



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

---

**RGD.61-40/05/06/WW**

Gdańsk, dnia 17 lutego 2006r.

**DECYZJA nr RGD.3/2006**

Na podstawie art. 23c ust. 1 w związku z art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080) oraz stosownie do treści art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 18, poz. 172 ze zmianami), po przeprowadzeniu, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: X prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „HORTA” w G., postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, działanie ww. przedsiębiorcy, polegające na:

- 1.** zawarciu w § 28 wzorca umownego pn. *„Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”* postanowienia o treści: *„Zapoznałem się z art. 11 Ustawy z dnia 20.07.2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) z którego rezygnuję z uwagi na termin realizacji”*, co narusza obowiązek udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji o możliwości odstąpienia przez konsumenta w terminie 10 dni od zawartej umowy kredytu konsumenckiego bez podania przyczyn, do czego ma prawo, zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 20 lipca 2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz.1081 ze zm.) i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**
- 2.** stosowaniu w § 26 wzorca umownego pn. *„Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”* postanowienia o treści: *„W sprawach spornych mogących wyniknąć na tle realizacji przedmiotowej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym miejscowo i rzeczowo dla Wykonawcy sądom”*, które zostało wpisane pod pozycją 41 do rejestru postanowień wzorców umów, uznanych za niedozwolone i **nakazuje się zaniechania jej stosowania.**

**UZASADNIENIE**

Delegatura UOKiK w Gdańsku, przeprowadziła z urzędu w 2005r. postępowanie wyjaśniające, mające na celu ustalenie, czy umowy pisemne, regulaminy i inne dokumenty

---

wewnętrzne, które normują prawa i obowiązki stron, stosowane przez przedsiębiorców z branży budowlanej z konsumentami są zgodne z ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080), zwaną dalej ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów lub – zamiennie - ustawą antymonopolową, oraz innymi ustawami, mającymi za zadanie chronić prawa konsumentów, a w szczególności, czy zawarte w nich zapisy nie stanowią niedozwolonych klauzul umownych, określonych w art. 385<sup>1</sup> i nast. Kodeksu cywilnego.

W toku postępowania wyjaśniającego uzyskano stosowane przez ankietowanych przedsiębiorców wzory umów zawieranych z konsumentami. Jednym z poddanych badaniu wzorców była „Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego” wykorzystywana w obrocie konsumenckim przez X, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „HORTA” w G.

Analiza przedmiotowego wzorca, przeprowadzona w kierunku określonym celem postępowania wyjaśniającego, wykazała, że w § 26 oraz w § 28 zawierał on postanowienia o następującej treści:

- a) „W sprawach spornych mogących wyniknąć na tle realizacji przedmiotowej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym miejscowo i rzeczowo dla Wykonawcy sądom” (§ 26). Klauzula ta jest zbieżna są w swojej treści z postanowieniami umownymi uznanymi przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone (por. m.in. wyroki Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: z dnia 31 stycznia 2003r., sygn. akt XVII Amc 31/02; z dnia 19 kwietnia 2004r., sygn. akt XVII Amc 59/03) i wpisana do *Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone* pod pozycją 41,
- b) „Zapoznałem się z art. 11 Ustawy z dnia 20.07.2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) z którego rezygnuję z uwagi na termin realizacji”. Postanowienie to jest sprzeczne z regulacjami zawartymi w ustawie o kredycie konsumenckim, a w szczególności określonymi w art. 17 tego aktu prawnego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, w dniu 4 lipca 2005r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: X prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „HORTA” w G. postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pod zarzutem zastosowania w treści wzorca „Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego” postanowień zawartych w § 26 i § 28.

W dniu 1 grudnia 2005r., w celu uzyskania informacji i danych niezbędnych do rozpatrzenia przedmiotowej sprawy oraz weryfikacji materiałów przedstawionych przez stronę postępowania, organ antymonopolowy przeprowadził kontrolę u przedsiębiorcy.

#### **W TOKU PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA ORGAN ANTYMONOPOLOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE.**

Pani X prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „HORTA” na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Gdańska pod numerem 71236. Przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest:

- ✓ wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - 45.21.A,
- ✓ sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – 51.53..B,
- ✓ sprzedaż hurtowa drewna – 51.43.A,
- ✓ sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła – 52.46.Z,
- ✓ zakładanie stolarki budowlanej – 45.42.Z.

