



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY**

**Konkurencji i Konsumentów**

***Delegatura w L.***

**20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
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 31 grudnia 2007r.

RLU –061-50/07/MW

## **DECYZJA RLU –55/07**

I. Na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz.331 ze zm. ) oraz stosownie do art.33 ust.6 tej ustawy i §7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2007r. nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Elżbiecie G. i Stanisławowi G. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „Logo Lift” w L., ul. Al. Kraśnicka 109

### **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt.1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz.331 ze zm. ) bezprawne działania przedsiębiorców: Elżbiety G. i Stanisława G. prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą „Logo Lift” w L., ul. Al. Kraśnicka 109, polegające na zamieszczeniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu „Umowy Przyrzeczenia sprzedaży” postanowień wzorca umowy o treści:

- § 4 ust. 2 wzorca „Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu” ;

- § 5 wzorca „Strony zgodnie ustalają, iż z zachowaniem wymogów Prawa Budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Polskich Norm Inwestor uprawniony będzie do wprowadzania zmian w obiektach budowlanych w stosunku do projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w §1 ust.1” ;
- § 12 wzorca „Kwestie sporne oraz te Których strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed sądami powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora” -

które to postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> KPC

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 7 lutego 2007r.

## **UZASADNIENIE**

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: Prezes Urzędu) przeprowadził postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy stosowane przez Elżbietę G. i Stanisława G. prowadzących działalność gospodarczą pod firmą LOGO- LIFT w L., wzorce umowne zawierają postanowienia, które zostały wpisane do rejestru klauzul zakazanych, o którym mówi art. 479<sup>45</sup> kpc tj. czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wezwani przedsiębiorcy przedstawili zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, stosowane wzorce umowne oraz kserokopię aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.

Analiza przedstawionego wzorca umownego pozwoliła wstępnie ustalić, że zawiera on postanowienia, które są wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Z uwagi na powyższe uzasadnione było wszczęcie postępowania administracyjnego.

Prezes UOKIK wszczął postępowanie administracyjne Postanowieniem Nr 148/07 z dnia 3 października 2007r. przeciwko Elżbiecie G. i Stanisławowi G. prowadzącym działalność gospodarczą po nazwą „Logo Lift” w L., ul. Al. Kraśnicka 109 ( zwanym dalej „Logo Lift”) i zakwestionował, jako postanowienia wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> KPC następujące zapisy wzorca „ Umowy Przymierzenia Sprzedaży” :

- § 4 ust. 2 wzorca „Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu” ;
- § 5 wzorca „Strony zgodnie ustalają, iż z zachowaniem wymogów Prawa Budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Polskich Norm Inwestor uprawniony będzie do wprowadzania zmian w obiektach budowlanych w stosunku do projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w §1 ust.1” ;
- § 12 wzorca „Kwestie sporne oraz te Których strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań,

a dopiero w razie ich niepowodzenia przed sądami powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora” .

Elżbieta G. i Stanisław G. – reprezentowani w sprawie przez radcę prawnego Marka P. – Kancelaria Radcy Prawnego ul. Kujawska 20 w L., pismem z dnia 17.10.2007r. oraz z 06.11.2007r. ustosunkowali się do przedstawionych zarzutów twierdząc, że aktualnie wzorzec umowny, w którym znajdują się postanowienia zakwestionowane w postępowaniu nie jest już stosowany przez „Logo Lift”. Wzorzec ten stosowany był od 21 kwietnia 2004r., a po raz ostatni przedwstępna umowa sprzedaży zawierająca kwestionowane postanowienia została podpisana 8 grudnia 2006r. Był prawny tej umowy zakończył się w dniu 7 lutego 2007r. gdyż została ona rozwiązana przez „Logo Lift” z winy nabywcy. W oparciu o ten wzorzec podpisano 22 sztuki umów, przy czym dwie rozwiązano za porozumieniem stron . Aktualnie tj, od 1 stycznia 2007r. stosowany jest nowy wzorzec umowny, który nie zawiera kwestionowanych postanowień.

Przedsiębiorcy podali przychód z prowadzonej działalności za rok 2006r.

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

Elżbieta G. i Stanisław G. prowadzą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej „Logo Lift” w L. w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego, w tym również na terenie Lublina, czego dowodem są aktualne zaświadczenia z wpisów do ewidencji działalności gospodarczej.

