



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków  
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98  
E-mail: [krakow@uokik.gov.pl](mailto:krakow@uokik.gov.pl)

RKR-61-12/10/WJ-5/10

Kraków, dnia 18 października 2010 r.

**DECYZJA Nr RKR - 16/2010**

Stosownie do treści przepisów art. 33 ust. 6 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) i § 2 pkt 4 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedziba w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
- 1) „*Kupujący przyjmuje do wiadomości że wyżej określony termin może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Sprzedającego to jest: z powodu siły wyższej, zmiany warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, lub przyczyn administracyjnych związanych z wyodrębnieniem lokalu. Przesunięcie terminu z przyczyn określonych w tym punkcie nie uważa się za opóźnienie strony Sprzedającej*” (tak: pkt IX *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1382;
  - 2) „*Cena za budynek mieszkalny zawiera podatek VAT w stawce 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT do ceny doliczony zostanie podatek VAT według obowiązującej stawki*” (tak: pkt XI zd. 3 i 4 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 885 oraz 1386;
  - 3) „*W razie uchybienia płatności w całości lub części raty ceny sprzedaży, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a jeżeli opóźnienie w zapłacie przekracza 30 dni, Sprzedający może odstąpić od umowy i ma prawo potrącić odstępne wynoszące 10 % ceny określonej powyżej oraz odsetki*

za opóźnienie w zapłacie ceny, naliczanych do dnia odstąpienia od umowy. Odstępne i odsetki Sprzedający ma prawo potrącić z dotychczas wpłacanych rat” (tak: pkt XII *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 510;

- 4) „*Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w drodze negocjacji. W razie braku możliwości porozumienia, strony poddadzą się orzecznictwu sądu powszechnego, właściwego dla miejsca siedziby Sprzedającego*” (tak: pkt XVIII *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007 oraz 1481;

po zobowiązaniu się przez ww. przedsiębiorcę do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, poprzez dokonanie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzone zostaną nowe ich wzorce oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o te wzorce;

nakłada się na „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. w Krakowie obowiązek wykonania tego zobowiązania, w terminie do 15 listopada 2010 r.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, nakłada się na „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia, w terminie do 15 grudnia 2010 r., informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie: zmienionego wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz aneksów do wszystkich obowiązujących jeszcze umów, zawartych na podstawie dotychczasowego wzorca.

## UZASADNIENIE

W dniu 14 czerwca 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura UOKiK w Krakowie (zwany dalej „Prezesem Urzędu”) otrzymał zawiadomienie sporządzone przez adwokata Marcina Banasika - będącego pełnomocnikiem konsumenta Pana Artura Kupca zam. w Krakowie – dotyczące podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie (zwanego dalej „Przedsiębiorcą”) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Przedmiotowe zawiadomienie pełnomocnika konsumenta zainicjowało wszczęcie - z urzędu, w dniu 16 czerwca 2010 r. - postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie, czy postanowienia wzorców umów zawieranych z konsumentami, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej dla celów niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową - stosowanych przez „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami *Kodeksu cywilnego* dotyczącymi wzorców umów oraz przepisami *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”).

W trakcie tego postępowania wyjaśniającego wezwano Przedsiębiorcę do przesłania aktualnie stosownych przez niego - w obrocie konsumenckim – ogólnych warunków umów, wzorców umów oraz regulaminów. Przedłożone przez Przedsiębiorcę wzorce poddane zostały następnie gruntownej analizie.

