



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

RKR-6-50/05/WJ-3/06

Kraków, dnia 20 stycznia 2006 r.

**DECYZJA Nr RKR - 3/2006**

Na podstawie art. 100b ust. 1 w związku z art. 28 ust. 6 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (t. j.: Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080) oraz § 6 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 18, poz. 172, z późn. zm.)

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**odmawia się wszczęcia** - na wniosek Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Krakowie - **postępowania pod zarzutem** stosowania przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wawel Service” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Podzamcze 26/2 **praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**, o których mowa w art. 23a tej *ustawy*, polegających na wprowadzeniu do obrotu konsumenckiego wzorca przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży, zawierającego niedozwolone postanowienia umowne.

**UZASADNIENIE**

W dniu 30 listopada 2005 r. do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie wpłynął wniosek Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Krakowie (zwanego dalej „Wnioskodawcą”) o wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wawel Service” Sp. z o.o. w Krakowie (zwane dalej „Towarzystwem”), w obrocie konsumenckim, niektórych postanowień wzorca przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży. Wniosek ten - na wezwanie Delegatury w Krakowie - został następnie uzupełniony przez Wnioskodawcę w dniu 12 grudnia 2005 r. Jako dowód w sprawie Wnioskodawca przedłożył **przedwstępną umowę dotyczącą ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży**, w której treści wymienione zostały wszelkie dane identyfikujące kupujących, jak również dokładnie oznaczono nabywany przez nich lokal mieszkalny.

Zarówno zgodnie z treścią wniosku, jak i jego uzupełnienia, zarzucana przez Wnioskodawcę praktyka polega na stosowaniu przez Towarzystwo w tej umowie następujących 5, niedozwolonych - jego zdaniem – postanowień:

1. § 2 ust. 4 umowy, o treści: „*przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy nr 3. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany mogą dotyczyć w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy*”.

W ocenie Wnioskodawcy, przedmiotowe postanowienie zezwala Towarzystwu na wprowadzenie szeregu niedookreślonych bliżej zmian, a ponadto użycie zwrotu „w szczególności” wskazuje, że wyliczenie możliwych zmian zawarte w umowie jest jedynie przykładowe. Tym samym zakwestionowane postanowienie przewiduje – sprzecznie z art. 385<sup>3</sup> pkt 19 *k.c.* - wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia, a co za tym idzie również zmianę treści samej umowy. Zauważyć przy tym należy – zdaniem Wnioskodawcy - iż pojęcie „niezbędności zmian ze względu na realizację inwestycji” jest nieprecyzyjne, a jego wprowadzenie do umowy powoduje, iż przedsiębiorca będzie mógł szeroko i być może dowolnie interpretować to pojęcie. W celu poparcia swojego wyводу Wnioskodawca powołał się na wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt: XVII Amc 47/03), w którym jako niedozwolone uznano następujące postanowienie wzorca umowy, stosowanego przez przedsiębiorcę Miły Dom Sp. z o.o. w Gliwicach: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*”.

2. § 4 ust. 4 umowy, w myśl którego: „*w przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt 1 nie podlega zwrotowi*”.

Jak twierdzi Wnioskodawca, postanowienie to budzi pewne wątpliwości interpretacyjne, jeśli przyjmie się, iż art. 394 *k.c.* dotyczy jedynie niewykonania umowy przez jedną ze stron, a nie nienależytego jej wykonania. Zatem w myśl art. 385<sup>3</sup> pkt 13 *k.c.* przewiduje utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiedają, rozwiązują lub odstępują od mowy.

3. § 5 ust. 3 umowy, w brzmieniu: „*w przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.*”

W opinii Wnioskodawcy, wskazany zapis narusza treść art. 385<sup>3</sup> pkt 2 *k.c.* - istotnie ograniczając odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie zobowiązania. Ponadto – zdaniem Wnioskodawcy - wprowadzone w nim pojęcie kary w istocie rzeczy stanowi karę umowną, której wysokość została ograniczona jedynie do wysokości odsetek ustawowych, liczonych od sumy wpłat konsumenta, a dodatkowo jeszcze ograniczona kwotą 10 % wartości przedmiotu umowy. Zgodnie z art. 484 § 1 *k.c.* - w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Natomiast żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary

nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Poprzez treść kwestionowanego postanowienia odpowiedzialność odszkodowawcza kontrahenta konsumenta została zatem ograniczona do minimalnej wysokości.

