



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź, P - 36
tel. (0-42) 636-36-89, fax (0-42) 636-07-12
e-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-39/07/AB

Łódź, dnia 5 grudnia 2007 r.

DECYZJA Nr RŁO 58/2007

Na podstawie art. 27 ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, Dz. U. Nr 99, poz. 660) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie „KRYSTBUD” Sp. z o.o. , ul. Arabska 6, 93-481 Łódź polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” postanowienia umownego o treści: *„Cena Segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3”*, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego;
2. stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” postanowienia umownego o treści: *„W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej”*, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego;
3. stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” postanowienia umownego o treści: *„Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”*, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego;
4. stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” postanowienia umownego o treści: *„Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub*

nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Spółki”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 25 września 2007 r.

Uzasadnienie

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi (zwanej dalej: „Urząd”). W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że „KRYSTBUD” Sp. z o.o. , ul. Arabska 6, 93-481 Łódź (zwana dalej: „KRYSTBUD Sp. z o.o.” lub „Spółka”), we wzorcu umowy o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” stosuje postanowienia o treści:

- „Cena Segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwany dalej: „rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone” lub „rejestr”) pod pozycją 885;
- „W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1018;
- „Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 156;
- „Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Spółki”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 969

i tym samym narusza zbiorowe interesy konsumentów.

W celu wyeliminowania stwierdzonej nieprawidłowości konieczne i uzasadnione było podjęcie działań administracyjnych chroniących konsumentów.

W dniu 10 sierpnia 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-39/07 postępowanie w sprawie stosowania przez „KRYSTBUD” Sp. z o.o. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na godzącym w nie bezprawnym stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (zwana dalej: „ustawa o okik”) (dowód: karty nr 1-2).

Prezes Urzędu zawiadomił „KRYSTBUD” Sp. z o.o. o wszczęciu postępowania w dniu 10 sierpnia 2007 r., stosownie do art. 101 ust. 2 ustawy o okik (dowód: karta nr 3). Postanowieniem nr 2/61-39/07 z dnia 10 sierpnia 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów pismo „KRYSTBUD” Sp. z o.o. z dnia 12 lutego 2007 r. wraz z załącznikami

(dowód: karty nr 5-23), o czym zawiadomił „KRYSTBUD” Sp. z o.o. w dniu 10 sierpnia 2007 r. (dowód: karta nr 24).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania „KRYSTBUD” Sp. z o.o. w piśmie z dnia 20 sierpnia 2007 r. uznała zarzut Prezesa Urzędu za zasadny, wskazując jednocześnie kroki jakie podejmie w celu zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. „KRYSTBUD” Sp. z o.o. oświadczyła, iż:

- postanowienie §5 ust. 4 w brzmieniu „Cena segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3” zostanie usunięte ze wzorca umowy (dowód: karta nr 26);
- §8 ust. 1 otrzymał brzmienie: „Jeżeli z przyczyn zawinionych przez Spółkę, a dotyczących robót budowlanych nastąpi przesunięcie terminu wykonania umowy, Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej” (dowód: karta nr 27);
- §8 ust. 2 otrzymał brzmienie: „Kara umowna należna Nabywcy w przypadku określonym w §8 ust. 1 wynosi 0,01% kwoty wpłaconej przez Nabywcę za każdy dzień zwłoki” (dowód: karta nr 27);
- ponadto został zmieniony §19 ust. 6 wzorca umowy w następujący sposób: „Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotowej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwości miejscowej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego” (dowód: karta nr 27)

W załączeniu „KRYSTBUD” Sp. z o.o. przedstawiła nowy wzorec zawierający zmienione postanowienia, które były kwestionowane przez Prezesa Urzędu (dowód: karty nr 28 – 33) oraz kopie aneksów zmieniających niedozwolone postanowienia w dwóch umowach zawartych według starego wzorca (dowód: karty nr 34 – 35). W piśmie tym Spółka również oświadczyła, że niezwłocznie po podpisaniu z pozostałymi konsumentami, z którymi zostały już zawarte umowy, aneksów zawierających aktualne brzmienie w/w postanowień wzorca umownego, ich odpisy zostaną doręczone do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Łodzi (dowód: karta nr 27).

W formie aneksów wprowadzono do umów zawartych według starego wzorca następujące zmiany:

- postanowienie o treści: „Cena segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3” zostało usunięte (dowód: karty nr 34 i 35);
- postanowienie o treści: „W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej” otrzymało brzmienie: „Jeżeli z przyczyn zawinionych przez Spółkę, a dotyczących robót budowlanych nastąpi przesunięcie terminu wykonania umowy, Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej” (dowód: karty nr 34 i 35);
- postanowienie o treści: „Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty” otrzymało brzmienie: „Kara umowna należna Nabywcy w przypadku określonym w §8 ust. 1 wynosi 0,01% kwoty wpłaconej przez Nabywcę za każdy dzień zwłoki” (dowód: karty nr 34 i 35);
- postanowienie o treści: „Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby

Spółki” otrzymało brzmienie: „Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotowej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwości miejscowej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego” (dowód: karty nr 34 verte i 35 verte).