Wśród dokumentów zbadanych w ramach postępowania wyjaśniającego znalazł się wzorzec umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży”, którego analiza wykazała, iż może on zawierać postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął - postanowieniem Nr RKR - 124/2010 z dnia 28 lipca 2010 r. - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „Kupujący przyjmuje do wiadomości że wyżej określony termin może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Sprzedającego to jest: z powodu siły wyższej, zmiany warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, lub przyczyn administracyjnych związanych z wyodrębnieniem lokalu. Przesunięcie terminu z przyczyn określonych w tym punkcie nie uważa się za opóźnienie strony Sprzedającej” (tak: pkt IX Przedwstępnej umowy sprzedaży) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1382;
- 2) „Cena za budynek mieszkalny zawiera podatek VAT w stawce 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT do ceny doliczony zostanie podatek VAT według obowiązującej stawki” (tak: pkt XI zd. 3 i 4 Przedwstępnej umowy sprzedaży) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 885 oraz 1386;
- 3) „W razie uchybienia płatności w całości lub części raty ceny sprzedaży, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a jeżeli opóźnienie w zapłacie przekracza 30 dni, Sprzedający może odstąpić od umowy i ma prawo potrącić odstępne wynoszące 10 % ceny określonej powyżej oraz odsetki za opóźnienie w zapłacie ceny, naliczanych do dnia odstąpienia od umowy. Odstępne i odsetki Sprzedający ma prawo potrącić z dotychczas wpłacanych rat” (tak: pkt XII Przedwstępnej umowy sprzedaży) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 510;
- 4) „Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w drodze negocjacji. W razie braku możliwości porozumienia, strony poddadzą się orzecznictwu sądu powszechnego, właściwego dla miejsca siedziby Sprzedającego” (tak: pkt XVIII Przedwstępnej umowy sprzedaży) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007 oraz 1481;

- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów - pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r. – Przedsiębiorca wyjaśnił, że stosowne zapisy w umowach przedwstępnych zostały ustalone

pomiędzy stronami i zaakceptowane przez obydwie strony umowy, a w jego działaniach nie było żadnej chęci nadużywania pozycji kontraktowej, ani chęci naruszania praw konsumentów.

Jednocześnie Przedsiębiorca poinformował, iż prowadzi niewielką działalność polegającą na budowie i sprzedaży domów lub lokali mieszkalnych, albo na konkretne zamówienie klienta, albo też za własne znikome środki. Wyjaśnił również, że do chwili obecnej zawarte zostały wyłącznie dwie umowy przedwstępne oparte na wzorcu zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu oraz wyraził gotowość zaoferowania owym dwóm kontrahentom aneksów do już zawartych umów. Przedsiębiorca wyraził jednak wątpliwość, jaka powinna być treść zmienionych zapisów wzorca *Przedwstępnej umowy sprzedaży* oraz aneksów obowiązujących już umów.

W wyniku uzyskania szczegółowych wyjaśnień ze strony Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca przedłożył za pismem z dnia 31 sierpnia 2010 r. projekt *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, informując o dokonanych w nim zmianach. Jednocześnie Przedsiębiorca wyjaśnił, że w terminie do 15 października 2010 r. zaproponuje stronom dotychczas zawartych dwóch umów przedwstępnych aneks, zawierający stosowne zmiany zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych.

#### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

Przedsiębiorca - „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000257484. Przedmiotem jego działalności gospodarczej jest m.in. projektowanie i wnoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części, wykonywanie robót budowlanych, w tym instalacyjnych oraz zagospodarowanie i sprzedaż, a także kupno – sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W ramach tej działalności Przedsiębiorca zawiera przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy ostateczne, przenoszące własność budynków i lokali mieszkalnych z indywidualnymi klientami, a także posługuje się stosownymi wzorcami umownymi, które regulują wzajemne prawa i obowiązki Przedsiębiorcy oraz konsumentów, nabywających wybudowane przez niego lokale i budynki.

Analiza wskazanego wyżej wzorca „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nim postanowień, o następującej treści:

- 1) „*Kupujący przyjmuje do wiadomości że wyżej określony termin może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Sprzedającego to jest: z powodu siły wyższej, zmiany warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, lub przyczyn administracyjnych związanych z wyodrębnieniem lokalu. Przesunięcie terminu z przyczyn określonych w tym punkcie nie uważa się za opóźnienie strony Sprzedającej*” (tak: pkt IX *Przedwstępnej umowy sprzedaży*);
- 2) „*Cena za budynek mieszkalny zawiera podatek VAT w stawce 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT do ceny doliczony zostanie podatek VAT według obowiązującej stawki*” (tak: pkt XI zd. 3 i 4 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*);
- 3) „*W razie uchybienia płatności w całości lub części raty ceny sprzedaży, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a jeżeli opóźnienie w zapłacie przekracza 30 dni, Sprzedający może odstąpić od umowy i ma prawo potrącić odstępne*”

wynoszące 10 % ceny określonej powyżej oraz odsetki za opóźnienie w zapłacie ceny, naliczanych do dnia odstąpienia od umowy. Odstępne i odsetki Sprzedający ma prawo potrącić z dotychczas wpłacanych rat” (tak: pkt XII Przedwstępnej umowy sprzedaży);