4. § 5 ust. 6 umowy, o treści: „*stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. (...)*”.

Zdaniem Wnioskodawcy, cytowane postanowienie zezwala kontrahentowi konsumenta na sporządzenie protokołu przekazania mieszkania bez obecności konsumenta i nie nakłada na kontrahenta ponownego obowiązku zawiadomienia konsumenta o terminie przekazania. Wnioskodawca powołał się w tym zakresie na wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt: XVII Amc 55/03), zgodnie z którym za niedozwolone uznano postanowienie umowne, stosowane przez Budlex Sp. z o.o. w Toruniu, o następującej treści: „*w sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*” oraz „*w razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*”.

5. § 7 ust. 2 wzorca umowy, zgodnie z którym: „*(...). W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 100.000 zł. Ponadto Kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającego na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł*”.

W ocenie Wnioskodawcy powyższe postanowienia są niezgodne z przepisem art. 385<sup>3</sup> pkt 17 *k.c.* - nakładają bowiem na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych. Za uznaniem tych kar za rażąco wygórowane przemawia – zdaniem Wnioskodawcy - porównanie ich wysokości z kwotą kary umownej jaką zobowiązuje się zapłacić Towarzystwo na podstawie § 5 ust. 3 analizowanej umowy.

Jak zaznaczono na początku uzasadnienia, Wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia braków wniosku, poprzez dokonanie subsumcji sytuacji faktycznej sprawy z odnoszącym się do niej stanem prawnym i sformułowanie na tej podstawie konkretnych zarzutów pod adresem Towarzystwa - opartych na przepisach art. 23a *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”). W odpowiedzi Wnioskodawca zacytował treść art. 23a *ustawy o ochronie (...)*, zwracając szczególną uwagę na użycie w nim sformułowania „*w szczególności*”. Wnioskodawca podniósł, iż w ten sposób ustawodawca jedynie przykładowo wskazuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Praktyki takie polegają między innymi na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Nie można zatem wykluczyć – zdaniem Wnioskodawcy - iż stosowanie takiego postanowienia, które nie zostało wpisane do przedmiotowego rejestru, również jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W ocenie Wnioskodawcy, powołany wyżej art. 23a *ustawy o ochronie (...)*, nie zawęży bowiem pojęcia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów tylko do tych przejawów działań przedsiębiorcy, które są przykładowo jedynie wskazane w tym przepisie.

Wnioskodawca wyjaśnił również, że zarzuty sformułowane wobec Towarzystwa opierają się na stosowaniu przez nie postanowień wzorca przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży – sprzecznych z konkretnymi przepisami powoływanego we wniosku (tak jak ma to miejsce powyżej) art. 385<sup>3</sup> *k.c.* Wskazane w nim orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ma na celu jedynie uzasadnienie argumentacji prawnej przedmiotowego wniosku oraz przedstawienie dotychczasowej linii orzecznictwa w podobnych sprawach. Zdaniem Wnioskodawcy, stanowi to dodatkowy argument do postawienia Towarzystwu zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Wnioskodawca podkreślił, że nie traktuje zapisów wskazanych w pkt 1 i 4 wniosku (systematyka, jak powyżej w uzasadnieniu decyzji) za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. W przypadku natomiast pozostałych trzech punktów wniosku (2, 3 i 5), brak jest takich abuzywnych klauzul, wpisanych już do rejestru.

### **Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje:**

Podstawą materialno - prawną oceny zachowań Towarzystwa, objętych zarzutem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jest art. 23a *ustawy o ochronie (...)*. Stosownie do treści jego ust. 1 – „*przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów*”. Praktyka ta została doprecyzowana w art. 23a ust. 2 tej *ustawy* w sposób następujący: „*za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwą lub wprowadzającą w błąd reklamę i inne czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów*”.

Na gruncie cytowanych wyżej przepisów nie budzi wątpliwości, iż aby możliwe było stwierdzenie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne zaistnienie dwóch przesłanek, wyraźnie wymienionych w art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*:

- a) bezprawności działania przedsiębiorcy,
- b) naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Oczywiste jest również – jak zresztą słusznie zauważa Wnioskodawca – że praktyki wyliczone w art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* mają charakter przykładowy, otwarty; o czym świadczy użycie w nim słowa „*w szczególności*”. Wśród praktyk tych ustawodawca jednoznacznie wyodrębnił jedynie następujące ich rodzaje:

- a) stosowanie przez przedsiębiorców w ich wzorcach umów postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *k.p.c.*,
- b) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- c) stosowanie czynów nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów, w tym nieuczciwą lub wprowadzającą w błąd reklamę.