W dniu 26 września 2007 r. „KRYSTBUD” Sp. z o.o. doręczyła do Urzędu aneksy do wszystkich umów podpisanych z konsumentami, zawierających niedozwolone postanowienia umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu (dowód: karty nr 41-45).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000265888, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego (dowód: karty nr 6-11). Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest między innymi wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (dowód: karta nr 9).

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Arabskiej 20/22 będącej jej własnością, realizuje inwestycję obejmującą budowę siedmiu jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej (dowód: karty nr 5 oraz 12-17).

W swojej działalności „KRYSTBUD” Sp. z o.o. stosuje przy zawieraniu umów developerskich umowę pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” (dowód: karty nr 19-21) oraz „Umowa rezerwacji sprzedaży Segmentu Nr Zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Arabskiej 20-22” (dowód: karty nr 22-23). Dokumenty te stanowią wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka określiła w nich jednostronnie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi stron umowy, przedmiotu umowy (położenia i powierzchni działki, ceny usługi, numeru segmentu, wysokości i terminu płatności rat) zawiera gotowe postanowienia.

W §5 ust. 4 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” „KRYSTBUD” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„Cena Segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3”

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 18 maja 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy 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.”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 885.

W §8 ust. 1 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” „KRYSTBUD” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 27 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 162/05) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Opóźnienie dostawy z winy Zleceniobiorcy. (...) Jeżeli jednak nastąpiło opóźnienie wykonania usługi Zleceniodawca ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych po upływie 30 dni od ustalonej daty wykonania usługi”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 5 lutego 2007 r. pod numerem 1018.

W §8 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” „KRYSTBUD” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1 % kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 18 listopada 2004 r. pod numerem 156.

W § 19 ust. 6 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu” „KRYSTBUD” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Spółki”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 23 października 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 158/05) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„W przypadku rozstrzygnięć sądowych – przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedawcy”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem 969.

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. aktualnie stosuje wzorzec umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży segmentu”, który nie zawiera niedozwolonych postanowień umownych (dowód: karty nr 28-33).

Spółka podpisała także aneksy do każdej umowy przedwstępnej sprzedaży segmentu, zawartej według wzorca zawierającego postanowienia kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Zapisy te zostały zmienione w ten sposób, że:

/ zrezygnowano z §5 ust. 4 w brzmieniu „Cena segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3” (dowód: karty nr 41-45);

/ §8 ust. 1 otrzymał następujące brzmienie: „Jeżeli z przyczyn zawinionych przez Spółkę, a dotyczących robót budowlanych nastąpi przesunięcie terminu wykonania

umowy, Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej” (dowód: karty nr 41-45);

/ §8 ust. 2 otrzymał następujące brzmienie: „Kara umowna należna Nabywcy w przypadku określonym w §8 ust. 1 wynosi 0,01% kwoty wpłaconej przez Nabywcę za każdy dzień zwłoki.” (dowód: karty nr 41-45);

/ §19 ust. 6 otrzymał następujące brzmienie: „Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotowej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwości miejscowej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego.” (dowód: karty nr 41 verte-45 verte).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o okik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095), jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. jest osobą prawną, która uzyskała osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jak wskazano powyżej, Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000265888. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

Jak zostało wykazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do ww. przepisu, 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.

Na mocy art. 479⁴⁵ k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza ona, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Z treści art. 479⁴³ k.p.c. wynika, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 29.09.2005 r., sygn. akt VI Aca 381/05 i z dnia 16.11.2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05 stwierdził, że : „*Celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Rozszerzona prawomocność materialna takich wyroków stanowi przeszkodę procesową dla ponownego rozpoznania sprawy dotyczącej uznania za niedozwolone postanowień wzorców umowy, które zostały uznane za niedozwolone prawomocnymi wyrokami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgodnie z art. 479⁴⁵ k.p.c. Wpisanie do rejestru wzorca umowy uznanego za niedozwolony wyłącza ponowne wytoczenie*

powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wyrok wydano, zaś pozew obejmujący takie powództwo podlega odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r. III CZP 95/03(OSNC 2005/2/25)”.

Ponadto, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, że jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 03/06) za podstawę uznania tożsamości klauzul przyjął „wywieranie takiego samego skutku”. Natomiast Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04) wskazał, że dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie 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”*. Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 885. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w uzasadnieniu wyroku wskazał, 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. 385³ pkt 20 kodeksu cywilnego, prawo do odstąpienia od umowy.

