



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

---

**RGD.61-5/08/MLM**

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2008r.

**DECYZJA NR RGD. 17/2008**

Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy ASp. z o.o. z siedzibą w S, **uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „**Umowa Wstępna**” następujących postanowień, o treści:

1. „(...) W przypadku nie stawienia się Kupującego, mimo dwukrotnego wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół ze skutkiem dokonania odbioru przez Kupującego. (...)”;
2. „(...) Kupujący nie może zgłosić w trakcie drugiego odbioru usterek, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru, przy zachowaniu należytej staranności, nie dotyczy to wad ukrytych ujawnionych pomiędzy odbiorami” ,
3. „Inwestor zastrzega sobie prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku urzędowej zmiany podatków, opłat od gruntów lub lokali mieszkaniowych w wysokości wynikającej ze wzrostu tych obciążeń. O zmianie ceny w opisanym przypadku Inwestor zawiadomi pisemnie Kupującego, przesyłając jednocześnie nowy harmonogram spłaty przedmiotu umowy, z zachowaniem tych samych terminów płatności. Zmiana ceny w tym trybie nie wymaga podpisania aneksu do umowy”;
4. „W przypadku sporu dotyczącego realizacji umowy po wyczerpaniu drogi ugodowej, Strony kierują sprawę do rozstrzygnięcia przez właściwy rzeczowo Sąd w Gdańsku” ,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i **nakazuje się zaniechania stosowania tej praktyki.**

## UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca A Sp. z o.o. z siedzibą w S (zwana dalej A), we wzorcu umowy pod nazwą: „**Umowa Wstępna**” stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 46 z dnia 4 lutego 2008r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę A Sp. z o.o. z siedzibą w S, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. „**Umowa Wstępna**” (zw. dalej także „**Umowa**”) postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca, pismami: z dnia 21 lutego 2008r. i 14 marca 2008r., wyraził gotowość usunięcia niedozwolonych klauzul umownych oraz aneksowania umów zawartych dotychczas.

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

A Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS pod nr ..... W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości. W kontaktach z klientami posługuje się on projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umowy pod nazwą „**Umowa Wstępna**” zawiera między innymi następujące postanowienia,

1. „(...) *W przypadku nie stawienia się Kupującego, mimo dwukrotnego wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół ze skutkiem dokonania odbioru przez Kupującego. (...)*” – zapis zawarty w **§ 4 ust. 2 „Umowy...”,**
2. „(...) *Kupujący nie może zgłosić w trakcie drugiego odbioru usterek, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru, przy zachowaniu należytej staranności, nie*

dotyczy to wad ukrytych ujawnionych pomiędzy odbiorami” – zapis zawarty w § 4 ust. 7 „Umowy...”,

3. „Inwestor zastrzega sobie prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku urzędowej zmiany podatków, opłat od gruntów lub lokali mieszkaniowych w wysokości wynikającej ze wzrostu tych obciążeń. O zmianie ceny w opisanym przypadku Inwestor zawiadomi pisemnie Kupującego, przesyłając jednocześnie nowy harmonogram spłaty przedmiotu umowy, z zachowaniem tych samych terminów płatności. Zmiana ceny w tym trybie nie wymaga podpisania aneksu do umowy” - zapis zawarty w § 5 ust. 11 „Umowy...”,
4. „W przypadku sporu dotyczącego realizacji umowy po wyczerpaniu drogi ugodowej, Strony kierują sprawę do rozstrzygnięcia przez właściwy rzeczowo Sąd w Gdańsku” - zapis zawarty w § 13 ust. 2 „Umowy...”,

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami Spółki.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku Spółki ACTIVA - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszać zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup>k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Analizując drugą ze wskazanych wyżej przesłanek, odnoszącej się do bezprawności działań przedsiębiorcy, przez co rozumie się takie jego zachowania na rynku, które są sprzecz-

ne z przepisami prawa, należy wskazać, iż Spółce A postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...) poprzez stosowanie w umowach zawieranych z konsumentami 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.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

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 wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją 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 umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt 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 art. 23a u.o.k.ik. 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 u.o.k.ik. 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. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorca umowy o nazwie „**Umowa**” stosowane przez Spółkę A są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: **364 i 365, 366, 885** oraz **388**.

I tak po **pierwsze**, postanowienie § 4 ust. 2, o treści: – „(...) *W przypadku nie stawienia się Kupującego, mimo dwukrotnego wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół ze skutkiem dokonania odbioru przez Kupującego. (...)*”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycją; **364 i 365**, uznanymi uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego

w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: *„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”* oraz *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż *„Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k. c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.”* Sąd wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Również treść postanowienia stosowanego przez Spółkę A przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **drugie**, postanowienie § 4 ust 7, o treści:– *„(...) Kupujący nie może zgłosić w trakcie drugiego odbioru usterek, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru, przy zachowaniu należytej staranności, nie dotyczy to wad ukrytych ujawnionych pomiędzy odbiorami”*, także należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru w pozycji: **366**.

Na mocy wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. (sygn. akt XVII Amc 55/03), wpisano do Rejestru niedozwolone postanowienie umowne, o następującej treści: *„Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”*, która jest niezgodna z art. 385<sup>1</sup> § 1 Kc i z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 Kc.