Pewne trudności w stosowaniu art. 23a *ustawy o ochronie (...)* polegają natomiast na ustaleniu zakresu przesłanki bezprawności (znaczenia słowa „bezprawność” jako takiego) oraz konkretyzacji innych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, nie wymienionych wprost w tym przepisie. Pomimo, że wiążących i jednoznacznych ustaleń w tym przedmiocie nie można dokonać również na podstawie pozostałych przepisów działu IIIa *ustawy o ochronie (...)* - obejmującego regulacje (art. 23a – 23f) z zakresu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – to jednak, w niniejszej sprawie, organ antymonopolowy stoi na stanowisku, iż:

Na gruncie art. 23a *ustawy o ochronie (...)* samoistną przesłankę bezprawności można sformułować wyłącznie w przypadku jednego rodzaju praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, tj. ustalenia, że przedsiębiorca stosował w swoim wzorcu umowy postanowienia wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *k.p.c.* (tak również: w uzasadnieniu wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt: XVII Ama 51/2003). A zatem tylko wówczas, gdy wywidzie się, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu prawnego wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej (w czasie ich stosowania) do rejestru klauzul abuzywnych, można poprzestać na takim dowodzie, bez konieczności wykazywania przesłanki bezprawności. Klauzula uznana za niedozwoloną na skutek abstrakcyjnej kontroli wzorca umowy, w którym się znajduje – dokonywanej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, a następnie wpisana do rejestru takich klauzul, funkcjonuje w sposób zbliżony do przepisów prawa. Taki charakter klauzuli, uznanej za abuzywną przez SOKiK, przejawia się przede wszystkim w rozszerzonej podmiotowo prawomocności materialnej oraz powadze rzeczy osądzonej - co podkreśla się m.in. w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W konsekwencji wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, podlegający następnie obowiązkowi wpisu do rejestru takich postanowień - ze względu na szczególny charakter przedmiotu osądu - skutkuje dla wszystkich i przeciw wszystkim (z uzasadnienia uchwały Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r., sygn. akt: III CZP 95/2003; publ. m.in. w Monitorze Prawniczym Nr 6 z 2004 r., s. 248 i nast.; podobnie: w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI ACa 381/05). Również w doktrynie powszechnie uważa się, że w świetle art.479<sup>43</sup> *k.p.c.* (odnoszącego się do poruszanego tu problemu), od chwili wpisania do rejestru postanowień wzorców umownych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *k.p.c.*, stosowanie ich przez jakiegokolwiek przedsiębiorcę we wzorcach umów jest niedozwolone – wywołuje bowiem skutek erga omnes (tak m.in.: H. Ciepła w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, T. II, wydanie 3, s. 249).

Z kolei w przypadkach wszystkich pozostałych rodzajów przedmiotowych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – a więc stosowania: nierzetelnej, nieprawdziwej lub niepełnej informacji oraz czynów nieuczciwej konkurencji, jak również innych praktyk naruszających te interesy, nie wymienionych wprost w art. 23a ust. 2

tej ustawy - konieczne jest wykazanie łącznego spełnienia obu ww. przesłanek, tj. bezprawności działania przedsiębiorcy oraz naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Mając powyższe na uwadze należy powrócić do oceny zarzutów zawartych we wniosku Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Krakowie. Nie sposób zgodzić się z jego argumentacją, iż „*stosowanie postanowienia, które nie zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, skoro art. 23a ustawy o ochronie (...) nie zawęża pojęcia takich praktyk tylko do tych przejawów działań przedsiębiorcy, które są przykładowo jedynie wskazane w tym przepisie*”. Argumentacji tej nie wzmacnia również twierdzenie, że „*zarzuty sformułowane wobec Towarzystwa opierają się na stosowaniu przez nie postanowień wzorca, sprzecznych z konkretnymi przepisami powoływanego we wniosku art. 385<sup>3</sup> k.c.*”.