Przedmiotem wykonywanej działalności przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

W związku z prowadzoną działalnością przedsiębiorca zawiera z konsumentami „Umowy Przyrzeczenia sprzedaży ” oraz Umowy ostateczne związane z wybudowaniem i sprzedażą lokalu w formie aktu notarialnego.

„Umowy przyrzeczenia sprzedaży” zawierane są w oparciu o wzorce umowne, których autorem jest przedsiębiorca.

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował następujące zapisy wzorca „Umowy Przyrzeczenia Sprzedaży” dotyczącej partycypacji w kosztach budowy mieszkania:

- § 4 ust. 2 wzorca „Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu” jako tożsame m.in. z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod Nr 366;

- § 5 wzorca „Strony zgodnie ustalają, iż z zachowaniem wymogów Prawa Budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Polskich Norm Inwestor uprawniony będzie do wprowadzania zmian w obiektach budowlanych w stosunku do projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w §1 ust.1” jako tożsame m.in. z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod Nr 234, 852:

- § 12 wzorca „Kwestie sporne oraz te Których strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań,

a dopiero w razie ich niepowodzenia przed sądami powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora” jako tożsame m.in. z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod Nr 41.

Zapisy we wzorcach umownych w kwestionowanym brzmieniu stosowane były w obrocie gospodarczym z konsumentami w umowach przedwstępnych zawieranych w okresie od 21 kwietnia 2004r. do 8 grudnia 2006r. Na podstawie kwestionowanego wzorca przedsiębiorca zawarł 22 umowy przedwstępne. Data zakończenia bytu prawnego ostatniej z tych umów to 7 lutego 2007r.

Przedsiębiorca przedstawił nowy wzorzec umowny stosowany w obrocie z konsumentami od początku 2007r., który to wzorzec nie zawiera kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień.

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust.2 pkt.1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie, bezprawne działanie przedsiębiorcy, 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 (Dz.U.Nr 43 poz.296 ze zm.).

Aby doszło do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy zatem wykazać, że działania te:

- godzą w zbiorowe interesy konsumentów,
- są bezprawne, poprzez stosowanie postanowień wzorca umowy, wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy ogółu konsumentów, większej ich grupy. Ustawa antymonopolowa w odniesieniu do konsumentów chroni interesy nieograniczonej liczby podmiotów, których nie da się zidentyfikować, interesy konsumentów, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym.

W opinii Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób jednoznaczny, że działania przedsiębiorców wyczerpują przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24. ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...), poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorze „Umowy Przynależności Sprzedaży” postanowień wzorca umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Oferta przedsiębiorcy skierowana była do z góry nieokreślonej liczby konsumentów, poprzez to, że miała charakter oferty otwartej. W tym celu przedsiębiorca posługiwał się przygotowanym przez siebie wzorcem umowy, który wiązał strony - przedsiębiorcę i konsumenta, poprzez zawarcie pisemnej umowy o warunkach finansowania kosztów budowy mieszkania.

Zgodnie z art.385<sup>1</sup> § 1 kc postanowienia wzorca umownego nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonując oceny postanowienia umownego ocenia określony zapis, i w momencie jego wpisania do rejestru klauzula przestaje być postanowieniem konkretnego wzorca umownego, a staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność klauzul (art. 479<sup>43</sup> kpc), spełnia ona funkcję podobną do przepisów prawa. Tak więc, dokonując oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej (wykładnia językowa, systemowa, funkcjonalna i inna). Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umowne, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonana jej wykładnię.

Zgodnie z art. 365 §1 kpc orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał ale 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, że kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, równocześnie rażąco naruszając jego interesy. Zgodnie z art. art.385<sup>1</sup> § 1 kc przez niedozwolone postanowienie umowne rozumie się takie postanowienie umowy zawieranej z konsumentami nie uzgodnione indywidualnie, które kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Biorąc pod uwagę powyższą wykładnię, można stwierdzić, że praktyki polegające na zamieszczeniu w zawieranych umowach postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych są bezprawne i naruszają zbiorowy interes konsumentów. Powyższe zostało potwierdzone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt. III SZP 3/06 oraz wyroku SOKiK z dnia 25.05.2005r. (sygn. akt. XVII Ama 46/04).

Posługiwanie się w obrocie konsumenckim klauzulami uznanymi przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywne jest zatem sprzeczne z porządkiem prawnym i przez to stanowi zagrożenie dla nieokreślonej liczby potencjalnych konsumentów korzystających z usług przedsiębiorcy, a zatem narusza zbiorowy interes 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 współżycia społecznego*.

Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy czyn sprawcy był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są:

- normy prawa powszechnie obowiązującego - jako reguły postępowania wyznaczone przez nakazy i zakazy wynikające z norm prawa pozytywnego, w szczególności prawa cywilnego, karnego, administracyjnego, pracy, finansowego, ustaw i aktów prawnych regulujących poszczególne dziedziny gospodarki, itp.,
- nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego (dobre obyczaje).

O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego- *uzasadnienie do I PKN 267/2001 wyrok Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna – Lex Polonica Prima.*

Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie.

Okolicznościami tymi są:

- działanie w ramach porządku prawnego, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy,
- wykonywanie prawa podmiotowego,
- działanie w obronie uzasadnionego interesu (*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377*).

Zakwestionowanym działaniem przedsiębiorcy w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie jest posługiwanie się w stosunku do konsumentów – nabywców mieszkań zapisami we wzorcu „Umowy Przyrzeczenia sprzedaży”, którego tożsama treść została uznana przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone klauzule umowne i które wpisane zostały do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Z treści art. 479<sup>42</sup> Kpc wynika, że Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w razie uwzględnienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w sentencji wyroku przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania. Z brzmienia art. 479<sup>43</sup> Kpc wynika również, że 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>45</sup>§2 Kpc.

Stanowisko Prezesa Urzędu zostało poparte orzecznictwem SOKiK. Z wyroku SOKiK z dnia 25 marca 2004r. – sygn. akt. XVII Ama 51/03 wynika, że wprowadzenie przez przedsiębiorcę do obrotu wzorca umownego zawierającego postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi przesłankę uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy, o której mowa w art. 23 a ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Oznacza to, że bezprawnym jest stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru, nawet jeżeli postanowienia te stosują inni przedsiębiorcy niż pozwani w procesie przez SOKiK prowadzonym na podstawie art.479<sup>36-45</sup> kpc.

Kwestia rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK na podstawie, którego dokonany jest wpis postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc została ostatecznie rozstrzygnięta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. w sprawie o sygn. akt. III SZP 3/06. W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści analogicznej jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem już zakazany, stanowi o bezprawności takiego działania i równocześnie jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za

niedozwolone. Nie jest przy tym konieczne, by treść badanego postanowienia wzorca umowy była literalnie identyczna jak treść postanowienia wpisanego do rejestru. Wystarczy, by kwestionowane a porównywane postanowienie mieściło się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, by mogło korzystać z jej rozszerzonej prawomocności. W cyt. wyżej Uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Dlatego odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności art. 23 a uokik ( aktualnie art. 24 uokik – przyp. Prezes UOKiK.), należy zaakceptować pogląd, iż praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumenta z art. 23 a uokik obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwala stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”.

Z treści art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) wynika, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> KPC.

Tym samym, dla stwierdzenia stosowania praktyki, polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone konieczne jest wykazanie spełnienia przesłanki – stosowanie przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o takiej samej treści lub o treści wprawdzie odmiennej, lecz wywołującej takie same negatywne skutki dla konsumenta, co treść klauzuli wpisanej do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony, dokonany przez Prezesa UOKiK na mocy stosownego orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Uznaje się, że zapis wprawdzie w treści odmiennej od klauzuli wpisanej do rejestru, ale wywołujący takie same skutki dla konsumenta jest zapisem tożsamym, bowiem zapis w kwestionowanym brzmieniu mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zapisy zawarte są we wzorze umowy, który bezspornie stosowany był powszechnie przez przedsiębiorcę w obrocie gospodarczym, w tym w obrocie z konsumentami.

I. W ocenie Prezesa UOKiK następujące zakwestionowane zapisy są tożsame z postanowieniami wzorca umownego wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

#### *Ad. 1*

- § 4 ust. 2 wzorca „Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu” ;

Zapis ten stanowi jednostronnie ukształtowane przez Sprzedawcę uprawnienia dla odbiorcy lokalu dotyczące możliwości składania reklamacji w przypadku ujawnienia się wad fizycznych lokalu. Uprawnienia te pozbawiają kupującego możliwości składania zarzutów w przypadku wad fizycznych, jeżeli wady fizyczne były widoczne przy odbiorze, a nie zostały zgłoszone podczas odbioru lokalu. Z treści zapisu nie

wynika, czy dotyczy on uprawnień wynikających z gwarancji czy też z rękojmi, a zatem może mieć zastosowanie do obydwu instytucji prawnych .

