

**Delegatura w Lublinie**  
**20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5**  
**Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,**  
**Fax (0-81) 532-08-26**  
**E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)**

Lublin, dnia 15 października 2007 r.

### **DECYZJA RLU Nr 45/2007**

Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z 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.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. 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 z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu „Labora” sp z o.o. z siedzibą w Lublinie, uznaje się, że działania Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „Labora” sp. z o.o. w Lublinie, polegające na stosowaniu w art. 14 wzorca „Umowy” postanowienia o treści:

*"Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron wyznaczy swojego arbitra, a wyznaczeni arbitrzy wybiorą superarbitra spośród osób o wykształceniu prawniczym"*

**stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów  
**i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

### **Uzasadnienie**

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Lublinie dokonał analizy stosowanej przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Labora” sp. z o.o. w Lublinie, zwanej dalej Spółką, wzorca „Umowy” zawieranej z konsumentami pod kątem jej zgodności z treścią art. 24 ust. 1 i ust. 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.), zwanej dalej ustawą o okik.

W wyniku tej analizy zakwestionowano jedno postanowienie umowne z wzorca „Umowy” - art. 14 w brzmieniu: *„Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron wyznaczy swojego arbitra, a wyznaczeni arbitrzy wybiorą superarbitra spośród osób o wykształceniu prawniczym”*.

W wyniku tego wszczęto Postanowieniem Nr 103/07 z dnia 16 maja 2007 r. postępowanie administracyjne, z urzędu przeciwko Spółce pod zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcu „Umowy” zapisu, którego tożsama treść została wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania administracyjnego Spółka wyjaśnia, że zakwestionowane postanowienie art. 14 wzorca „Umowy” ulega zmianie z dniem 30 maja 2007r.

W nowym wzorcu „Umowy” przesłanym do Urzędu art.14 otrzymał brzmienie: **„Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego”**.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Labora sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do KRS pod numerem ..... Spółka prowadzi działalność na rynku lubelskim oferując sprzedaż nieruchomości na zasadzie developera.

W prowadzonej działalności Spółka zawiera z przyszłymi właścicielami lokali „Umowy”, które określają zasady nabycia przez konsumenta lokalu mieszkalnego wraz z działką poprzez finansowanie inwestycji wykonywanej przez Spółkę ze środków konsumenta, a następnie przeniesienie własności wybudowanego lokalu na konsumenta.

W związku z tą działalnością Spółka opracowała i wprowadziła do obrotu wzorzec „Umowy”, który spełnia kryteria wzorca umownego, o którym mowa w art. 384 kodeksu cywilnego.

Art. 14 tego wzorca zawiera zapis o treści: *„Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron wyznaczy swojego arbitra, a wyznaczeni arbitrzy wybiorą superarbitra spośród osób o wykształceniu prawniczym”*.

W rejestrze klauzul abuzywnych prowadzonym przez Prezesa UOKiK pod numerem 232 znajduje się wpis: „Wszelkie spory wiążące się z niniejszą umową oraz skargi lub roszczenia odnoszące się do, lub wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Polubowny powołany i obradujący na podstawie Kodeksu Postępowania Cywilnego”, którego treść została uznana wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 10.01.2004 r. sygn. akt XVII AmC 47/03 za niedozwolone postanowienie umowne.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Art. 24 ust. 1 ustawy o okik stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 24 ust. 2 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie w świetle zapisów ustawy o okik, czyli chronią je przed bezprawnymi działaniami przedsiębiorców.

Ustawa o okik nie reguluje bezprawności, jako działania przedsiębiorcy. Działania takie mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że naruszają przepisy innych ustaw, czy zasady

współzycia społecznego lub dobre obyczaje.

Bezprawność w doktrynie i orzecznictwie polega na działaniu sprzecznym z prawem lub zasadami współzycia społecznego, czy dobrymi obyczajami bez względu na winę sprawcy.