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. stosowała postanowienie o treści: *„Cena Segmentu może ulec zmianie tylko w przypadku, jeśli ulegną zmianie stawki podatku VAT, określone w punkcie 3”*, które dawało Spółce po zawarciu umowy możliwość podwyższenia ceny w przypadku zaistnienia określonych okoliczności faktycznych tj. wzrostu podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez „KRYSTBUD” Sp. z o.o. postanowienie o treści: *„W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej”* jest tożsame z klauzulą o treści: *„Opóźnienie dostawy z winy Zleceniobiorcy. (...) Jeżeli jednak nastąpiło opóźnienie wykonania usługi Zleceniodawca ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych po upływie 30 dni od ustalonej*

daty wykonania usługi”, uznaną w wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 162/05) za niedozwolone postanowienie wzorca umowy i wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 5 lutego 2007 r. pod numerem 1018.

Zgodnie z brzmieniem ww. postanowień, zarówno postanowienie wzorca umowy stosowanego przez „KRYSTBUD” Sp. z o.o. jak i postanowienie wpisane do rejestru jako niedozwolone postanowienie umowne wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumentów za zawinione opóźnienie w wykonaniu umowy w wymiarze do 30 dni oraz ograniczają odpowiedzialność z tytułu zwłoki w realizacji inwestycji poprzez wprowadzenie terminu, dopiero po upływie którego konsument może na podstawie umowy żądać kary umownej.

W ocenie Prezesa Urzędu, biorąc pod uwagę zarówno kryteria oceny tożsamości klauzul wskazane przez Sąd Najwyższy tj. „wywieranie takiego samego skutku”, jak i kryteria wskazane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów tj. „identyczny zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie” nie ma wątpliwości, iż stosowane przez „KRYSTBUD” Sp. z o.o. postanowienie wzorca umowy o treści: *„W przypadku, gdy z winy Spółki nastąpi opóźnienie w robotach budowlanych powodujące przesunięcie terminu wykonania umowy o więcej niż 30 dni Nabywca może dochodzić od Spółki zapłaty kary umownej”* jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 1018.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”*. Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 18 listopada 2004 r. pod numerem 156. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w uzasadnieniu wyroku wskazał, że postanowienie takie należy uznać za niedozwolone, gdyż po pierwsze wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za zawinione opóźnienie w wykonaniu umowy do określonej liczby dni, a po drugie ogranicza istotnie odpowiedzialność przedsiębiorcy jeżeli opóźnienie to przekroczy tę ilość dni, gdyż przewiduje zapłacenie kary umownej w określonej wysokości kwoty wpłaconej przez konsumenta, ale nie więcej niż 10% .

„KRYSTBUD” Sp. z o. o. stosowała postanowienie o treści: *„Kara umowna należna Nabywcy w tych okolicznościach wynosi 0,03% - kwoty wpłaconej przez Nabywcę – za każdy dzień opóźnienia przekraczający 30 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”*, które wyłączało odpowiedzialność Spółki wobec konsumenta za zawinione opóźnienie w wykonaniu umowy do 30 dni oraz istotnie ograniczało odpowiedzialność „KRYSTBUD” Sp. z o. o. jeżeli opóźnienie przekroczyłyby 30 dni przewidując zapłacenie kary umownej w określonej wysokości wpłaconej przez konsumenta, ale nie więcej niż 10%.

„KRYSTBUD” Sp. z o. o. stosowała postanowienie o treści: *„Wszelkie spory, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Spółki”*, które jest w opinii Prezesa Urzędu tożsame zarówno co do skutków jak i celu z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 969 o treści: *„W przypadku rozstrzygnięć sądowych – przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedawcy”* Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby przedsiębiorcy, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia

odszkodowawczego. Stanowią one niedozwolone postanowienia umowy wskazane w art. 385³ pkt 23 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy. Należy nadmienić, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385³ pkt 23 k.c. o czym świadczą postanowienia umowne wpisane do rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 772, 979 i 1034.

Konsekwencją stosowania przez „KRYSTBUD” Sp. z o. o. postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do obrotu postanowień bezwzględnie zakazanych. Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez „KRYSTBUD” Sp. z o. o. postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad 3)

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 23a ust. 1 ustawy o okik stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku - konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniami wzorca pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży Segmentu”, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z „KRYSTBUD” Sp. z o. o. Oferta usług developerskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Stosowanie przez „KRYSTBUD” Sp. z o. o. zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz może naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów „KRYSTBUD” Sp. z o. o.

W związku z tym trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Art. 27 ust. 1 ustawy o okik wskazuje, że nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą jej zaniechanie, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W takim przypadku zgodnie z art. 27 ust. 2 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W ust. 3 zaś ustawa wskazuje, że ciężar udowodnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, spoczywa na przedsiębiorcy.

„KRYSTBUD” Sp. z o.o. zaprzestała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Na dowód tego Spółka przedstawiła aktualnie stosowany wzorzec zawierający zmienione postanowienia, które były kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz aneksy do wszystkich umów podpisanych z konsumentami, zawierających niedozwolone postanowienia umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu.

Stąd należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów*
Zastępca Dyrektora Delegatury
w Łodzi

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

„KRYSTBUD” Sp. z o.o.
ul. Arabska 6
93-481 Łódź