót budowlanych z przyczyn niezależnych od Sprzedającego takich jak: klęski żywiołowe bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych (np. długotrwałe opady, oblodzenia itp.), potwierdzonych wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru, jednak nie dłużej niż o 90 dni (§ 4 pkt 2).
2. Strony ustalają, że termin ustalony w § 4 pkt 1 może ulec- z przyczyn innych niż określone w § 4 pkt 2- przesunięciu o 30 dni bez wzajemnych roszczeń odszkodowawczych stron (§ 4 pkt 3).
3. Strony ustalają, że w przypadku zmiany przepisów o wysokości stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena przedmiotu umowy określona w § 5 umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian wysokości tego podatku (§ 6 pkt 3).
4. W przypadku gdy Kupujący- pomimo zawiadomienia przez Sprzedającego- nie przystąpi do czynności odbioru lokalu (garażu) w dniu wyznaczonym przez Sprzedającego na odbiór, Sprzedającemu przysługuje prawo uznania, iż lokal (garaż) został postawiony do dyspozycji Kupującemu w tym dniu oraz że lokal (garaż) ten nie posiada żadnych wad i usterek. W takiej sytuacji Sprzedający zobowiązany jest sporządzić jednostronny protokół, w którym należy odnotować fakt braku stawiennictwa Kupującego na odbiorze (§ 7 pkt 4; § 6 pkt 4).
5. (...) W sytuacji skorzystania przez Sprzedającego z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy (z powodu opóźnienia w zapłacie raty pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty- przyp. Urzędu), zaliczki wpłacone przez Kupującego na poczet przedmiotu umowy zostaną zatrzymane przez Sprzedającego- jednakże suma zatrzymanych zaliczek nie może przekroczyć wysokości 10% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1 (...) (§ 8 pkt 3; § 7 pkt 3).
6. Kupującemu, za zapłatą 10% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1, przysługuje prawo odstąpienia od umowy (...) (§ 8 pkt 4; § 7 pkt 4).
7. (...) Kupujący zobowiązany jest zawiadomić Sprzedającego o zmianie adresu w formie pisemnej w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Nie zawiadomienie Sprzedającego przez Kupującego o zmianie adresu Kupującego w trybie powyższym, czyni skuteczne doręczenie dokonane na ostatni podany przez Kupującego adres (§ 12 pkt 2; § 11 pkt 2).
8. Ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie odpowiedni rzeczowo sąd powszechny w Poznaniu właściwy dla siedziby Sprzedającego (§ 14; § 13).

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczęciu postępowania administracyjnego wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązując się do opracowania nowych wzorców umów, z których niedozwolone klauzule zostaną usunięte, a w odniesieniu do umów już zawartych- do zaproponowania konsumentom stosownych aneksów, eliminujących zakwestionowane postanowienia.

Przedsiębiorca poinformował, że przedłożone wzorce umów przedwstępnych, w których zamieszczono zakwestionowane postanowienia stosowane są w obrocie z konsumentami od dnia 21 maja 2007r. i od tej daty zawartych zostało w oparciu o wskazane wzorce łącznie [usunięto] umów przedwstępnych kupna- sprzedaży lokali mieszkalnych i garaży, które pozostają nadal w obrocie prawnym.

Przedsiębiorca zaznaczył, że umowy zawierane z konsumentami były każdorazowo negocjowane i konsumenci otrzymywali wzorzec umowy wraz z załącznikami w biurze sprzedaży lub e-mailem. Jednocześnie podkreślił, że *żadna z podpisanych umów nie została podpisana w ten sposób, że klient otrzymał umowę do przeczytania na parę minut przed jej podpisaniem*, a ponadto w przypadku zgłaszanych zastrzeżeń możliwa była ich zmiana.

Pismem z dnia 13 marca 2008r. Przedsiębiorca przedstawił nowo opracowane wzorce przedwstępnych umów kupna- sprzedaży.