*dowód: zaświadczenie o dokonanie zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej WPG-VII-6412/71236/1248/05DB z dn. 2005.02.16*

Przedsiębiorca PW „HORTA” stosuje w obrocie z konsumentami wzorec umowy pn. *„Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”*, który,

- ✓ w § 26 zawiera postanowienie o treści: *„W sprawach spornych mogących wyniknąć na tle realizacji przedmiotowej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym miejscowo i rzeczowo dla Wykonawcy sądom”*.
- ✓ w § 28 zawiera postanowienie o treści: *„Zapoznałem się z art. 11 Ustawy z dnia 20.07.2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) z którego rezygnuję z uwagi na termin realizacji”*.

*dowód:*

- 1) *sprawozdanie z kontroli przedsiębiorcy PW „HORTA” przeprowadzonej w dniu 01 grudnia 2005r.*
- 2) *zamówienia i odpowiadające im umowy zawarte z konsumentami: Nr 340 z dnia 01.08.2005r., Nr 380/R z dn. 18.08.2005r., Nr 402 z dn. 01.09.2005r., Nr 596/XI/05 z dn. 10.11.2005r.*
- 3) *oświadczenie współmałżonka Pana Y, że w okresie od dnia 1.08.2005r. do dnia 30.11.2005r. firma „HORTA” zawarła z konsumentami 38 umów na wymianę stolarki budowlanej.*

Z przesłanych do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów materiałów wynika, że PW „HORTA” współpracuje z Z w zakresie udzielania kredytów konsumenckich. Stosowana przez bank umowa, podpisywana przez kredytobiorcę, kredytodawcę osobę sporządzająca umowę oraz sprzedawcę, zawiera wszystkie wymogi przewidziane ustawą o kredycie konsumenckim.

*dowód: wzór umowy o kredyt na zakup towarów i usług wraz z drukiem oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*

#### **ORGAN ANTYMONOPOŁOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.**

Instrumenty przewidziane przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów gwarantują możliwość podjęcia bezpośredniej ochrony konsumentów, których prawa mogą zostać istotnie ograniczone poprzez określone zachowania przedsiębiorców, wykorzystujących posiadaną przewagę kontraktową w kontaktach z nieprofesjonalnymi uczestnikami rynku w dwojakiego rodzaju sytuacjach, tj. wówczas, gdy przedsiębiorcy ci:

- ✓ nadużywają zajmowaną na rynku pozycję dominującą poprzez stwarzanie konsumentom uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw (art. 8 ust. 2 pkt 7 - praktyka ograniczająca konkurencję),

- ✓ naruszają zbiorowe interesy konsumentów, np. działają wobec konsumentów w sposób bezprawny (art. 23a ust. 1), naruszają obowiązek udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, czy stosują wzorce umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c. (art. 23a ust. 2).

Dla udowodnienia stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nie jest wymagane wykazanie, że zajmuje on szczególną, kwalifikowaną (dominującą) pozycję na rynku. Źródłem tego rodzaju praktyk nie jest bowiem jedynie siła ekonomiczna i władza rynkowa profesjonalisty, ale jego przewaga nad nieprofesjonalnymi uczestnikami obrotu, przejawiająca się nie tyle w indywidualnych transakcjach, co w relacjach z nieskonkretyzowaną - co do ilości - grupą odbiorców. Można więc wówczas mówić o wspólnej cesze stosunków danego rodzaju, nawiązywanych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentami. Dla rozstrzygnięcia, czy – w danym przypadku – mamy do czynienia ze zbiorowym interesem, koniecznym i wystarczającym jest więc spełnienie przesłanki, że kwestionowanymi działaniami są, lub mogą być dotknięci obecni, czy nawet potencjalni klienci przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie prawnej. Zakazane są więc takie zachowania przedsiębiorców, które naruszają uprawnienia nieprofesjonalnych uczestników rynku, poprzez stosowanie wobec nich działań, jak zaznaczono już wcześniej określonych w art. 23a ust. 1 i 2.

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. Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”*. Zgodnie zaś z art. 23a ust. 2 powołanej ustawy *„Za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności [...] naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji [...]”*.