- 4) „Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w drodze negocjacji. W razie braku możliwości porozumienia, strony poddadzą się orzecznictwu sądu powszechnego, właściwego dla miejsca siedziby Sprzedającego” (tak: pkt XVIII Przedwstępnej umowy sprzedaży).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane - na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. – postanowienia, o następującej treści:

Poz. 1382: „Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 126/05).

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 2005 r., sygn.: XVII Amc 86/03).

Poz. 1386: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 126/05).

Poz. 510: „Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty określonej w § 3 ust. 4 lub – odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 13 czerwca 2005 r., sygn.: XVII Amc 20/04).

Poz. 1007: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn.: XVII Amc 156/05).

Poz. 1481: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07).

Pismami z dnia 12 i 31 sierpnia 2010 r. Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, poprzez wprowadzenie w życie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” - w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzony zostanie nowy ich wzorzec oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o ten wzorzec. Przy tej okazji Przedsiębiorca oświadczył również, że w obrocie prawnym funkcjonują nadal – tj. na dzień 31 sierpnia 2010 r. - dwie „*Przedwstępne umowy sprzedaży*”, zawarte w oparciu o dotychczasowy, zakwestionowany przez Prezesa Urzędu wzorzec tej umowy, a zatem zachodzi konieczność ich aneksowania. Jednocześnie Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia stosownych działań, polegających na opracowaniu i przedstawieniu klientom do podpisania aneksów do tych umów w terminie do 15 października 2010 r.

#### **Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Na wstępie należy stwierdzić, iż treść art. 1 ust. 1 powoływanej wyżej *ustawy o ochronie (...)* wyraźnie wskazuje, że jej przepisy mają zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają przepisy *ustawy o ochronie (...)* i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanego przez Przedsiębiorcę wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”. Wzorzec ten był stosowany przy zawieraniu umów z klientami Przedsiębiorcy – nabywającymi wybudowane przez niego budynki mieszkalne. Dotyczył on zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy, co oznacza, iż mógł mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami „*Quercus*” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie.

Przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje rozumieć godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga zatem spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk, zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*,

nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji.

A zatem kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Z kolei miarodajny dla potrzeb oceny niniejszej sprawy przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 tej *ustawy* wprost uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

### ***Przesłanka bezprawności***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Podobnie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej w skrócie „SOKiK”) zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. W wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn.: XVII Ama 32/05) SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Stanowisko takie SOKiK potwierdził również w innym wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn.: XVII Ama 51/03), wywodząc, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę dla stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia,

które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479<sup>36</sup> - 479<sup>45</sup> *K.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> *K.p.c.* rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *K.p.c.* Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn.: VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, podczas gdy wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 września 2005 r. (sygn.: VI ACa 381/05), w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2003 r. (sygn.: III CZP 95/03) stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma - zgodnie z art. 479<sup>43</sup> *K.p.c.* - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn.: XVII Ama 46/04), 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 zatem 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. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn.: III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 K.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in.,



że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).” Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży”, stosowanego przez Przedsiębiorcę, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c.

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą problematyki budowy i sprzedaży budynków lub lokali mieszkalnych, co oznacza, iż zachodzi tożsamość wykazywanych stosunków prawnych.