Uzasadniając ustalenie kar umownych (odstępne) na poziomie 3,95% wartości przedmiotu umowy, w piśmie z dnia 13 marca 2008r. Przedsiębiorca wyjaśnił, że konsumenci dokonujący zakupu mieszkania bardzo często zlecają dokonanie zmian w standardzie wykończenia tego lokalu. W sytuacji odstąpienia od umowy przez konsumenta przed dniem zapłaty ostatniej raty, Przedsiębiorca nie tylko nie otrzyma należnego wynagrodzenia za wykonanie tych prac, ale zobowiązany będzie przywrócić lokal do stanu sprzed wprowadzonych zmian. Może się więc zdarzyć, jak wskazano, że naliczona kara umowna (odstępne) na skutek odstąpienia konsumenta od umowy nie pozwoli na pokrycie tych dodatkowych kosztów. Ponadto Przedsiębiorca podkreślił, że ponosi koszty związane z odsetkami od kredytu bankowego zaciągniętego na finansowanie budowy osiedla, co powoduje, że każde odstąpienie przez klienta od zawartej umowy skutkuje koniecznością angażowania większych środków kredytowych, co generuje większe koszty odsetek na skutek zmniejszenia środków własnych, jakimi są niewątpliwie wpłaty pochodzące od klientów. Przedsiębiorca przyznał jednocześnie, że kara umowna (odstępne) liczona od wartości lokalu stanowi kwotę bardzo wysoką dla budżetu konsumenta jednakże, jak wskazał, *decyzja o zakupie mieszkania musi być ze strony klienta bardzo dobrze przemyślana, klient musi mieć świadomość ciążących na niego zobowiązań*. Zaznaczył ponadto, że dla zachowania zasady równości przy określaniu kar umownych, taki sam sposób naliczania kary został wprowadzony w sytuacji, gdy z prawa do odstąpienia od umowy skorzysta VIRKE Sp. z o.o. (§ 8 pkt 4 wzorca umowy dotyczącego lokali mieszkalnych) bądź konsument wskutek okoliczności leżących po stronie VIRKE Sp. z o.o. (§ 8 pkt 5 ww. wzorca).

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

Spółka pod firmą: VIRKE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000157006 (*odpis z Krajowego Rejestru Sądowego*). Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. sprzedaż wybudowanych i wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynków.

W ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca zawiera przedwstępne umowy kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych i garaży z indywidualnymi klientami.

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował przytoczone powyżej postanowienia: § 4 pkt 2 i 3, § 6 pkt 3, § 7 pkt 4 (§ 6 pkt 4), § 8 pkt 3 i 4 (§ 7 pkt 3 i 4), § 12 pkt 2 (§ 11 pkt 2) i § 14 (§ 13), które zamieszczone zostały w stosowanych przez Przedsiębiorcę wzorcach umów przedwstępnych dotyczących lokali mieszkalnych i garaży. Postanowienia te zostały uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Na podstawie wzorców umów zawierających kwestionowane postanowienia, objętych kontrolą Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca zawarł [usunięto] umów przedwstępnych z konsumentami (*oświadczenie Przedsiębiorcy z dnia 12 lutego 2008r.*).

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

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

**Poz. 1252.** Ponadto stawający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m.in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, niesprzających warunków atmosferycznych itp.- na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 66/06).

**Poz. 920.** Fronton zastrzeżenie sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

**Poz. 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 (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

**Poz. 364.** W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 lipca 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

**Poz. 365.** W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 lipca 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

**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. 369.** W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1 (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

**Poz. 1207.** W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06).

**Poz. 922.** Sędem 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 51/03).

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca zobowiązał się do usunięcia zakwestionowanych postanowień z zawartych wcześniej umów poprzez podpisanie aneksów, eliminujących zakwestionowane postanowienia z obrotu prawnego.

Przedsiębiorca przedłożył nowe wzorce przedwstępnych umów kupna- sprzedaży lokali mieszkalnych i garaży, z których zakwestionowane postanowienia: § 4 pkt 3 oraz § 7 pkt 4 (§ 6 pkt 4) zostały wykreślone.