Dla orzeczenia, że konkretne zachowanie rynkowe przedsiębiorcy stanowi przejaw stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie i udowodnienie, że podejmowane przez tego przedsiębiorcę działanie:

- ✓ ujawnia się w obrocie konsumenckim, a więc w relacjach pomiędzy podmiotem posiadającym przymiot przedsiębiorcy a konsumentami,
- ✓ nie odnosi się do indywidualnych przypadków, ale charakteryzuje stan relacji zawieranych z pewną zbiorowością konsumentów,
- ✓ jest bezprawne,
- ✓ godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że stronami *„Umowy na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”* są:

- ✓ PW „HORTA”, a więc przedsiębiorca, przez którego – zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.) – rozumie się osobę fizyczną, prawną i jednostkę organizacyjną nie będącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą,
- ✓ konsument zgodnie z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego konsumentem jest osoba fizyczna lub prawna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Umowa zawierana jest więc w obrocie konsumenckim przez „profesjonalistę”, będącego synonimem przedsiębiorcy oraz nieprofesjonalnego uczestnika obrotu – konsumenta, któremu przedkładany jest wzorzec umowy opracowany przez PW „HORTA” i stosowany w stosunkach z klientami indywidualnymi.

#### **Ad. 1**

#### **PARAGRAF 28 „UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH NA RZECZ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO”.**

Uznając, że przeciętny konsument, działający zwykle pod presją przewagi kontraktowej przedsiębiorcy, nie zawsze w pełni obiektywnie potrafi ocenić warunki umowy oraz jej przedmiot, wprowadzono do polskiego porządku prawnego szereg uregulowań ustawowych, służących zapewnieniu konsumentom wyższego poziomu ochrony i – w konsekwencji – mających doprowadzić do równowagi pozycji stron w umowach zawieranych w obrocie konsumenckim. Jednym z takich aktów prawnych, który normuje m.in. zasady i tryb zawierania umów o kredyt konsumencki, zasady ochrony konsumenta, który zawarł umowę o kredyt konsumencki jest ustawa z dnia 20 lipca 2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz.1081 z późn. zm.).

Regulacja ta wprowadza niejako osłabienie zasady *pacta sunt servanda*, poprzez przyznanie konsumentowi szeregu uprawnień, które przewidziane zostały m.in. w art. 11 ust. 1 ustawy, stanowiącym iż: „Konsument, z zastrzeżeniem ust. 6 i art. 12 ust. 1, może, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy o kredyt konsumencki w terminie 10 dni od daty zawarcia umowy”.

W okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy konsument decydując się na współpracę z PW „HORTA” może sfinansować zakup zamawianych u tego przedsiębiorcy towarów lub usług ze środków własnych, bądź ze środków uzyskanych z zaciągniętego, za pośrednictwem sprzedającego, kredytu konsumenckiego.

W pierwszym przypadku, konsument podpisując „Umowę na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”, nie będzie brał pod uwagę zapisu zawartego w § 28 umowy o treści „zapoznałem się z art. 11 Ustawy z dnia 20.07.2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) z którego rezygnuję z uwagi na termin realizacji”, gdyż w tej sytuacji nie ma on wobec zlecającego wykonanie robót zastosowania.

W drugim natomiast przypadku konsument podpisuje dwie powiązane ze sobą umowy, a więc umowę o kredyt na zakup towarów i usług oraz umowę na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego. O ile w umowie zawieranej z Z wyartykułowane są wszystkie uprawnienia konsumenta przewidziane w ustawie o kredycie konsumenckim, w tym zagwarantowana została możliwość rezygnacji w ciągu 10 dni z zaciągniętego kredytu bez podania przyczyny, o tyle treść postanowienia zawartego w § 28 drugiej z umów dezinformuje go, mogąc stworzyć nieprawdziwe przekonanie, że w ten sposób jego prawo do odstąpienia od umowy zostało wyłączone.