Z treści art. 556 Kc wynika, że wada fizyczna może polegać na takiej cesze (lub braku cechy) rzeczy, która wywołuje:

- a) zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie - jeśli strony wyraźnie go wskazały,
- b) zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający z okoliczności, jeśli celu nie wskazano w umowie,
- c) zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy,
- d) zmniejszenie użyteczności rzeczy ze względów wymienionych w pkt a-c;
- e) niekompletność („*stan niezupełny*”) rzeczy.

Wyliczenie to wymaga uzupełnienia przez stwierdzenie, że „wartość” (w rozumieniu: wartość handlowa) i „użyteczność” (w rozumieniu: wartość użytkowa, która powinna być ujmowana szeroko, nie tylko „technicznie” (tak orz. SN z 27 listopada 2003 r., I CK 267/02, niepubl.) i nie może być „formalizowana” przez jej wiązanie z kryteriami normatywnymi, czyli tzw. normami technicznymi; te bowiem uwzględniają aspekt bezpieczeństwa - a nie aspekt funkcjonalnej użyteczności rzeczy;

Art. 557 kc stanowi, że Sprzedawca jest zwolniony z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Z kolei art.563 KC stanowi, że kupujący traci uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku, gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym, przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Dodatkowo art. 564 KC stanowi, że jeżeli Sprzedawca podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją, pomimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach utrata uprawnień do złożenia reklamacji nie następuje.

Z kolei przepis dotyczący gwarancji tj. art.577 Kc stanowi, że jeżeli sprzedawca udzielił kupującemu gwarancji co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że sprzedawca jest obowiązany do usunięcia wad fizycznych rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji. Jeżeli w gwarancji nie zastrzeżono inaczej, odpowiedzialność z tytułu gwarancji obejmuje tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w sprzedanej rzeczy ( art. 578 kc).

Porównanie uprawnień ustawowych z uprawnieniami zawartymi w kwestionowanym zapisie wskazuje, że uprawnienia te zostały ukształtowane przez przedsiębiorcę w sposób sprzeczny z prawem, gdyż ograniczają te uprawnienia w stosunku do regulacji ustawowych dotyczących gwarancji i rękojmi, poprzez to, że nabywca lokalu nie może zgłaszać swoich roszczeń wynikających czy to z rękojmi, czy to z gwarancji, w związku z wadami fizycznymi, jeżeli wady fizyczne były widoczne w chwili odbioru technicznego i nie zostały wtedy zgłoszone. Z treści cyt. wyżej przepisu dotyczącego rękojmi nie wynika, że można wyłączyć odpowiedzialność sprzedawcy w związku z wadami fizycznymi „widocznymi” w dniu wydania towaru, a jedynie wtedy, gdy kupujący wiedział o wadach towaru. Pojęcia te w żadnym razie nie są jednoznaczne i nie mogą być używane wymiennie.



W ocenie Prezesa UOKiK zapis ten jest tożsamy z hipotezą postanowienia wpisanego do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod nr 366 na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 1 marca 2005r. sygn. akt XVII AmC 55/03 o 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”**.

Również wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 lipca 2004r. sygn. akt XVII AmC 45/03 zapis o treści: **„Gwarancją nie są objęte (...) wady widoczne w chwili sprzedaży”** stanowi klauzulę zakazaną i wpisany został z dniem 11 października 2004r. do Rejestru wzorów umów uznanych za niedozwolone pod nr 134.