Dla uznania danego działania za bezprawne wystarczy tylko ustalenie, że dane działanie koliduje z przepisem prawa (Komentarz do Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji CH BECK, Warszawa 2000).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest spełnienie trzech przesłanek:

1. zaistnieć musi działanie przedsiębiorcy,
2. działanie to musi być bezprawne,
3. działanie musi naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

W oparciu o ustawę o okik przez „przedsiębiorcę” rozumie się przedsiębiorcę w brzmieniu, o jakim mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej, a także osobę fizyczną, osobę prawną a także jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jak również osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu oraz związek przedsiębiorców – art. 4 ust. 1 lit. a, b i d ustawy o okik.

W oparciu o wskazane wyżej kryteria Spółka spełnia przesłanki uznania jej za przedsiębiorcę, gdyż działa na zasadzie wpisu do KRS, jako podmiot prawa handlowego, prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług developerskich poprzez zawieranie umów na budowę lokali w zamian za finansowanie tej budowy przez konsumentów.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie „porządek prawny” obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współzycia społecznego.

W niniejszej sprawie działanie przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, należy uznać za bezprawne nie tylko ze względu na fakt zdefiniowania w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik określonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

O bezprawności tego działania Spółki przesądza również rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c.

Ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku, klauzule wpisane do rejestru spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, zaś posługiwanie się nimi w kontaktach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umów, regulaminy stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnie przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, **regulaminów** itp. (*E. Łętowska*, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s. 292). W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05), „celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu 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(...) 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.” – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r. III CZP 95/03 (OSNC 2005/2/25).

Stanowisko to zostało potwierdzone także uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r. III SZP 3/06, gdzie SN uwzględniając ratio legis ustawy o okik i kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności przepisów implementujących dyrektywę 93/13 i dyrektywę 98/27 uznał, że wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Dokonując zatem oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej. Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. W niniejszej sprawie organ antymonopolowy zakwestionował poniższy zapis zamieszczony w wykorzystywanym przez Spółkę wzorcu Umowy z uwagi na jego tożsamość z klauzulą wpisaną do Rejestru.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis art. 14 wzorca „Umowy” o treści: *„Wszelkie spory, jakie mogą wynikać z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron wyznaczy swojego arbitra, a wyznaczeni arbitrzy wybiorą superarbitra spośród osób o wykształceniu prawniczym”* jest tożsamy z zapisem wpisanym do Rejestru pod numerem 232, uznanym już za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004 r. Sygn. akt XVII Amc 47/03 i wpisanym do Rejestru dnia 06 stycznia 2005 r.

Porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Istotą tych klauzul jest zastrzeżenie przez Spółkę, jako sądu właściwego do rozpatrzenia ewentualnych sporów z konsumentem, jako drugą stroną umowy, wyłączenie sądu polubownego działającego na zasadach określonych w Kodeksie postępowania cywilnego - art. 695 i następne. Zapis taki stoi w sprzeczności z przepisami Kodeksu cywilnego – art. 385<sup>3</sup> pkt 23 określającego, że poddanie pod rozstrzygnięcie sądu polubownego sprawy konsumenckiej z wyłączeniem sądownictwa powszechnego stanowi niedozwolone postanowienie umowy.

Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowany zapis wzorca Umowy stosowany przez Spółkę mieści się w hipotezie wymienionej klauzuli wpisanej do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania tego przedsiębiorcy polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Trzecia z wymienionych wyżej przesłanek jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa antymonopolowa chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Działanie Spółki godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć z tym przedsiębiorcą umowę. Naruszane przy tym interesy konsumentów nie mają jednostkowego charakteru, ale są wspólne dla z góry

nieustalanej zbiorowości konsumentów. Należy zatem stwierdzić, iż spełniona została trzecia z przesłanek uznania działania Spółkę za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W związku ze spełnieniem wszystkich wskazanych wyżej przesłanek należało uznać, iż działanie Spółki stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24a ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik i nakazać zaniechanie jej stosowania.

W świetle powyższego należało orzec, jak w sentencji.

Ze względu na fakt, że do dnia wydania niniejszej decyzji Spółka nie poinformowała Prezesa UOKiK, czy deklarowane zmiany zostały wprowadzone we wszystkich zawartych umowach przedstawiając tylko jeden aneks do umowy i nowy wzorzec Umowy ze zmienioną treścią zapisu odnośnie rozstrzygnięcia sporów, uznano za zasadne nakazanie zaniechania stosowania stwierdzonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe  
Labora sp. z o.o.