Na początku należy podkreślić, że organ antymonopolowy nie rozstrzyga w ramach postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszystkich spraw z zakresu stosowania przez przedsiębiorców niedozwolonych postanowień umownych. Pomijając już cytowane i komentowane powyżej przepisy art. 23a ustawy o ochronie (...), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na kolejny artykuł tej ustawy. Stosownie bowiem do treści jej art. 23b zd. 2 – „**przepisów ustawy nie stosuje się do spraw o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone**”. Nie może budzić wątpliwości, że jednoznaczne jego brzmienie dotyczy wszystkich przepisów ustawy o ochronie (...), głównie zaś rozdziału IIIa (zatytułowanego „zakres praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów” i obejmującego przepisy art. 23a – 23f). Tym samym organ antymonopolowy jest uprawniony do wszczęcia postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i dokonywania w ramach tego postępowania wiążących ustaleń tylko i wyłącznie w przypadku, gdy kwestionowane postanowienie wzorca jest już wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

W warunkach faktycznych niniejszej sprawy takich postanowień Wnioskodawca nie doszukał się w stosowanym przez Towarzystwo wzorcu przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży. Wręcz przeciwnie, w przypadku trzech punktów wniosku (stanowią one odpowiednio punkty 2, 3 i 5 opisu stanu faktycznego niniejszej decyzji) stwierdził on, iż „brak jest takich abuzywnych klauzul, wpisanych już do rejestru”. Takiego samego zdania jest również organ antymonopolowy, gdyż dokonana przez niego analiza rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone nie wykazała istnienia klauzul abuzywnych, choćby częściowo zbliżonych w swojej treści, zakresie regulacji lub skutkach do zakwestionowanych w ww. punktach 2, 3 i 5.

Odrębnej oceny wymagają pozostałe dwa postanowienia, zakwestionowane w punktach 1 i 4 wniosku (odpowiednio punkty 1 i 4 opisu stanu faktycznego niniejszej decyzji). Wnioskodawca powołał w nich bowiem orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na podstawie którego dokonano wpisu do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Podkreślił jednak, że „*nie traktuje zapisów kwestionowanych w pkt 1 i 4 wniosku za tożsame z przywołanymi przez niego postanowieniami, wpisanymi już do rejestru*”. Według wyjaśnień Wnioskodawcy ich przytoczenie „*ma na celu jedynie uzasadnienie argumentacji prawnej przedmiotowego wniosku oraz przedstawienie dotychczasowej linii orzecznictwa w podobnych sprawach, co zarazem stanowi dodatkowy argument do postawienia Towarzystwu zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów*”.

Organ antymonopolowy podziela stanowisko Wnioskodawcy, lecz wyłącznie w aspekcie braku tożsamości zakwestionowanych przez niego postanowień z klauzulami abuzywnymi wpisanymi do rejestru. Również jednak i w tym przypadku brak jest podstaw do postawienia Towarzystwu zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i prowadzenia w tym przedmiocie postępowania administracyjnego.

Dokonując analizy tego problemu, nie można nie zauważyć utrwalonego i jednorodnego w tym zakresie orzecznictwa Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (por. m.in. wyroki SOKiK: z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt: XVII Ama 51/03, z dnia 7 lutego 2005 r., sygn. akt: XVII Ama 96/03, z dnia 7 marca 2005 r., sygn. akt: XVII Ama 6/04 oraz z dnia 22 sierpnia 2005 r., sygn. akt: XVII Ama 21/05). Sąd wyraża w nich stanowisko, iż wprowadzie przepis art. 479<sup>43</sup> k.p.c. - stanowiąc: „*wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>43</sup> § 2*” – budzi wątpliwości, lecz „*osoby trzecie to były, aktualne i przyszłe strony podmiotu - przedsiębiorcy, który stosuje w umowach z konsumentami postanowienia uznane przez Sąd za niedozwolone, a następnie wpisane do rejestru takich postanowień*”. „*W praktyce oznacza to – kontynuuje SOKiK - iż przedsiębiorca, który pomimo prawomocnego wyroku Sądu, na mocy którego zarówno on jak i stosowane przez niego niedozwolone postanowienia umowne zostały wpisane do rejestru klauzul, nadal stosuje je w umowach z nowymi, aktualnymi konsumentami, dopuszcza się tym samym praktyki polegającej na zbiorowym naruszaniu interesów konsumentów, w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie (...)*”. Tym samym - w ocenie SOKiK - określenie „osoby trzecie”, zawarte w art. 479<sup>43</sup> k.p.c. w kontekście praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zawęzić podmiotowo do konkretnego przedsiębiorcy wskazanego w wyroku Sądu i nieograniczonej, abstrakcyjnej liczby konsumentów będących aktualnie lub w przyszłości stroną umów z tym konkretnie przedsiębiorcą. W konsekwencji Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów kilkakrotnie przyjmował, że skoro dany przedsiębiorca nie figuruje w rejestrze, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., to nieprawidłowo Prezes UOKiK uznał, iż działania tego przedsiębiorcy stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie (...), polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów do tego rejestru wpisanych. W cytowanych i analizowanych powyżej wyrokach, SOKiK wyraża również pogląd, że dokonywana przez niego kontrola postanowień wzorców umów ma charakter konkretny. Przejawia się to w następującym stwierdzeniu: „*wpisana do rejestru klauzula umowna uznana za niedozwoloną na kanwie określonego stanu faktycznego i prawnego, jako naruszająca zbiorowe interesy konsumentów, nie stanowi sama przez się prejudykату dla innych umów. Nie można bowiem wykluczyć, iż analogiczne lub nawet identyczne postanowienia wzorca umowy, uznane za niedozwolone, nie będą za takie uznane w kontekście oceny całej umowy w innej sprawie*”.