Celem wpisania zarówno postanowienia pod nr 134 jak i 366 jest ochrona interesów konsumenta, które mogą być rażąco naruszone w przypadku jego zastosowania w obrocie. Niedozwolone – zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt. 2 KC są te postanowienia, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Tak kwestionowany zapis jak i postanowienia wpisane do rejestru ograniczają uprawnienia konsumenta do reklamowania wad lokalu w porównaniu do uprawnień przysługujących mu na mocy przepisów kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt XVII AmC 45/03 Sąd stwierdził, że zapis, który wyłącza odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne lokalu widoczne w chwili dokonywania odbioru technicznego ( i w czasie tego odbioru nie zgłoszone) w sposób rażąco ogranicza uprawnienia konsumenta, co jest sprzeczne z treścią art. 358<sup>3</sup> pkt. 2 KC. Przy czym dodać należy, że powyższa konkluzja nie dotyczy wyłącznie uprawnień konsumenta wynikających z gwarancji, tym bardziej, że w obrocie nieruchomości inwestorzy zwykle nie udzielają konsumentom pisemnych gwarancji co do jakości sprzedanego lokalu. Klauzula ta ma zastosowanie również do odpowiedzialności sprzedawcy wobec nabywcy lokalu z tytułu rękojmi za wady, a to z uwagi na to, że w ten sam sposób ogranicza odpowiedzialność Sprzedawcy wobec konsumenta. Z porównania uprawnień ustawowych z uprawnieniami uregulowanymi w w/w postanowieniach wynika, że postanowienia te naruszają również uprawnienia konsumenta do składania reklamacji z tytułu rękojmi. Wykluczenie odpowiedzialności sprzedawcy w sytuacji istnienia „wad widocznych” w chwili dokonywania odbioru technicznego jest bardziej korzystne dla Sprzedawcy w stosunku do uprawnień ustawowych, które wyłączają tą odpowiedzialność w sytuacji gdy kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. To, że „wady były widoczne” nie jest równoznaczne z tym, że „kupujący o nich wiedział”. Ciężar udowodnienia, że „kupujący wiedział o wadzie w chwili zakupu” jak i tego, że „wady były widoczne w chwili odbioru technicznego” obciąża Sprzedawcę. Zdecydowanie łatwiej jest udowodnić Sprzedającemu, że wady były widoczne w chwili odbioru lokalu niż, że kupujący wiedział o wadach. Dodatkowo, uprawnienia nabywcy lokalu w związku z wadami fizycznymi, zostały, wbrew cytowanym regulacjom, w kwestionowanych postanowieniach, uzależnione od zgłoszenia tych wad podczas odbioru technicznego. Zatem łatwiej jest Sprzedającemu ograniczyć swoją odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy stosując kwestionowane postanowienie umowne niż w przypadku, gdyby stosunki umowne regulowały odpowiednie przepisy prawa, co oznacza ograniczenie odpowiedzialności Sprzedawcy wobec konsumenta. Wprawdzie, jak wynika z treści art.558 kc. strony mogą odpowiedzialność z tytułu

rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć, ale w umowach z udziałem konsumentów ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych. W okolicznościach sprawy zaś, takie ograniczenie odpowiedzialności jest niedozwolone.

Stąd wykazano, że hipoteza zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu jest tożsama z hipotezą wskazanych postanowień wpisanych do rejestru klauzul zakazanych, niezależnie od różnic dotyczących użytych wyrażeń.

Ad. 2

- § 5 wzorca „Strony zgodnie ustalają, iż z zachowaniem wymogów Prawa Budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Polskich Norm Inwestor uprawniony będzie do wprowadzania zmian w obiektach budowlanych w stosunku do projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w §1 ust.1” .

Zapis ten jest tożsamy z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 7 sierpnia 2006r. w sprawie o sygn. akt. XVII Amc 73/05 SOKIK uznał, że zapis o treści: **”Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej”** stanowi klauzulę niedozwoloną w obrocie z konsumentami. Zapis o tej treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 1 września 2006r. pod nr 852 .

Zapis ten, w ocenie Prezesa, jest również tożsamy z treścią postanowienia wzorca umownego wpisanego do rejestru o którym mowa wyżej, pod nr 234 na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2007r. w sprawie o sygn. akt. XVII Amc 47/03 o treści: **”Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”**.

Porównanie obydwu zapisów, w ocenie Prezesa UOKIK, pozwala stwierdzić, że są to zapisy tożsame, ponieważ hipoteza obydwu dotyczy takiego samego stanu faktycznego i rodzi jednakowo niekorzystne skutki dla konsumenta.

Niedozwolonym zapisem umownym, w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt.4) Kc, jest zapis, który przewiduje postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznania się przed zawarciem umowy.