Odnosząc się do pierwszego postanowienia zakwestionowanego w niniejszej decyzji, tj. zapisu pkt IX *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, w brzmieniu: „Kupujący przyjmuje do wiadomości że wyżej określony termin może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Sprzedającego to jest: z powodu siły wyższej, zmiany warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, lub przyczyn administracyjnych związanych z wyodrębnieniem lokalu. Przesunięcie terminu z przyczyn określonych w tym punkcie nie uważa się za opóźnienie strony Sprzedającej”, Prezes Urzędu stanął na stanowisku, że jest ono tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 1382 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Pod pozycją 1382 ww. rejestru zostało bowiem wpisane postanowienie o treści: „Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć” (por.: wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd podniósł, iż powołana wyżej klauzula wypełnia m.in. dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 2 K.c., bowiem wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Przywołane postanowienie umowne dopuszcza przedłużenie terminu realizacji inwestycji przez dewelopera. Jego konstrukcja oparta jest na przykładowym wyliczeniu kilku wybranych okoliczności, które w ocenie przedsiębiorcy mają uzasadniać przedłużenie

zastrzeżonych terminów. W istocie sankcjonuje jednostronną możliwość zmiany terminu realizacji inwestycji, przez co dochodzi do wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania. W uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia Sąd podniósł, że deweloper działający profesjonalnie na rynku budowlanym i sprzedaży lokali mieszkalnych, powinien przy określaniu terminu realizacji inwestycji wziąć pod uwagę typowe okoliczności zewnętrzne, które wpływają na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych i w konsekwencji określić realny termin wykonania zobowiązania. Przedsiębiorca dopuszcza natomiast zmianę terminu powołując się na okoliczności zewnętrzne, na które nie ma wpływu. W ocenie Sądu jednak, fakt, że na jakieś okoliczności zewnętrzne przedsiębiorca nie ma wpływu nie powoduje, iż nie ponosi on za nie odpowiedzialności. Przedmiotowe postanowienie stanowi zaś próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje, takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką, czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta.

Treść postanowienia pkt IX *Przedwstępnej umowy sprzedaży* również przewiduje po stronie Przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany terminu oddania inwestycji do użytku. Zdaniem Prezesa Urzędu, wyliczone powyżej przesłanki egzoneracyjne wpływające na zmianę terminu realizacji umowy ujęte są zbyt szeroko. Wskazane przez Przedsiębiorcę przyczyny mające uzasadniać zmianę warunków umowy stanowią ogólne i niejednoznaczne stwierdzenia, dające deweloperowi możliwość ich dowolnego interpretowania, stosownie do własnych potrzeb. Przykładem takich pojęć nieostrych jest dopuszczenie możliwości opóźnienia realizacji inwestycji na skutek „*zmiany warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie*” lub „*przyczyn administracyjnych związanych z wyodrębnieniem lokalu*”. Tak określone przesłanki egzoneracyjne pozwalają Przedsiębiorcy na nieograniczone opóźnienie w realizacji umowy spowodowane wieloma czynnikami, na który deweloper nie miał wpływu. Z uwagi na ogólnikowy katalog przesłanek egzoneracyjnych, klauzula ta umożliwia przedsiębiorcy uchylenie się od odpowiedzialności również za takie opóźnienia, które mogą być związane z niegospodarnością lub zaniedbaniami samego Przedsiębiorcy. Ponadto Prezes Urzędu podniósł, iż nienależyte wykonanie zobowiązania przez kontrahenta konsumenta wskutek nieterminowego oddania inwestycji do użytku, nie skutkuje przyznaniem konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy bez ponoszenia z tego tytułu konsekwencji finansowych. Opóźnienie Przedsiębiorcy w realizacji budowy nie obciąża go także wypłatą na rzecz konsumenta odstępnego lub kary umownej. Postanowienie w tym brzmieniu narusza zatem rażąco interes konsumenta, co wypełnia dyspozycję zawartą w klauzuli generalnej art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.* Ponadto przedmiotowy zapis jest sprzeczny z treścią art. 385<sup>3</sup> pkt 2 *K.c.*

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że kwestionowane postanowienie pkt IX *Przedwstępnej umowy sprzedaży* narusza interesy konsumentów, umożliwiając Przedsiębiorcy działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ze szkodą dla konsumentów. Postanowienie to jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*, pomimo bowiem różnic w sformułowaniu ich treści, wywołują one takie same skutki prawne, jak przytoczony wyżej zapis z rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

W ocenie Prezesa Urzędu drugie z postanowień kwestionowanych w niniejszej decyzji, określone w punkcie I.2 jej sentencji, w brzmieniu: „*Cena za budynek mieszkalny zawiera podatek VAT w stawce 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT do ceny doliczony zostanie podatek VAT według obowiązującej stawki*”, jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885 i 1386, które przywołane zostały powyżej w treści decyzji.