Gdyby przyjąć przeanalizowane powyżej orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za słuszne, należałoby uznać zarzuty Wnioskodawcy za bezpodstawne i odmówić mu wszczęcia postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów - i to bez wdawania się w dalej idące rozważania prawne. Problem jest jednak bardziej złożony, gdyż orzecznictwo SOKiK w tym zakresie jest sprzeczne z przytoczonymi na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji orzeczeniami sądów wyższych instancji, tj. wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI ACa 381/05, a przede wszystkim uchwałą Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r., sygn. akt: III CZP 95/2003. Jak już o tym obszerniej była mowa powyżej, w swoich wyrokach sądy te stanęły na stanowisku, iż:

- 1) dokonywana przez SOKiK - w ramach postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone - ocena takich postanowień jest kontrolą abstrakcyjną, a nie konkretną,
- 2) od chwili wpisania takich postanowień do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.*), stosowanie ich przez jakiegokolwiek przedsiębiorcę we wzorcach umów jest niedozwolone – wywołuje bowiem skutek erga omnes (wobec wszystkich przedsiębiorców).

Powyższe stoi zatem w sprzeczności ze stanowiskiem SOKiK, który twierdzi w swoich wyrokach, iż zakres rozszerzonej podmiotowo prawomocności materialnej ogranicza się do konkretnego przedsiębiorcy wskazanego w wyroku Sądu i nieograniczonej, abstrakcyjnej liczby konsumentów będących aktualnie lub w przyszłości stroną umów z tym konkretnie przedsiębiorcą.

Organ antymonopolowy przyjmuje za słuszne stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego i potwierdzone w wyroku Sądu Apelacyjnego. Jest to tym bardziej uzasadnione, że również Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w jednym ze swoich wyroków z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt: XVII Ama 46/04), zdaje się przyznawać mu rację. W wyroku tym Sąd - na skutek odwołania od decyzji Prezesa UOKiK - uznał, że stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ma miejsce w odniesieniu do następcy prawnego przedsiębiorcy, którego postanowienie zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Organ antymonopolowy stoi jednak na stanowisku, iż w takich przypadkach, gdy kwalifikuje postanowienie wzorca umowy jako praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, to postanowienie takie (jak pośrednio dał temu wyraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu powołanego wcześniej wyroku z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI ACa 381/05) powinno być tożsame, jednakowe w swojej treści z postanowieniem już wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.*

Za przyjęciem prezentowanego tu stanowiska przemawiają przede wszystkim względy bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego. Organ antymonopolowy nie może bowiem zastępować Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dokonywaniu oceny, czy dane postanowienie jest niedozwolone – w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> - art. 385<sup>3</sup> *k.c.* W praktyce mogłoby to bowiem prowadzić do takiej sytuacji, w której organ antymonopolowy - swoją ostateczną decyzją zakazującą jego stosowania - wyłącza dane postanowienie z obrotu prawnego, natomiast Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów - w efekcie przeprowadzonego postępowania cywilnego w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone - takie samo postanowienie uznaje za dozwolone. Sytuacji takiej zapobiegać mają powoływane wyżej przepisy art. 479<sup>36</sup> - art. 479<sup>45</sup> *k.p.c.* oraz art. 23b zd. 2 *ustawy o ochronie (...)*.