Należy wskazać, że prawo konsumenta do rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji jest jednym z jego podstawowych uprawnień. Brak informacji o takich cechach, czy też informacja nierzetelna, bądź wprowadzająca w błąd uniemożliwia konsumentowi swobodę oceny sytuacji, ograniczając wolność jego decyzji rynkowych. Profesjonalista zawsze obowiązany jest poinformować konsumenta, będącego z zasady słabszą stroną stosunku umownego, o istotnych okolicznościach dotyczących kontraktu – w sposób prawdziwy, rzeczowy i kompletny, co jest cechą generalną prawa umów i wypływa z obowiązku lojalnego kontraktowania dotyczącego zarówno stadium przedkontraktowego, jak i wszelkich

dalszych faz już istniejącego stosunku umownego<sup>1</sup>. Jak podkreśla się w literaturze przedmiotu<sup>2</sup> od profesjonalnego uczestnika obrotu konsumenckiego wymaga się by zachowywał się on z należytą starannością, tzn. tak, aby poziom informacji - udzielanej konsumentowi w jakiegokolwiek formie – odpowiadał stanowi wiedzy, jaką powinien posiadać profesjonalista, odniesionej do konkretnej sytuacji. Obowiązek informowania konsumenta odnosi się do profesjonalisty tak zarówno, jeśli chodzi o świadczenie zasadnicze, jak i świadczenie uboczne. Stąd też na przedsiębiorcach, których kontrahentami są konsumenci, ciążyą szczególne obowiązki związane z udzielaniem im prawdziwej, pełnej i zrozumiałej informacji. Wymóg ten dotyczy tak oferowanych towarów, jak i usług lub produktów z nimi powiązanych.

Brak dostatecznej wiedzy ogranicza, czy wręcz uniemożliwia nabywcom podjęcie przemyślanej i w pełni suwerennej decyzji o przyjęciu, bądź odrzuceniu oferty, bywa również powodem potencjalnego zagrożenia dla konsumenta, stanowiąc niejednokrotnie przyczynę nieporozumień w obrocie konsumenckim. Informacja niepełna jak też i braki w informacji naruszają gwarancję bezpieczeństwa ekonomicznego konsumenta, który zdany jest na uznaniową, opartą na niejasnych przesłankach postawę profesjonalisty (przedsiębiorcy). Jednym z przejawów rażącego braku respektowania prawa konsumentów do informacji jest wykorzystywanie w kontaktach z nimi takich treści, wypowiedzi czy sformułowań (werbalnych lub pisemnych), które bądź to z gruntu są oszukańcze, bądź to – choć same takie nie są - celem ich jest stworzenie sytuacji, w której kontrahent działać będzie w błędnym przekonaniu co do np. zakresu przysługujących mu praw. Wprowadzenie w błąd konsumenta oznacza nie tylko posługiwanie się fałszywą, bądź nieprawdziwą informacją, ale również takie działanie, czy zachowanie nakierowane na wywołanie błędu, a więc prowadzące do wywołania mylnego odzwierciedlenia rzeczywistości w jego świadomości<sup>3</sup>. Z takim właśnie przejawem wykorzystywania przewagi kontraktowej profesjonalisty nad konsumentem mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Ustawa z dnia 20 lipca 2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. nr 100, poz. 1081 ze zmianami), zwana dalej ustawą o kredycie konsumenckim, w art. 1 „... *reguluje zasady i tryb zawierania umów o kredyt konsumencki, zasady ochrony konsumenta, który zawarł umowę o kredyt konsumencki, oraz obowiązki przedsiębiorcy, który udzielił kredytu konsumenckiego*”. Wynika stąd jednoznacznie, że ustawa ta ma zastosowanie wyłącznie do relacji nawiązywanych przez kredytodawcę, a więc przedsiębiorcę, który w ramach swojej działalności udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu konsumenckiego w jakiegokolwiek postaci, a kredytobiorcą, który jest konsumentem (art. 2).

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy konsument może bez podania przyczyny, odstąpić od umowy o kredyt konsumencki w terminie 10 dni od dnia jej zawarcia. Ponadto, jeżeli umowa o kredyt konsumencki nie zawierała informacji o uprawnieniu do odstąpienia od niej, konsument może odstąpić od umowy w terminie 10 dni od dnia otrzymania informacji o prawie odstąpienia od umowy, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Uprawnienia te nie mogą być ograniczone również w sytuacji, gdy zakup towaru lub usługi finansowany jest z kredytu, którego kwota przelewana jest bezpośrednio na konto wykonawcy usług lub sprzedającego towar. Kwestie te uregulowane zostały w art. 11 ust. 4, który stanowi, że „*Jeżeli spełnienie świadczenia przez kredytodawcę nastąpiło na rzecz podmiotu, od którego konsument nabył rzecz lub usługę, i między tym podmiotem a kredytodawcą istnieje umowa regulująca zasady udzielania kre-*

---

<sup>1</sup> Por. E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, Warszawa 2002, str. 215 i nast.