Treść warunku umowy zawartego w § 4 ust 7 wzorca, identycznie, jak i niedozwolone postanowienie umowne skutkować może pozbawieniem konsumenta niezbywalnego prawa do dochodzenia roszczeń związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez przedsiębiorcę oraz ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za nierzetelne wykonanie zobowiązania. Analizowane postanowienie ogranicza także zakres uprawnień konsumentów, gdyż skraca im termin, w jakim mogą dokonywać zgłoszeń usterek. Natomiast konsekwencją niezgłoszenia wady może być utrata uprawnień wynikających z rękojmi. Z tych też powodów uznać należy, że pomimo różnic w treści, oba postanowienia są identyczne, bowiem wywołują tożsame skutki prawne.

Po **trzecie**, postanowienie § 5 ust. 11, o treści: – *„Inwestor zastrzega sobie prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku urzędowej zmiany podatków, opłat od gruntów lub lokali mieszkaniowych w wysokości wynikającej ze wzrostu tych obciążeń. O zmianie ceny w opisanym przypadku Inwestor zawiadomi pisemnie Kupującego, przesyłając*

*jednocześnie nowy harmonogram spłaty przedmiotu umowy, z zachowaniem tych samych terminów płatności. Zmiana ceny w tym trybie nie wymaga podpisania aneksu do umowy*”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **885**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03 Sąd uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: *„Do ceny 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.**”* W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta *„klauzula narusza art.385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy*”. Treść § 5 ust 11 stosowanego przez Spółkę wzorca Umowy przewidującego różnice cenowe uzależnione od wysokości wymienionych tam opłat lub podatków również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny, jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru bowiem pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej klauzul.

Po **czwarte**, postanowienie § 13 ust 2, o treści:– *„W przypadku sporu dotyczącego realizacji umowy po wyczerpaniu drogi ugodowej, Strony kierują sprawę do rozstrzygnięcia przez właściwy rzeczowo Sąd w Gdańsku*”, należy uznać za tożsame z klauzulą, o treści: *„Za sąd właściwy do rozpoznania spraw spornych strony uznają Sąd miejscowo właściwy dla Impuls School*”, wpisaną na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 grudnia 2004r., sygn. akt XVII AmC 15/04, do Rejestru, w pozycji: **388**.

Wprawdzie postanowienie wpisane do Rejestru nie było stosowane przez przedsiębiorcę działającego w branży deweloperskiej, jednak pozostaje to bez wpływu na możliwość oceny i porównania z klauzulą stosowaną przez przedsiębiorcę, bowiem jak zaznaczono wcześniej niedozwolone będą postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru. Podkreślić należy również, że w Rejestrze znajduje się wiele postanowień, wywołujących skutki identyczne, jak § 13 ust 2 **„Umowy”** i które zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia zawartego we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę z klauzulą umieszczoną w Rejestrze, w poz. **388**, pozwalają na stwierdzenie, że - pomimo braku identyczności literalnej – stosowanie jego wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, zapisy te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów K.p.c. o właściwości ogólnej i przemiennej.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 269 ze zm.) mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemiennej i wyłączną. Zasadę w zakresie właściwości miejscowej określa art. 27 § 1 K.p.c. stanowiąc, że *„Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego*

*okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania*". Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami pomiędzy rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonania, rozwiązania lub unieważnienia, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sądem właściwym dla miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy art. 31 i nast. K.p.c. umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności od tego, który sąd jest dla niego dogodniejszy.<sup>1</sup> Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego/umowy, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, polegającej na tym, 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 wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem wyłącznie właściwym. 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.

Tak więc w rozpatrywanym przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemienne. Według właściwości ogólnej, jeżeli powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wniesione do sądu właściwego dla siedziby przedsiębiorcy (art. 30 K.p.c.). Jeżeli natomiast powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.). W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy. Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy wskazany we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń powstałych na tle wykonywania umowy przyczynia się do pogorszenia jego sytuacji, co może być źródłem niewygod i niepotrzebnej straty czasu, a także zbędnych wydatków. Zapis taki utrudnia mu ponadto skuteczną realizację konstytucyjnego prawa do sądu.<sup>2</sup>

Reasumując za uprawdopodobnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu „Umowa” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Spółkę, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nie-

---

<sup>1</sup> Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.

<sup>2</sup> Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005r., sygn. akt XVII Ama 46/04.

określonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

W toku postępowania przedsiębiorca, co prawda, wyraził gotowość do usunięcia niedozwolonych postanowień ze stosowanych dotychczas wzorców umownych, a także wolę zawarcia aneksów do umów będących w trakcie realizacji. W ocenie organu antymonopolowego sama jednak deklaracja, nie poparta konkretnymi działaniami zmierzającymi do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, nie może zostać uznana za zobowiązanie, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Należy wskazać, iż zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polega nie tylko na usunięciu z aktualnie stosowanego wzorca wszystkich postanowień uznanych za niedozwolone i nie stosowanie ich w nowo podpisywanych umowach, a także na zmianie lub też anulowaniu w realizowanych już umowach klauzul abuzywnych. Oznacza to konieczność np. aneksowania wszystkich umów będących w trakcie wykonywania, bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu kontrahentom – konsumentom propozycji zawarcia aneksów potwierdzających fakt nieobowiązywania zakwestionowanych postanowień.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza materiału dowodowego nie potwierdziła w sposób nie budzący wątpliwości, aby zakwestionowane postanowienia umowne, obarczone – jak wcześniej wykazano – wadą prawną, tj. takie, które mieszczą się w hipotezie niedozwolonych klauzul umownych i godzące w zbiorowe interesy konsumentów zostały wyeliminowane z obrotu konsumenckiego.

Stąd, należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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 - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Zastępca Dyrektora Delegatury  
Uokik Gdańsku  
Wojciech Wojtkowiak



Otrzymuje: