



**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)

RPZ- 62/1/06/KO

Poznań, dnia 13 lutego 2006 r.

**DECYZJA Nr RPZ 3/2006**

Na podstawie art. 100b ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. 2002 r. Nr 18 poz. 172; Dz. U. 2003 r. Nr 6, poz. 68),

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**odmawia się wszczęcia postępowania** w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów na wniosek Stowarzyszenia „Towarzystwo Lexus” z siedzibą w Zielonej Górze, w związku z naruszeniem art. 23a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez stosowanie przez Przedsiębiorstwo Inżynieryjne „TRUST” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu niedozwolonego postanowienia wzorca umownego o treści:

„Tytułem potwierdzenia deklaracji wpłacam wadium w wysokości 900 zł, które przepada w przypadku rezygnacji z zakupu i niepodpisania umowy w terminie”.

**Uzasadnienie**

W dniu 2 stycznia 2006 r. wpłynął do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wniosek Stowarzyszenia „Towarzystwo Lexus” (dalej: Wnioskodawca) o wszczęcie postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w związku ze stosowaniem przez Przedsiębiorstwo Inżynieryjne „TRUST” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca) niedozwolonego postanowienia wzorca umownego o treści: „Tytułem potwierdzenia deklaracji wpłacam wadium w wysokości 900 zł, które przepada w przypadku rezygnacji z zakupu i niepodpisania umowy w terminie”.

Wniosek o identycznej treści Wnioskodawca złożył jednocześnie w Centrali Urzędu.

Wnioskodawca zarzucił Przedsiębiorcy działania sprzeczne z art. 23a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: Ustawa), tj. posługiwanie się w obrocie z konsumentami niedozwoloną klauzulą umowną. Wnioskodawca podniósł, iż klauzula ta jest niezgodna z art. 385<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj.: Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93 ze zm.), jako że pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. W szczególności postanowienie to jest sprzeczne z art. 385<sup>3</sup> pkt. 12, 16 i 17 k.c., jako że:

- wyłącza obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie nie spełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania,
- nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy,
- nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Wnioskodawca wskazał, iż wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 r., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwoloną klauzulę umowną uznał postanowienie umowne o treści: „Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, pociąga ze sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 zł” (sygn. akt XVII Amc 99/03). Zdaniem Wnioskodawcy, analogia pomiędzy tymi postanowieniami jest oczywista, co uzasadnia wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

Stowarzyszenie „Towarzystwo Lexus”, zgodnie z dołączonym do wniosku odpisem KRS, jest wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000244733. Do zadań statutowych Stowarzyszenia należy m. in. zrzeszanie konsumentów, upowszechnianie wiedzy na temat obowiązujących przepisów prawa oraz wspieranie inicjatyw z zakresu edukacji prawnej.

W związku z powyższym, Stowarzyszenie jest uprawnione do wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie przedmiotowego postępowania (art. 100a ust. 1 pkt. 4 Ustawy).

Przedsiębiorstwo Inżynieryjne „TRUST” sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą jako deweloper, tj. buduje lokale mieszkalne i odsprzedaje je na rynku pierwotnym nieruchomości.

W dniu 12 grudnia 2005 r. p. Robert Walczak, prezes Stowarzyszenia, podpisał deklarację zgłoszeniową dotyczącą zakupu lokalu mieszkalnego. Deklaracja ta została dołączona do wniosku o wszczęcie postępowania. W deklaracji zawarto: powierzchnię mieszkania i jego położenie (ulica, blok, piętro), cenę oraz termin płatności – 21 stycznia 2006 r., termin podpisania umowy – 21 grudnia 2005 r., i termin udostępnienia lokalu – 31 października 2006 r. Jako zabezpieczenie zawarcia umowy kupna mieszkania, p. Robert Walczak wpłacił na rzecz Przedsiębiorcy kwotę 900 zł. Deklaracja ta miała postać wzorca umowy – formularz deklaracji, w momencie jego podpisywania zawierał już zakwestionowane przez Wnioskodawcę postanowienie i uzupełniony został jedynie o takie informacje jak: dane kupującego, cenę i dane dotyczące mieszkania oraz datę, w której podpisujący jest zobowiązany do zawarcia umowy.

W dniu 15 grudnia 2005 r. p. Robert Walczak zrezygnował z zakupu mieszkania i zwrócił się do Przedsiębiorcy o zwrot zapłaconej kwoty.

Przedsiębiorca nie zgodził się na zwrot wniesionej opłaty, powołując się na treść deklaracji zgłoszeniowej.

Wskazana przez Wnioskodawcę klauzula została uznana przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 99/03) oraz wpisana do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 355, w dniu 1 maja 2005 r.

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

Zgodnie z art. 23a ust. 1 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 więc spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania oraz naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

W art. 23a ust. 2 ww. ustawy zamieszczono przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten wymienia między innymi stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej: Rejestr), o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego.

Rejestr, zgodnie z art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., jest prowadzony przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na podstawie przekazywanych mu prawomocnych wyroków sądowych uznających postanowienie wzorca umowy za niedozwolone i zakazujących ich stosowania w obrocie z konsumentami.

Zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. prawomocny wyrok uznający postanowienie umowne za niedozwolone ma, od chwili wpisania do Rejestru, skutek wobec osób trzecich. Przesłanka bezprawności przejawia się, w przypadku praktyki stosowania postanowień wpisanych do Rejestru, na naruszeniu zakazu stosowania tych postanowień w umowach zawieranych z konsumentami.

W orzecznictwie i doktrynie nie ma pełnej zgody co do zakresu obowiązywania tzw. rozszerzonej prawomocności materialnej orzeczeń sądowych. Nie wchodząc w szczegóły przedstawianych poglądów wydaje się, że należy zaakceptować stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29 września 2005 r., a mianowicie, iż rozszerzona prawomocność materialna wyroku ma zastosowanie w stosunku do klauzul niedozwolonych o takiej samej treści (sygn. akt VI ACa 381/05). Z uzasadnienia tego wyroku można wywieść, iż rozszerzona prawomocność materialna z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., stanowiąca podstawę do przypisania cech bezprawności w przypadku posługiwania się klauzulami wpisanymi do Rejestru, obejmuje niedozwolone klauzule umowne zawierające „jednakowe treści”, zawarte w takich samych wzorcach umowy (w postępowaniu tym Sąd Apelacyjny, jako postanowienia o jednakowej treści, uznał postanowienia zawarte w umowach o organizację imprez turystycznych). Jest to uzasadnione charakterem wpisów do Rejestru, który nie odzwierciedla z jakiej umowy (wzorca umowy) zaczerpnięto postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone, co nie zawsze pozwala odczytać jasną i nie budzącą wątpliwości normę zakazującą innym podmiotom posługiwania się takimi postanowieniami. Ponadto, kodeks cywilny stanowi, iż oceny zgodności postanowień umownych z dobrymi obyczajami dokonuje się, biorąc pod uwagę treść tej umowy oraz okoliczności jej zawarcia (art. 385<sup>2</sup> k.c.).

Analizując deklarację, którą podpisał p. Robert Walczak, należy dostrzec w niej cechy właściwe umowie przedwstępnej w rozumieniu art. 389 § 1 k.c., której przedmiotem jest zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. umowy o realizację mieszkania lub też umowy kupna – sprzedaży mieszkania. Zgodnie z art. 390 § 1 k.c., strony tej umowy mogą ustalić zakres odszkodowania za uchylenie się przez jedną ze stron od zawarcia umowy przyrzeczonej. W

analizowanym stanie faktycznym kwotę 900,00 zł należy uznać za karę umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c.

W opinii Prezesa Urzędu klauzula zastosowana przez Przedsiębiorcę oraz klauzula przytoczona przez Wnioskodawcę różnią się od siebie.

Po pierwsze, ze względu na inną kwotę kary umownej zawartą w obu wzorcach. Kwota ta, w postanowieniu zakwestionowanym przez Wnioskodawcę, jest ponad dwukrotnie niższa od kwoty uznanej przez sąd za rażąco wygórowaną karę umowną w postanowieniu wpisanym do Rejestru. Co więcej, przytoczony wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dotyczył postanowienia zawartego w umowie o realizację mieszkania (umowie stanowczej), a nie w umowie przedwstępnej, której przedmiotem jest przyrzeczenie zawarcia takiej umowy. Już tylko te różnice powodują, iż analizowane klauzule są oczywiście różne.

Podkreślić należy, iż z różnym charakterem umów związane są odmienne roszczenia odszkodowawcze wynikające z uchylenia się od wykonania umowy. W przypadku umowy przedwstępnej odszkodowanie obejmuje co do zasady tzw. ujemny interes umowny. Oznacza to, iż uprawniony może domagać się zwrotu jedynie wydatków poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej oraz potrzebnych dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei odstąpienie od umowy stanowczej rodzi po stronie wierzyciela roszczenie o naprawienie poniesionej szkody na zasadach ogólnych, czyli w obrębie tzw. dodatniego interesu umownego. Ta okoliczność czyni w istocie nieporównywalne konkretne wartości kar umownych zawarte w odmiennych umowach.

Reasumując, ze względu na odmienną treść oraz inne okoliczności i charakter zawartej umowy, nie ma podstaw do uznania, iż Przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów polegające na stosowaniu niedozwolonych klauzul umownych wpisanych do Rejestru. Prezes Urzędu stoi na stanowisku, iż do oceny sądu, dokonywanej w trybie bądź to kontroli abstrakcyjnej, bądź incydentalnej, należy stwierdzenie, czy kwota 900,00 zł jest istotnie rażąco wygórowana w przypadku umowy przedwstępnej kupna mieszkania.

Z uwagi na powyższe brak jest bezprawności działania Przedsiębiorcy, a więc brak przesłanki uzasadniającej wszczęcie postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Wnioskodawca w złożonym wniosku o wszczęcie postępowania wykazuje niezgodność kwestionowanego postanowienia umownego z art. 385<sup>3</sup> pkt. 12, 16 i 17 k.c. Przeczył jednak, iż Prezes Urzędu nie posiada kompetencji do stwierdzenia, czy postanowienie wzorca umowy jest niedozwolone, gdyż w myśl art. 23b *in fine* Ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się do spraw o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone. Wnioskodawca powinien to uczynić w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie – Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zgodnie z art. 479<sup>38</sup> k.p.c.

Zgodnie z art. 100b ust. 1 Ustawy Prezes Urzędu może odmówić wszczęcia postępowania, jeżeli z informacji zawartych we wniosku wynika w sposób oczywisty, iż zbiorowe interesy konsumentów nie zostały naruszone.

Wobec oczywistego braku przesłanek koniecznych do stwierdzenia naruszenia art. 23a ust. 1 i 2 Ustawy organ antymonopolowy orzekł, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie (...) 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 dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Poznaniu.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Poznaniu  
Edward Stawicki

Otrzymują:

a/a

Stowarzyszenie Towarzystwo Lexus  
ul. Podbipięty 11  
65-124 Zielona Góra