<sup>2</sup> Tamże, s. 222 i następne

<sup>3</sup> Tamże, s. 216

dytu konsumenckiego na nabycie rzeczy lub usługi, **konsument może odstąpić od umowy o kredyt konsumencki** poprzez złożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 3. Warunki zwrotu świadczenia kredytodawcy określa umowa zawarta między podmiotem, od którego konsument nabył rzecz lub usługę, a kredytodawcą” [podkr. UOKiK].

Prawo konsumenta do odstąpienia od umowy kredytu konsumenckiego w terminie i na zasadach określonych ustawą jest prawem niezbywalnym, które nie może w żaden sposób, ani w żadnych okolicznościach zostać uszczuplone, nawet wówczas, gdyby konsument wyraził wstępną zgodę na rezygnację z przysługujących mu uprawnień. Wynika to wprost z art. 17 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi: „*Postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać uprawnień konsumenta przewidzianych w ustawie, także w razie dokonania wyboru prawa obcego. W takich przypadkach stosuje się przepisy ustawy*”. Mając to na uwadze uznać należy, że jakiegokolwiek obwarowania umowne wyłączające prawo konsumenta do odstąpienia od umowy kredytu są nie tylko bezprawne, ale również bezskuteczne.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że przedsiębiorca PW „HORTA”, we wzorcu umowy zawieranej z konsumentami pn.: „*Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego*”, w § 28 zawarł zapis o treści: „*Zapoznałem się z art. 11 Ustawy z dnia 20.07.2001r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) z którego rezygnuję z uwagi na termin realizacji*”.

W ocenie organu antymonopolowego poprzez stosowanie kwestionowanego postanowienia umownego skażony przedsiębiorca, w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, nie tylko naruszył obowiązek udzielenia konsumentom pełnej, rzetelnej i prawdziwej informacji, ale - co więcej - dezinformował swoich klientów, wprowadzając ich w błąd.

Jak już wyżej wskazano, i co wynika wprost z art. 1 i 2, ustawy o kredycie konsumenckim, ten akt prawa określa i precyzuje: obowiązki kredytodawcy oraz uprawnienia kredytobiorcy i wobec jedynie tych dwóch podmiotów ma on zastosowanie. Przedsiębiorca w zakresie swojej działalności, którą jest m.in. wykonywanie robót budowlanych, nie udziela, ani nie daje przyrzeczenia udzielenia konsumentowi kredytu w jakiegokolwiek postaci. Nie on jest więc kredytodawcą i stroną umowy o kredyt konsumencki, którą w rzeczywistości klient zawiera z bankiem. Okoliczność, że PW „HORTA” pośredniczy w jej podpisywaniu nie ma w sprawie żadnego znaczenia, bowiem z faktu tego nie wynikają żadne następstwa - tak w zakresie odmiennego ukształtowania obowiązków i uprawnień stron wynikających wprost z ustawy o kredycie konsumenckim i zawartej z bankiem umowy kredytu konsumenckiego - jak i w zakresie uzyskania przez wykonawcę robót budowlanych jakiegokolwiek wpływu na jej treść. Stąd też zapis § 28 „*Umowy na wykonanie robót budowlanych...*” okazuje się bezskuteczny, bowiem nie może wywołać żadnego skutku w postaci wyłączenia prawa konsumenta do odstąpienia od umowy kredytu, które to prawo - jako niezbywalne - gwarantuje tak umowa zawarta z bankiem, jak i ustawa.