Postanowienie § 4 pkt 2 zostało zmienione w następujący sposób: „Strony oświadczają, że ustalony w pkt 1 termin może, w drodze aneksu do niniejszej umowy, ulec odpowiedniemu wydłużeniu o czas trwania przeszkody, w przypadku opóźnienia w zakończeniu realizacji robót budowlanych z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, w postaci wyjątkowo nietypowych

w danym okresie warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych (np. długotrwałe opady, oblodzenia itp.), potwierdzonych wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru.” Wzorzec nie zawiera postanowień, które przewidywałyby jakiegokolwiek negatywne konsekwencje dla konsumenta w przypadku odmowy podpisania przez niego aneksu do umowy, w związku z przedłużeniem terminu zakończenia robót budowlanych.

§ 6 pkt 3 otrzymał brzmienie: „Strony ustalają, że w przypadku zmiany przepisów o wysokości stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena brutto przedmiotu umowy określona w § 5 umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian wysokości tego podatku. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy na warunkach określonych w § 8 pkt 6.” Zgodnie z § 8 pkt 6, konsumentowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z ww. przyczyn bez konieczności ponoszenia z tego tytułu dodatkowych obciążeń.

Z kolei postanowieniu § 8 pkt 3 (§ 7 pkt 3) nadano treść: „(...) W sytuacji skorzystania przez Sprzedającego z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy (z powodu opóźnienia w zapłacie raty pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty- przyp. Urzędu), zaliczki wpłacone przez Kupującego na poczet przedmiotu umowy zostaną zatrzymane przez Sprzedającego- jednakże suma zatrzymanych zaliczek nie może przekroczyć wysokości 3,95% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1 (...).”

Postanowienie § 8 pkt 4 (§ 7 pkt 4) umowy zastąpione zostało zapisem: „Kupującemu z przyczyn innych niż określone w niniejszym paragrafie, za zapłatą odstępnego w wysokości 3,95% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1, przysługuje prawo odstąpienia od umowy (...).” Postanowienie to zawarte zostało w § 8 pkt 7 (§ 7 pkt 7) nowo opracowanych wzorców umów.

Zakwestionowane postanowienie § 12 pkt 2 (§ 11 pkt 2) otrzymało treść: „Miejscem dla doręczeń dla Kupującego jest adres podany w nin. umowie. Kupujący zobowiązany jest zawiadomić Sprzedającego o zmianie adresu w formie pisemnej w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.”

Ponadto postanowienie § 14 (§ 13) zmienione zostało w następujący sposób: „Ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie odpowiedni rzeczowo sąd powszechny.”

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

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy 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 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

rejestrzu 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 zakończonych wpisaniem 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 wzorcami umów przedwstępnych, w których zawarte zostały postanowienia o treści uznanej za tożsamą z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zakwestionowane zostało m.in. postanowienie § 4 pkt 2 umowy, zgodnie z którym „Strony oświadczają, że ustalony w pkt 1 termin może ulec wydłużeniu w przypadku opóźnienia w realizacji robót budowlanych z przyczyn niezależnych od Sprzedającego takich jak: kłeski żywiołowe bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych (np. długotrwałe opady, oblodzenia itp.), potwierdzonych wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru, jednak nie dłużej niż o 90 dni.” Zdaniem Prezesa Urzędu postanowienie to jest tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 883 i 1252.

SOKiK w wyroku z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03 uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: *W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5° C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące* (klauzula wpisana w pozycji 883 rejestru). Z kolei w wyroku z dnia 30 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 66/06 za niedozwolone uznano postanowienie: *Ponadto stawający oświadczają, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m.in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, niesprzyjających warunków atmosferycznych itp.- na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę* (klauzula wpisana w pozycji 1252 rejestru).