Wszystkie te postanowienia bowiem - zarówno stosowane przez Przedsiębiorcę, jak i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez dewelopera spowodowanego zmianami wysokości stawki podatku VAT. Podkreślić należy, że we wszystkich wskazanych przypadkach podwyższenie ceny nie skutkuje zmianą warunków umowy, a wzorce *Przedwstępnej umowy sprzedaży* nie zawiera zapisów uprawniających konsumentów do odstąpienia od umowy z tego powodu. Tego rodzaju postanowienia ocenione zostały w sposób jednoznaczny przez orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jako klauzule abuzywne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 20 K.c. W uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn.: XVII Amc 126/05) SOKiK stwierdził, że „(...) pozwany ma prawo do zastrzeżenia w umowie, że obciążenie fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych poniósł będzie nabywca. Zgodnie jednak z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy, bez konieczności ponoszenia z tego tytułu dodatkowych obciążeń.” Podobne stanowisko SOKiK zajął w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn.: XVII Amc 86/03), uznając za niedozwolone postanowienie umowne 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”. Na podstawie tego wyroku Prezes Urzędu dokonał wpisu przedmiotowego postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c., pod pozycją 885.

Z uwagi na wskazane wyżej przyczyny, zakwestionowane postanowienie pkt XI zd. 3 i 4 *Przedwstępnej umowy sprzedaży* należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych odpowiednio pod pozycjami 885 oraz 1386. Pomimo bowiem różnic w sformułowaniu treści kwestionowanego w niniejszej decyzji postanowienia, wywołuje ono takie same skutki prawne, jak przytoczone wyżej zapisy zawarte w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych.

Dokonując analizy trzeciego z postanowień będących przedmiotem oceny niniejszej decyzji, które wskazane zostało w punkcie I.3 jej sentencji, o treści: „*W razie uchybienia płatności w całości lub części raty ceny sprzedaży, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a jeżeli opóźnienie w zapłacie przekracza 30 dni, Sprzedający może odstąpić od umowy i ma prawo potrącić odstępne wynoszące 10 % ceny określonej powyżej oraz odsetki za opóźnienie w zapłacie ceny, naliczanych do dnia odstąpienia od umowy. Odstępne i odsetki Sprzedający ma prawo potrącić z dotychczas wpłacanych rat*”, Prezesa Urzędu stanął na stanowisku, że jest ono tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 510 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zacytowane postanowienie pkt XII *Przedwstępnej umowy sprzedaży* oraz wskazana powyżej - w ramach opisu stanu faktycznego niniejszej decyzji - klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych dotyczą rozliczenia pomiędzy deweloperem a konsumentem, w przypadku rozwiązania umowy przez dewelopera z przyczyn leżących po stronie konsumenta, wynikających ze zwłoki w zapłacie przez niego rat ceny sprzedaży. W takim przypadku deweloper zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki, w terminie wskazanym w umowie, z jednoczesnym potrąceniem określonej, zryczałtowanej kwoty tytułem odstepnego lub kary umownej. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokrotnie analizowane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który uznawał je za niedozwolone postanowienia umowne. Oceniając zagadnienie potrącenia określonej kwoty pieniężnej z tytułu rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy przez konsumenta

SOKiK kwestionował wysokość odstępnego, kar umownych albo innych kwot z tego tytułu zastrzeganych. Jako istotny przykład wskazać można powołany w niniejszej decyzji wyrok SOKiK z dnia 13 czerwca 2005 r. (sygn.: XVII Amc 20/04), w których Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty określonej w § 3 ust. 4 lub – odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy*”. Postanowienie to, zastrzegające m.in. obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz dewelopera kary umownej wysokości 3,5 % kosztu lokalu mieszkalnego, zostało następnie wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 510.