Prezes Urzędu stoi przy tym na stanowisku, że bezskuteczność kwestionowanego zapisu umowy nie może w żaden sposób przemawiać za odrzuceniem zarzutu o bezprawności działania przedsiębiorcy PW „HORTA”. Wręcz przeciwnie. Umieszczając w umowie sporne postanowienie nie tylko nie wywiązał się z obowiązku udzielenia konsumentom - w tej formie - pełnej, rzetelnej i wyczerpującej informacji co do przysługujących im praw, a działanie to nakierowane było na wywołanie błędu u konsumentów, mające prowadzić do wywołania nieprawdziwego osądu rzeczywistości i mylnej oceny związku obu zawieranych umów, tj.: umowy kredytu i umowy o wykonanie robót budowlanych. Studiując pierwszą z nich konsument uzyskał wystarczającą wiedzę o przysługującym mu prawie

do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyn. Lektura postanowień drugiej z nich mogła natomiast rodzić z gruntu fałszywe przekonanie, że uprawnienia te zostały skutecznie i nieodwołalnie wyłączone ze względu „...na termin wykonania prac”, na co konsument dobrowolnie się zgodził, sygnując kontrakt z PW „HORTA” własnym podpisem. Dla nieprofesjonalnego uczestnika transakcji taki osąd rzeczywistości wytworzony i utrwalony na podstawie informacji zawartych we wzorze umownym przygotowanym i stosowanym przez profesjonalistę mógł nie budzić zastrzeżeń. Jeśliby więc konsument w okresie po podpisaniu umowy kredytu, a przed upływem ustawowego terminu określającego możliwość odstąpienia od niej, zweryfikował swoją, zbyt może pochopnie powziętą, decyzję ekonomiczną, to – działając w zaufaniu do wiedzy przedsiębiorcy profesjonalnie przygotowanego do uczestnictwa w obrocie gospodarczym – mógłby z prawa do namysłu nie skorzystać, co spowodowane byłoby mylnym przeświadczeniem, że zobowiązanie o rezygnacji z prawa do odstąpienia od umowy kredytu, zawarte w „Umowie na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego” wiąże go.

Takie działanie skarżonego przedsiębiorcy stoi w jaskrawej sprzeczności z obowiązkiem rzetelnego informowania konsumentów i stanowi naruszenie normy określonej przepisem art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosowanie przez PW „HORTA” we wzorcu umowy pn.: „Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego” postanowienia o treści określonej § 28, godzi i odnosi się do zbiorowego interesu konsumentów, gdyż kwestionowane działanie dotyczy szerokiej (bliżej nieokreślonej) grupy konsumentów, obejmujących tak byłych, obecnych, jak i potencjalnych klientów przedsiębiorcy.

Skarżony przedsiębiorca, przekazując konsumentom nierzetelną, nieprawdziwą, niepełną i wprowadzającą w błąd informację, działa bezprawnie. Ponadto taki sposób funkcjonowania w obrocie konsumenckim może narazić na szwank interes ekonomiczny słabszych uczestników rynku, bowiem m.in. w przypadku zaistnienia - już po zawarciu „umowy na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego” - możliwości sfinansowania zakupów towarów lub usług oferowanych przez sprzedającego z innego, niż kredyt bankowy źródła finansowania, czy też skorzystania z innego, tańszego kredytu, konsument może nie podjąć korzystnej dla siebie decyzji o zmianie sposobu płatności, czy źródła pozyskania środków, działając w mylnym przeświadczeniu, ukształtowanym na podstawie wprowadzającego w błąd zapisu § 28 umowy, że jest takiej alternatywy pozbawiony. Przyjęcie tej nieprawdziwej hipotezy może więc - w konsekwencji - prowadzić do stworzenia sytuacji, w której konsument zmuszony jest ponosić wyższe koszty obsługi kredytu lub spłacać go na mniej korzystnych warunkach (choćby nawet subiektywnie uznanych za takie), niż w przypadku gdyby respektowano jego prawo do namysłu i - przez to – wyboru najkorzystniejszego wariantu zapłaty.

Mając na uwadze wyżej poczynione ustalenia i rozważania, zarzut stosowania przez PW „HORTA” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określony art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez naruszanie obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji uznać należało za udowodniony.

W tym stanie rzeczy organ antymonopolowy orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## **Ad. 2**

### **PARAGRAF 26 „UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH NA RZECZ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO”.**



Zgodnie z treścią art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji [...], „za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 [45] Kodeksu postępowania cywilnego ...”.

Dla bytu praktyki, określonej powołanym przepisem niezbędnym jest łączne wystąpienie następujących przesłanek:

- ✓ przedsiębiorca musi stosować wzorzec umowy,
- ✓ określone postanowienia wzorca umowy muszą, wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zostać uznane za niedozwolone,
- ✓ postanowienia niedozwolone muszą zostać wpisane do właściwego rejestru, przez organ do tego uprawniony.