W uzasadnieniu pierwszego z przytoczonych orzeczeń SOKiK wyjaśnił, że tak sformułowane zapisy umów stanowią niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 Kodeksu cywilnego. Wylączają bowiem odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, stanowiąc tym samym sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie § 4 pkt 2, pomimo różnic w treści, mieści się w hipotezach ww. klauzul niedozwolonych. Wskazuje okoliczności- uznane za niezależne

---

<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.

od Przedsiębiorcy, których wystąpienie powoduje, że niedotrzymanie przez Przedsiębiorcę terminu umowy nie jest traktowane jako naruszenie jej warunków. Oznacza to, że odpowiedzialność Przedsiębiorcy za niewykonanie zobowiązania w umówionym terminie jest wyłączona. Nie ma wątpliwości, że postanowienie to przerzuca całkowicie na konsumenta ryzyko gospodarcze związane z niewykonaniem przez Przedsiębiorcę, z powodu warunków atmosferycznych, prac budowlanych w terminie określonym w umowie.

Podobne zastrzeżenia wywołuje postanowienie § 4 pkt 3, które przewiduje, że ustalone w umowie terminy zakończenia prac budowlanych mogą ulec przesunięciu również z innych przyczyn niż wskazane w § 4 pkt 2 i to bez wzajemnych roszczeń odszkodowawczych stron. Dopuszcza zatem możliwość zmiany istotnego postanowienia umowy, jakim jest bez wątpienia termin wykonania zobowiązania przez Przedsiębiorcę, bez wskazywania ważnych przyczyn, co wypełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego, określonego w art. 385<sup>3</sup> pkt 10 Kodeksu cywilnego. Przepis ten jako niedozwolone uznaje postanowienia, przyznające kontrahentowi konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany umowy, bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie. Skutkiem tak sformułowanego postanowienia jest uznanie, że opóźnienie Przedsiębiorcy nawet o 30 dni nie stanowi zwłoki Przedsiębiorcy i wyłącza roszczenia odszkodowawcze konsumenta. Taka treść postanowienia stoi, zdaniem Prezesa Urzędu, w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Zwrócić należy uwagę, że w świetle przepisów Kodeksu cywilnego, zwłoka stanowi nienależyte wykonanie umowy, które może być podstawą do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach określonych w art. 471 Kodeksu cywilnego. Kwestionowane postanowienie wyłącza natomiast, a przynajmniej ogranicza taką odpowiedzialność, co powoduje, że stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 Kodeksu cywilnego.

Postanowienie to jest tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną w pozycji 920 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05, o treści: *Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.*

Prezes Urzędu uznał także za niedozwolone postanowienie § 6 pkt 3, zgodnie z którym: „W przypadku zmiany przepisów o wysokości stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena przedmiotu umowy określona w § 5 umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian wysokości tego podatku.”

Postanowienie to jest tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną w pozycji 885 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, zgodnie z którą: *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* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03). W ocenie Prezesa Urzędu należy podzielić stanowisko SOKiK zawarte w uzasadnieniu wskazanego wyroku, że wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od woli stron, jednak podatek jest elementem ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385<sup>3</sup> pkt 20 Kodeksu cywilnego, prawo do odstąpienia od umowy. W analizowanych wzorcach umowy konsumentowi nie zagwarantowano prawa do odstąpienia od umowy w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT.

W prowadzonym postępowaniu zakwestionowano również postanowienie: „W przypadku gdy Kupujący- pomimo zawiadomienia przez Sprzedającego- nie przystąpi do czynności odbioru lokalu (garażu) w dniu wyznaczonym przez Sprzedającego na odbiór, Sprzedającemu przysługuje prawo uznania, iż lokal (garaż) został postawiony do dyspozycji Kupującemu w tym dniu oraz że lokal (garaż) ten nie posiada żadnych wad i usterek. W takiej sytuacji Sprzedający zobowiązany



jest sporządzić jednostronny protokół, w którym należy odnotować fakt braku stawiennictwa Kupującego na odbiorze” (§ 7 pkt 4; § 6 pkt 4).

Postanowienie to pozwala Przedsiębiorcy, w przypadku nie stawienia się konsumenta na termin odbioru, na dokonanie jednostronnego odbioru lokalu (garażu) ze skutkiem uznania, że zobowiązanie zostało przez niego wykonane a lokal (garaż) nie posiada wad i usterek. Zgodnie z tym postanowieniem, poprzez jednostronny odbiór budynku Przedsiębiorca może więc zwolnić się wobec konsumenta z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Postanowienie to jest tożsame z klauzulami wpisanymi w pozycjach: 364 i 365 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03. Zgodnie z pierwszą z nich niedozwolone są zapisy o treści: *W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.*

Z kolei druga z klauzul jako niedozwolone uznała zapis w brzmieniu: *W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.*

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie, podobnie jak wskazane postanowienia wpisane do rejestru, wyczerpuje przesłanki klauzul niedozwolonych, określonych w art. 385<sup>3</sup> pkt 2 i 9 Kodeksu cywilnego. Przyznaje bowiem Przedsiębiorcy uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy poprzez uznanie, że sporządzając jednostronny protokół wykonał zobowiązanie zgodnie z umową. Pozwala mu tym samym zwolnić się z odpowiedzialności w przypadku nienależytego wykonania umowy oraz dochodzenia przez konsumenta roszczeń z tytułu ewentualnych wad technicznych lokalu (garażu).

Zdaniem Prezesa Urzędu, za niedozwolone uznać należy również postanowienia § 8 pkt 3 i 4 (§ 7 pkt 3 i 4), które zastrzegają na rzecz Przedsiębiorcy karę umowną oraz odstępne w wysokości 10% łącznej ceny przedmiotu umowy.

Zgodnie z § 8 pkt 3 (§ 7 pkt 3), w sytuacji skorzystania przez Sprzedającego z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy, zaliczki wpłacone przez Kupującego na poczet przedmiotu umowy zostaną zatrzymane przez Sprzedającego- jednakże suma zatrzymanych zaliczek nie może przekroczyć wysokości 10% łącznej ceny przedmiotu umowy, określonej w § 5 pkt 1.

Z kolei § 8 pkt 4 (§ 7 pkt 4) przyznając konsumentowi prawo do rozwiązania umowy za zapłatą odstepnego, ustala jego wysokość również na poziomie 10% łącznej ceny przedmiotu umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, wprawdzie w pierwszym z przytoczonych powyżej postanowień użyto sformułowania „zaliczki”, jednakże wykładnia tego postanowienia, w tym jego funkcja i zamieszczenie w części umowy oznaczonej jako „Kary umowne, rozwiązanie umowy, odstąpienie od umowy” wskazuje jednoznacznie, że w istocie „zaliczka” stanowi karę umowną zastrzeżoną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Podkreślić należy, iż w świetle orzecznictwa SOKiK, jak również w ocenie Prezesa Urzędu tak określoną karę umowną i odstępne uznać należy za rażąco wygórowane, w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 17 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, niedozwolone są te postanowienia umowne, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstepnego. 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 naruszający jego interesy.

Na przykład wyrokiem z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie 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.* Klauzula ta została następnie wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 389.

Kwestia ustalania wysokości kar umownych została również rozstrzygnięta w wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03, w którym za niedozwoloną uznano klauzulę: *W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1* (pozycja 369 rejestru).

Szczegółowa analiza ww. postanowień wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę pozwala, zdaniem Prezesa Urzędu na uznanie, że pomimo braku identycznego brzmienia, postanowienia te mieszczą się w hipotezach cytowanych wyżej klauzul niedozwolonych. Wywołują bowiem tożsame skutki prawne- obciążają konsumenta obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej bądź odstępnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że kary umowne (odstępne) których wysokość wynosi 10% wartości przedmiotu umowy są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy występujących obecnie cenach 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a ponadto nie mają uzasadnienia ekonomicznego. Wprawdzie klauzula abuzywna wpisana w pozycji 389 rejestru przewiduje karę umowną w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy, natomiast kwestionowane postanowienie zastrzega karę w sytuacji odstąpienia Przedsiębiorcy od umowy, jednakże kwestia ta nie ma wpływu na odmienną wykładnię tej klauzuli. Kara umowna ustalona na wskazanym poziomie, w ocenie Prezesa Urzędu, w takim samym stopniu dotyka konsumenta, niezależnie od tego, która ze stron i z jakiej przyczyny odstępuje od umowy.