Uwzględnienie zarzutów Wnioskodawcy stanowiłoby – w tym stanie rzeczy - naruszenie tych przepisów. Sam Wnioskodawca podkreśla bowiem, że nie traktuje zapisów kwestionowanych w pkt 1 i 4 wniosku za tożsame z przywołanymi przez niego postanowieniami, wpisanymi już do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.*

Możnaby jeszcze ewentualnie rozważyć, czy jeżeli zakres ocenianego przez organ antymonopolowy postanowienia mieści się w całości w dyspozycji klauzuli wpisanej już do rejestru, to taki stan nie należałoby kwalifikować, jako praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (taki wniosek wynika pośrednio z powołanego wyżej wyroku SOKiK z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt: XVII Ama 46/04).



Dokonując oceny pod tym kątem należy jednakże stwierdzić, iż treść kwestionowanych przez Wnioskodawcę postanowień nie mieści się w całości w dyspozycji klauzul wpisanych do rejestru, a dodatkowo kwestionowane przez Wnioskodawcę postanowienia należy uznać za bardziej korzystne dla konsumentów od tych znajdujących się w rejestrze. Tak oto bowiem:

Postanowienie cytowane w punkcie 1 opisu stanu faktycznego niniejszej decyzji (§ 2 ust. 4 przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży) przewiduje - inaczej niż ma to miejsce w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru, pod pozycją 234, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt: XVII Amc 47/03) - że **wprowadzenie zmian** w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, **może nastąpić** tylko wówczas **o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji**. Natomiast w kolejnym zdaniu tego, kwestionowanego przez Wnioskodawcę zapisu wprowadza się przykładowy katalog możliwych zmian, wyznaczając tym samym ich przybliżony zakres.

Postanowienie powoływane w punkcie 4 opisu stanu faktycznego niniejszej decyzji (§ 5 ust. 6 przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży) jest konsekwencją poprzedzających go zapisów (§ 5 ust. 4 i 5) tej umowy, których Wnioskodawca już nie cytuje w swoim wniosku, a ich treść sprowadza się do następującej procedury:

Sprzedający dwukrotnie zawiadamia Kupującego o możliwości odbioru mieszkania, wyznaczając mu jednocześnie w tym celu dwa terminy (łącznie 28 dniowe). W razie dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego lub w przypadku (i tu zastosowanie znajduje § 5 ust. 6 przedmiotowej umowy), gdy nie pojawi się on na trzecim spotkaniu ze Sprzedającym - wyznaczonym w celu odbioru ewentualnych usterek ujawnionych w trakcie poprzednich spotkań oraz w celu odbioru mieszkania - Sprzedający upoważniony jest do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wzywania Kupującego (po raz 3 lub 4).

Postanowienia te są korzystniejsze dla konsumentów oraz nie mieszczą się w całości w dyspozycji klauzul wpisanych do rejestru, pod pozycjami – odpowiednio 366 i 365, na skutek wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt: XVII Amc 55/03).

Z powyżej opisanych przyczyn, argumenty Wnioskodawcy odnoszące się do konkretnych, kwestionowanych w jego wniosku postanowień przedwstępnej umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży, nie zasługują na uwzględnienie.

Aby jednak dokonać pełnej oceny zarzutów Wnioskodawcy, organ antymonopolowy zajął się również argumentami podniesionymi przez niego w uzupełnieniu wniosku z dnia 12 grudnia 2005 r. Mając na uwadze, że Wnioskodawca wykazuje w nim, iż katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zawiera jedynie ich przykładowe wyliczenie, należałoby przyjąć, że zarzuca on Towarzystwu stosowanie innych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, nie wymienionych wprost w art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*. Wyraźnie jednak – pomimo wezwania organu antymonopolowego do uzupełnienia wniosku w tym zakresie - takiego zarzutu nie precyzuje, opierając się jedynie na argumentach stosowania przez Towarzystwo postanowień wzorca, sprzecznych z przepisami art. 385<sup>3</sup> *k.c.* Gdyby jednak i taki zarzut poddać ocenie pod kątem praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, to stwierdzić należy, że jest on bezprzedmiotowy.

Po pierwsze - o czym była już mowa szczegółowo powyżej – art. 385<sup>3</sup> k.c. (jak również dwa poprzedzające go artykuły 385<sup>1</sup> i 385<sup>2</sup> k.c.) dotyczy problematyki stosowania przez przedsiębiorców niedozwolonych postanowień umownych, która nie jest rozstrzygana w ramach postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Na mocy – wyraźnego i jednoznacznego w swojej treści – przepisu art. 23b zd. 2 *ustawy o ochronie (...)* „**przepisów ustawy nie stosuje się do spraw o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone**”.