Jest bezsporne, że skarżony przedsiębiorca stosuje wzorzec umowy pn. „Umowa na wykonanie robót budowlanych na rzecz budownictwa mieszkaniowego”, w którym w § 26 stanowi się, że „W sprawach spornych mogących wyniknąć na tle realizacji przedmiotowej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym miejscowo i rzeczowo dla Wykonawcy sądom”. Zasadę, w zakresie właściwości miejscowej konstytuują art. 27 K.p.c. § 1 : „Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania”.

Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. z prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami między rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy te (art. 31 i nast. K.p.c.) umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności, który sąd jest dla niego dogodniejszy.<sup>4</sup> Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy.

Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej. Zgodnie z jego treścią, strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas wyłącznie właściwy. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron, poprzez zawarcie stosownej umowy prorogacyjnej, określonej w art. 46 K.p.c. Nie może być za taką poczytywany, wzorzec stosowany przez skarżonego przedsiębiorcę.

Wzorzec umowny definiowany jest w literaturze przedmiotu<sup>5</sup>, jako doktrynalne określenie wszelkich jednostronnie przygotowanych z góry, przed zawarciem umowy, gotowych klauzul, w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp.

---

<sup>4</sup> Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.

<sup>5</sup> E. Łętowska, Ochrona niektórych praw konsumentów, Komentarz, 3. Wydanie, wydawnictwo C.H. Beck, W-wa 2001r., s. 75.

Wzorzec umowy jako akt o charakterze ogólnym, narzucony przez proponenta jego kontrahentowi, może stanowić zagrożenie dla interesów drugiej strony, bowiem<sup>6</sup>:

- ✓ wyłącza swobodę oceny sytuacji i podjęcia decyzji przez kontrahenta proponenta,
- ✓ bardzo często zawiera postanowienia krzywdzące drugą stronę, nierównomiernie określając ryzyko transakcji, zawierając niesymetryczne rozłożenie praw i obowiązków, przyznając tylko proponentowi uprawnienia kształtujące stosunek prawny, zawierając wyłączenia poziomu ochrony przyznanej słabszej stronie przez samo prawo,
- ✓ wzorce fingują istnienie konsensusu na - w rzeczywistości niechciane - klauzule,
- ✓ wzorce manewrują możliwościami wynikającymi z wyboru prawa właściwego, co niesie ze sobą zagrożenie dla ekonomicznych interesów konsumenta, a nierzadko i dla jego bezpieczeństwa i zdrowia.

Z tych też powodów stosowane przez przedsiębiorców wzorce umowne podlegają szczególnemu nadzorowi i stałej kontroli. Specjalne instrumenty tej kontroli zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego w wyniku dokonanej w 2000r. nowelizacji tego aktu prawnego. Dotyczą one m.in. kontroli wzorca, która ma charakter abstrakcyjny i obejmuje poszczególne jego przepisy „klauzule”, pojedynczo lub zbiorowo, czyli cały wzorzec lub jego określone fragmenty.

Zgodnie z art. 479<sup>36</sup> K.p.c. sprawy o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone należą do wyłącznej właściwości Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Uznanie przez Sąd rażącego naruszenia interesów konsumentów poprzez stosowanie danej (konkretnej) klauzuli umownej skutkuje wpisaniem jej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Organem wyznaczonym do prowadzenia tego rejestru i dokonywania wpisów do rejestru bezprawnych klauzul umownych jest – zgodnie z art. 479<sup>45</sup> K.p.c. – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z chwilą dokonania wpisu określone klauzule umowne umieszczone w rejestrze nie mogą być stosowane przez innych przedsiębiorców w ich wzorcach.