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 i odstępnego, powszechnie przecież stosowanych w obrocie handlowym, ale ich wysokość.

Prezes Urzędu podziela argumenty SOKiK wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. sygn. akt XVII Amc 20/04, iż 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 ma wątpliwości, że zastrzeżenie na rzecz Przedsiębiorcy kary umownej oraz odstępnego w wysokości 10% określonych od wartości przedmiotu umowy (lokal mieszkalny, garaż), stanowi rażąco wygórowaną karę umowną i odstępnego.

Za niedozwolone uznano również postanowienia § 12 pkt 2; (§ 11 pkt 2), które przewidują, że: „Kupujący zobowiązany jest zawiadomić Sprzedającego o zmianie adresu w formie pisemnej w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Nie zawiadomienie Sprzedającego przez

Kupującego o zmianie adresu Kupującego w trybie powyższym, czyni skuteczne doręczenie dokonane na ostatni podany przez Kupującego adres.”

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak sformułowane postanowienia umowne wyczerpują przesłanki klauzuli niedozwolonej, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, za niedozwolone uznaje się postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zwrócić należy uwagę, że stosownie do art. 61 Kodeksu cywilnego, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienia pozwalają Przedsiębiorcy na interpretację umowy w zakresie skuteczności składanych przez niego oświadczeń woli, których przedmiotem jest m.in. odstąpienie od umowy. W sytuacji opisanej w zakwestionowanym postanowieniu, konsument może zostać pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli Przedsiębiorcy, a jednocześnie narażony będzie na jego skutki, w tym związane z obowiązkiem zapłaty kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy.

Postanowienie to jest tożsame z klauzulą uznaną za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r, sygn. akt XVII Amc 43/06 i wpisaną następnie do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 1207. Zgodnie z ww. wyrokiem niedozwolone są postanowienia o treści: *W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*

Prezes Urzędu zakwestionował ponadto postanowienie § 14 (§ 13) o treści: „Ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie odpowiedni rzeczowo sąd powszechny w Poznaniu właściwy dla siedziby Sprzedającego”- jako tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 691 i 922.

Zgodnie z przytoczonym postanowieniem, każdy spór wynikający z zawartej umowy rozpatrywać winien sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Przedsiębiorcy, położony w Poznaniu .

Zakwestionowane postanowienie ogranicza zarówno konsumentowi jak i Przedsiębiorcy możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, należy uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Stanowi niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 Kodeksu cywilnego. Za niedozwolone zgodnie 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 miejscu 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* (pozycja 922 rejestru niedozwolonych postanowień umownych).

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* (pozycja 691 rejestru niedozwolonych postanowień umownych).

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

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 przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych lub garaży.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca wystąpił o wydanie decyzji w oparciu o art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania- 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.

Przedsiębiorca zobowiązał się do wyeliminowania z umów zawartych wcześniej i pozostających nadal w obrocie konsumenckim niedozwolonych postanowień umownych poprzez wprowadzenie aneksów oraz stosowania- odniesieniu do umów zawieranych w przyszłości- wzorców umów przedwstępnych, nie zawierających kwestionowanych postanowień.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Okoliczności sprawy uprawdopodobniają stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcami 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 wprowadzenie aneksów do nadal obowiązujących umów oraz stosowanie- do umów, które będą zawierane w przyszłości- postanowień nowo opracowanych wzorców. Zaproponowane przez Przedsiębiorcę zmiany zakwestionowanych postanowień wzorca umów przedwstępnych 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 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, do wykonania nałożonego zobowiązania. W ocenie Prezesa Urzędu, wyznaczony termin pozwoli Przedsiębiorcy na wywiązanie się z nałożonego obowiązku wprowadzenia aneksów do [usunięto] umów przedwstępnych pozostających w obrocie prawnym.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy Prezes Urzędu zobowiązał Przedsiębiorcę do przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej 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.

**Otrzymuje:**

VIRKE Sp. z o.o.  
ul. Pobiedziska1/13  
61-049 Poznań