Wszelkie zmiany w projekcie technicznym wprowadzone przez Sprzedawcę po zawarciu umowy wymagają dla swojej ważności ich zaaprobowania przez konsumenta, przy czym brak aprobaty ze strony konsumenta daje mu możliwość rozwiązania zawartej umowy bez ponoszenia negatywnych konsekwencji finansowych związanych z rozwiązaniem umowy. Tymczasem stosowanie przez przedsiębiorcę wobec konsumenta zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu i postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych może spowodować dla konsumenta ten sam negatywny skutek w postaci konieczności zaakceptowania zmian w projekcie budynku bez prawa odstąpienia od umowy. Nie jest przy tym prawdą twierdzenie przedsiębiorcy, że postanowienie wpisane do rejestru pod nr 852 ma charakter lakoniczny. Wyjaśnienie, że w przypadku postanowienia wzorca umownego stosowanego przez „MSC” chodzi

o drobne różnice dopuszczalne przez Prawo Budowlane nie ma wpływu na ocenę tożsamości postanowień porównywanych. Jasne jest bowiem, że wszelkie zmiany muszą być zgodne z Prawem Budowlanym. Natomiast przedsiębiorca pozostawia wyłącznie sobie ocenę, że chodzi o „odstępstwa nieistotne”, które to odstępstwa mogą okazać się na tyle istotne dla konsumenta, że chciałby z umowy zrezygnować. Niezależnie zatem od skali tych odstępstw konsument powinien być o nich powiadomiony przed podpisaniem umowy ostatecznej i mieć prawo odstąpienia od umowy bez ponoszenia sankcji finansowych w wypadku ich nie zaakceptowania.

Wykazano zatem tożsamość treści zapisu wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę i postanowienia wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod nr 852 oraz 234.

Ad. 3

*§ 14 „Kwestie sporne oraz te, których strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie niepowodzenia przed Sądami powszechnymi właściwymi dla Inwestora”.*

Zapis ten jest tożsamy z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2006r. w sprawie o sygn. akt. XVII Amc 152/05 SOKIK uznał, że zapis o treści: **„Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia polubownie wówczas reklamacja umowy podlega rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Organizatora”**.

Zapis ten jest tożsamy również z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 listopada 2006r. w sprawie o sygn. akt. XVII Amc 55/06. SOKIK uznał, że zapis o treści:

**„Spory powinny być w miarę możliwości rozstrzygane polubownie. W wypadku rozstrzygnięć sądowych- w sądzie właściwym dla siedziby Zleceniobiorcy”**.

W uzasadnieniu obydwu w/w wyroków SOK i K podniósł, że kwestionowane zapisy naruszają treść art. 385<sup>3</sup> kc pkt. 23 poprzez narzucenie rozpoznania sprawy poprzez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Cyt. przepis stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umowy są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Przepisy art. 27-30 kpc regulujące właściwość ogólną mają zasadnicze znaczenie dla ustalenia przynależności danej sprawy do właściwości miejscowej danego sądu. Wyrażają one zasadę, że sprawa powinna być rozpatrywana przez sąd właściwy ze względu na siedzibę pozwanego. Zatem zastrzeżenie w umowie właściwości miejscowej tylko dla sądu miejsca siedziby przedsiębiorcy jest sprzeczne z tą zasadą, a nadto sprzeczne z interesem konsumenta, którego miejsce zamieszkania nie pokrywa się z siedzibą przedsiębiorcy.

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie jest tożsame z hipotezą cyt. wyżej postanowienia wpisanego do rejestru. Prezes Urzędu podziela wielokrotnie wyrażone stanowisko SOKiK – u, zgodnie z którym niedozwolone jest stosowanie klauzul, które naruszają treść art. 385<sup>3</sup> pkt. 23 kc, poprzez narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Stąd, wykazano naruszenie przez przedsiębiorcę art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...).

Jednocześnie zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że z datą 7 lutego 2007r. przedsiębiorca zaprzestał stosowania zarzucanej mu praktyki, bowiem ostatnia umowa zawierająca kwestionowane postanowienia została zawarta z konsumentem 8 grudnia 2006, zaś jej byt prawny zakończył się w dniu 7 lutego 2007r. (data doręczenia wypowiedzenia umowy przedwstępnej) Stąd Prezes Urzędu przyjął datę zaniechania stosowania praktyki z dniem 7 lutego 2007r.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 2 Prezes Urzędu w przypadku, gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania.

Wobec wykazania przez Prezesa UOKiK naruszenia zakazu określonego art. 24 ustawy o ochronie oraz wykazania, że przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki z dniem 7 lutego 2007r. wydanie decyzji w oparciu o art. 27 ust.2 ustawy o ochronie (...) jest uzasadnione.

Mając powyższe na względzie, orzeka się jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. od decyzji Prezesa przysługuje odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w L..

Otrzymuje :

1/

Ewa Wiszniewska  
Dyrektor Delegatury  
UOKiK w L.