W oparciu o przeprowadzoną analizę przepisów wzorca, obowiązującego kontrahentów skarżonego przedsiębiorcy ustalono, że § 26 zawiera postanowienie o treści: **„W sprawach spornych mogących wyniknąć na tle realizacji przedmiotowej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym miejscowo i rzeczowo dla Wykonawcy sądom”**. Treść tego warunku umowy jest zbieżna z brzmieniem niedozwolonego postanowienia umownego wpisanego do rejestru postanowień wzorców umownych pod pozycją 41, uznanych za niedozwolone m.in. wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: z dnia 31 stycznia 2003r., sygn. akt XVII Amc 31/02, o treści *„Wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zamówienie”*,

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Apelacyjnego, rozpatrującego sprawy z zakresu niedozwolonych postanowień umownych (por. wyroki Sadu Apelacyjnego w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 29.09.2005r, sygn. akt VI ACa 381/05 oraz z dnia 16.11.2005r., sygn. akt VI ACa 473/05). *„Celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w ode-*

---

<sup>6</sup> E. Łętowska, Ochrona niektórych praw konsumentów, Komentarz, 3. Wydanie, wydawnictwo C.H. Beck, W-wa 2001r., s. 76.

*rwaniu od konkretnej umowy, zaś 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. Rozszerzona prawomocność materialna takich wyroków stanowi przeszkodę procesową dla ponownego rozpoznawania 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 prowadzonego zgodnie z art. 479<sup>45</sup> 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. – takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 grudnia 2003r. III CZP 95/03 (OSNC 2005//2/25)”. Należy więc przyjąć, zgodnie z art. 479<sup>44</sup> K.p.c., że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek także wobec osób trzecich. Stąd też za niedozwolone mogą zostać uznane także postanowienia umowne stosowane przez innych przedsiębiorców, jeżeli tylko ich treść, czy dokonana wykładnia językowa, wskazują na identyczny zamiar, czy skutek prawny.*

Zgodnie z art. 365 § 1 K.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i organy państwowe, a w wypadkach w ustawie przewidzianych, także inne osoby. Sąd orzekając co do postanowienia, iż jest to niedozwolone postanowienie umowne stwierdza, iż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, równocześnie rażąco naruszając jego interesy. Praktyka polegająca na realizacji umów zawartych z konsumentami i zawierających niedozwolone postanowienia umowne, a także ewentualne zamieszczanie w nowo zawieranych, postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, narusza zbiorowy interes konsumentów.

Warunkiem koniecznym i wystarczającym dla uznania danego zachowania przedsiębiorcy za bezprawne i godzące w interesy konsumentów nie jest więc, aby zachowana była literalna identyczność obu porównywanych klauzul. Niewielkie, czy nieznaczące różnice, modyfikacje treści warunków umownych nie przesądzają więc o braku możliwości uznania kontrolowanego postanowienia również za niedozwolone, jeżeli tylko skutek stosowania takiego warunku umownego dochodzi do naruszenie takich samych praw kontrahenta przedsiębiorcy, zwykle konsumenta indywidualnego.

Z porównania kwestionowanego zapisu i postanowienia umieszczonego w rejestrze pod pozycją 41 wynika, że treść tego postanowienia jest na tyle zbieżna ze wskazaną klauzulą, iż bez wątpliwości można przyjąć, że mamy do czynienia z tym samym postanowieniem umownym. Porównywane warunki konstytuują w sposób identyczny zarówno prawa jak i obowiązki kontrahentów (konsumentów), a w szczególności ograniczają właściwość rozstrzygania sporów do wskazanego sądu. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964r. (Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.) Kodeks postępowania cywilnego, mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą oraz wyłączną.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wszystkie ww. ustawowe przesłanki art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zostały spełnione. Skarżony przedsiębiorca stosował wzorzec umowny, którego treść zawierała postanowienie uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycją 41.

W przedmiotowej sprawie bezprawnym działaniem przedsiębiorcy jest stosowanie postanowień uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ze względu na to, że oferta skarżonego przedsiębiorcy kierowana była i jest do bliżej

nieokreślonej liczby osób pragnących skorzystać z usług przedsiębiorcy, uznać należy, że zachowanie przedsiębiorcy dotyczy zbiorowego interesu konsumentów i godzi w te interesy, przez co wypełnia dyspozycję art. 23a ust. 2 ustawy antymonopolowej.

Zgodnie z brzmieniem art. 23c ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje zaniechania jej stosowania.

Przedsiębiorca nie podjął działań zmierzających do wyeliminowania kwestionowanej klauzuli i wprowadzenia zmiany kwestionowanego zapisu, zatem wydanie decyzji na podstawie art. 23c ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów znajduje uzasadnienie.

Stąd należało orzec jak w punkcie II sentencji.

**POUCZENIE:** Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji [...] 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 Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Otrzymuje:  
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „HORTA”