Po drugie natomiast, nie jest możliwe wykazanie podstawowej przesłanki warunkującej stwierdzenie stosowania innej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, nie wymienionej wprost w art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* – a mianowicie bezprawności działania przedsiębiorcy. Bezprawnością taką nie jest niezgodność kwestionowanych przez Wnioskodawcę postanowień z przepisami art. 385<sup>3</sup> k.c. - chyba, że za takie uznałby je Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jeśliby pokusić się o abstrakcyjne – tj. w oderwaniu od konkretnej sytuacji faktycznej – zdefiniowanie przesłanki bezprawności, to polega ona raczej na podejmowaniu przez przedsiębiorcę działań sprzecznych z powszechnie i bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, na podstawie których ustawodawca wprowadza jakiś nakaz, zakaz lub obowiązek. Bezprawność przejawiałaby się bowiem w nie realizowaniu przez przedsiębiorcę owego nakazu, zakazu lub obowiązku. Przepisy art. 385<sup>1</sup> - art. 385<sup>3</sup> k.c. mają zaś charakter wskazówek, skierowanych do sądów i uczestników obrotu prawnego (konsumentów, instytucji chroniących ich prawa i interesy, przedsiębiorców), według których mogą one oceniać postanowienia wzorców umów i podejmować skuteczne środki ochrony prawnej w wypadku, gdy skutki niedozwolonych postanowień umownych dotyczą konsumentów. Przepisy te nie zawierają natomiast bezwzględnych nakazów, zakazów lub obowiązków - brak jest bowiem przeszkód do stosowania takich postanowień przez przedsiębiorcę w umowie indywidualnie z konsumentem uzgodnionej (por. art. 3 Dyrektywy Rady Nr 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. o niedozwolonych klauzulach w umowach konsumenckich (Dz. U. UE L. 1993.95.29).

Mając na uwadze wszystkie ustalenia dokonane w ramach uzasadniania prawnego niniejszej decyzji, **należało orzec jak w jej sentencji – na podstawie art. 100b ust. 1 ustawy o ochronie (...)**. Skoro bowiem z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez Prezesa UOKiK informacji wynikało w sposób oczywisty, że zbiorowe interesy konsumentów nie uległy naruszeniu, brak było podstaw do wszczęcia postępowania w sprawie naruszenia tych interesów.

Z ostrożności procesowej należy zauważyć w tym miejscu, iż Wnioskodawca – mimo ciążącego na nim obowiązku - nie uprawdopodobnił, że kwestionowana przez niego przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży, ma charakter wzorca umowy. Jak wspomniano na początku uzasadnienia niniejszej decyzji, przedłożył on bowiem jedynie taką umowę, a nie jej wzorzec.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że jeżeli istotnie przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży ma charakter wzorca umowy, Miejski Rzecznik Konsumentów w Krakowie może wystąpić - na podstawie na art. 479<sup>38</sup> i 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c. w związku z art. 384 – 385<sup>3</sup> k.c. - z powództwem opartym w całości na argumentacji prawnej, zawartej w jego wniosku. Stosownie bowiem do treści art. 479<sup>38</sup> k.p.c. – „powództwo w sprawach rozpoznawanych według przepisów rozdziału o postępowaniu w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy

za niedozwolone może wytoczyć każdy, kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie, którego uznania za niedozwolone żąda się pozwem. Powództwo może wytoczyć także organizacja społeczna, do której zadań statutowych należy ochrona interesów konsumentów, **powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów** oraz Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Treść tego przepisu jednoznacznie wskazuje, że rzecznicy konsumentów w zakresie kwestionowania niedozwolonych postanowień umownych – którego dokonuje się na drodze cywilnoprawnego postępowania sądowego - posiadają takie same uprawnienia jak Prezes UOKiK.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 *k.p.c.* – od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Krakowie (31 – 011 Kraków, Plac Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
p.o. Dyrektora Delegatury w Krakowie  
Leszek Piekarz

**Otrzymuje:**

1. Miejski Rzecznik Konsumentów  
Urząd Miasta Krakowa  
al. Powstania Warszawskiego 10  
31-541 Kraków,
2. RKR a/a.