Analizując przedmiotowe postanowienie pkt XII *Przedwstępnej umowy sprzedaży* należy zwrócić uwagę, że Przedsiębiorca zastrzegł sobie możliwość potrącenia ze zwracanych konsumentom wpłat odstępnego, wynoszącego 10 % ceny budynku mieszkalnego. Postanowienie o takiej treści sugeruje odwołanie się do przepisu art. 494 *K.c.*, w świetle którego strona odstępując od umowy obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, może jednak żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Należy mieć jednak na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących dewelopera z jego klientem, będącym konsumentem. Istotne znaczenie ma bowiem okoliczność, iż przedwstępna umowa sprzedaży - której wzorzec jest przedmiotem oceny niniejszej decyzji - może być zawierana bądź w formie pisemnej, bądź w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi nabywca, zgodnie z przyjętym zwyczajem handlowym. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Przedsiębiorca nie przenosi własności wybudowanego lokalu mieszkalnego na konsumentowi - gdyż zawiera z nim jedynie umowę przedwstępną, której koszt ponosi wyłącznie kupujący - a więc zachowuje ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, zatem nie ponosi szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. W tym stanie rzeczy, faktycznym kosztem jaki ponosi Przedsiębiorca jest wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej.

Przedstawiona wyżej sytuacja, jaka wynika z kwestionowanego postanowienia pkt XII *Przedwstępnej umowy sprzedaży* wyczerpuje zatem znamiona art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.*, z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami. Dodatkowo analizowane postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 *K.c.*, bowiem zastrzeżona wysokość potrącenia istotnie przewyższa stawkę 3,5 % ceny lokalu mieszkalnego, która została uznana przez SOKiK za rażąco wygórowaną karę umowną lub odstępnę. Tak więc, pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienie to wywołuje te same skutki prawne, jak przytoczony wyżej zapis zawarty w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych, a zatem jest ono tożsame z przedmiotową klauzulą abuzywną.

Odnosząc się do czwartego i zarazem ostatniego postanowienia kwestionowanego w niniejszej decyzji, tj. zapisu pkt XVIII *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, o treści:

„Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w drodze negocjacji. W razie braku możliwości porozumienia, strony poddadzą się orzecznictwu sądu powszechnego, właściwego dla miejsca siedziby Sprzedającego”, Prezes Urzędu uznał, że jest ono tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1007 oraz 1481 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

SOKiK w swoich licznych wyrokach uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. I tak, wyrokiem z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn.: XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”, które następnie zostało wpisane do rejestru takich postanowień pod pozycją 1007. Z kolei w wyroku z dnia 20 maja 2008 r. (sygn.: XVII Amc 107/07) SOKiK stwierdził, że niedozwolonym zapisem umownym jest postanowienie w brzmieniu: „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment”. Na podstawie tego wyroku Prezes Urzędu dokonał wpisu przedmiotowego postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c., pod pozycją 1481. Podobnie w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn.: XVII Amc 100/05) SOKiK uznał, iż oceniane przez niego postanowienie, o treści: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” - wpisane następnie pod pozycją 922 rejestru – jest niedozwolonym postanowieniem umownym.

Należy przyjąć za Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, że wyżej powołane postanowienia naruszają art. 385<sup>1</sup> § 1 K.c., gdyż wyłączają wyrażoną w przepisach *Kodeksu postępowania cywilnego* zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, to zaś może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienia uznane przez SOKiK za niedozwolone ustalają wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Zdaniem Prezesa Urzędu, kwestionowane przez niego w niniejszej decyzji postanowienie pkt XVIII *Przedwstępnej umowy sprzedaży* oraz postanowienia wpisane do rejestru pod pozycjami 1007, 1481 i 922 winny zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego z zawartej umowy i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia oraz postanowień wpisanych do rejestru wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów *Kodeksu postępowania cywilnego*. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwość miejscowa sądu można mieć charakter właściwości ogólnej, przemiennej i wyłącznej. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 K.p.c., zgodnie z którym powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku zatem, gdy powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym będzie sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. A więc nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd siedziby Przedsiębiorcy. Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń wynikających z umów przepisy *Kodeksu postępowania cywilnego* przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego

wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 *K.p.c.* w związku z art. 34 *K.p.c.*). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego z góry, lecz jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Przepis art. 46 *K.p.c.* przewiduje wprawdzie możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, stanowiąc, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej (tak: art. 46 § 1 zd. 1 i 2 *K.p.c.*). W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorec umowy stosowany przez Przedsiębiorcę - już z samej istoty wzorca umowy, wynikającej z art. 384 *K.c.* - jest ustalany wyłącznie przez jedną ze stron i nie może być traktowany jako uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Przedsiębiorcę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w ww. postanowieniu pkt XVIII *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, stosowanym przez Przedsiębiorcę, jest w istocie sądem wyłącznie właściwym, tzn. treść przedmiotowego zapisu wzorca umowy wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej.

Z uwagi na wskazane wyżej przyczyny, zakwestionowane w niniejszej decyzji postanowienie uznane zostało za tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych odpowiednio pod pozycjami 1007 oraz 1481.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski należy uznać, iż kwestionowane w niniejszej decyzji przez Prezesa Urzędu postanowienia pkt IX, pkt XI zd. 3 i 4, pkt XII oraz pkt XVIII *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, stosowane przez Przedsiębiorcę, są tożsame z porównywanymi klauzulami uznanymi za niedozwolone i wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* Dokonując powyższej oceny przedmiotowych klauzul, Prezes Urzędu uprawdopodobnił zatem stosowanie przez Przedsiębiorcę postanowień umownych o treści tożsamej z treścią klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone postanowienia umowne i wpisanych do ww. rejestru.

### ***Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

*Ustawa o ochronie (...)* nie definiuje pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle przepisu art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* - który został powołany na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zostać kontrahentem przedsiębiorcy.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, że „nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców,

*a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”.*

Stosowany przez Przedsiębiorcę wzorzec umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” wykorzystywany był przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, zainteresowanymi nabyciem wybudowanych przez niego budynków lub lokali mieszkalnych. Stroną takich umów mogli być zarówno dotychczasowi klienci Przedsiębiorcy, jak również wszyscy potencjalni jego klienci. Zatem krąg adresatów takich wzorców umów nie był z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci Przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi *Przedwstępnych umów sprzedaży*, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowane, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Stosowanie do treści art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – m. in. na podstawie okoliczności sprawy - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *ustawy o ochronie (...)*, a także po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych mu praktyk, jak również do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przedłożonych przez Przedsiębiorcę w trakcie niniejszego postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k. w Krakowie zobowiązał się do zaniechania stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych, poprzez dokonanie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”, w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzony zostanie nowy wzorzec oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o ten wzorzec. Zobowiązując się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym przez Prezesa Urzędu naruszeniom, Przedsiębiorca zadeklarował opracowanie i wprowadzenie do obrotu konsumenckiego nowego wzorca umowy, w tym aneksów do umów wciąż jeszcze funkcjonujących w obrocie. Przedsiębiorca zobowiązał się do wykonania tych obowiązków w terminie do dnia 15 października 2010 r.

W związku z powyższym – działając na podstawie art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* - Prezes Urzędu określił termin wykonania opisanych wyżej zobowiązań do dnia 15 listopada 2010 r. Niezależnie od tego – stosując się do treści art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* - Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia, w terminie do 15 grudnia 2010 r., informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie: zmienionego wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz aneksów do wszystkich obowiązujących jeszcze umów, zawartych na podstawie dotychczasowego wzorca.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski oraz dowody na ich poparcie, Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie I i II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 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 dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury w Krakowie  
Leszek Piekarz

**Otrzymują:**

1. „Quercus” Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k., ul. Wazewskiego 15, 30 - 499 Kraków,
2. RKR a/a.