

KRZYSZTOF CHOCHOWSKI*

Klauzule abuzywne w obrocie nieruchomościami

Słowa kluczowe: obrót nieruchomościami, prawo cywilne, umowy w handlu nieruchomościami

Streszczenie: Niniejszy artykuł prezentuje rozważania w przedmiocie stosowania przez deweloperów klauzul niedozwolonych. Stanowi próbę określenia istoty klauzul niedozwolonych oraz wskazania tych z nich, które są najczęściej stosowane przez przedsiębiorców na rynku nieruchomości. Przedstawia również zagadnienie kontroli niedozwolonych klauzul stosowanych przez deweloperów na rynku nieruchomości i sposoby przeciwdziałania im. Artykuł ten poddaje ponadto analizie kompetencje Prezesa UOKiK w przedmiocie zwalczania klauzul abuzywnych, które przyznane mu zostały na mocy nowo uchwalonej ustawy o ochronie konkurencji i konsumenta.

1. Wstęp

Dającemu się zauważyć w ostatnich latach narastającemu popytowi na rynku nieruchomości towarzyszy, niestety, szereg zjawisk negatywnych, do których zaliczyć trzeba między innymi stosowanie przez deweloperów klauzul abuzywnych. Skala tego zjawiska, pomimo aktywności Prezesa UOKiK, wciąż rośnie, stąd istotne jest zwrócenie większej uwagi na potrzebę ochrony konsumentów przed wspomnianymi praktykami.

Niniejszy artykuł jest próbą wskazania najczęściej stosowanych przez deweloperów klauzul abuzywnych. Ponadto moim zamierzeniem jest określenie rodzajów i skutków kontroli niedozwolonych postanowień umownych, a także kompetencji Prezesa UOKiK w przedmiocie ochrony konsumenta przed stosowaniem wobec niego klauzul abuzywnych w zakresie obrotu nieruchomościami.

* Dr Krzysztof Chochowski jest zatrudniony na stanowisku starszego wykładowcy w Instytucie Przedsiębiorczości i Zarządzania Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. prof. Stanisława Tarnowskiego w Tarnobrzegu; autor jest również wykładowcą w Małopolskiej Wyższej Szkole Ekonomicznej w Tarnowie; kontakt e-mail: krzysztof.chochowski@op.pl.

2. Istota klauzul abuzywnych

Podmioty prawa cywilnego, korzystając z zasady swobody umów, mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania pod warunkiem, że jego treść lub cele nie sprzeciwiają się właściwości stosunku prawnego, przepisom ustawy o charakterze *iuris cogentis*, zasadom współżycia społecznego. Strony umowy mogą zatem zawrzeć w umowie określone postanowienia, czyli klauzule, za pomocą których nadadzą jej właściwą treść i formę.

Klauzule abuzywne są to takie postanowienia zawarte w umowie, które stawiają jedną ze stron w nierównoprawnej pozycji lub pozbawiają ją przyznanych ustawowo uprawnień. Można więc powiedzieć, iż jeśli dana klauzula skutkuje znaczącą nierównowagą pomiędzy stronami umowy, ze szkodą dla konsumenta, to mamy do czynienia właśnie z klauzulą abuzywną. Podobnie uważa E. Rutkowska, która za klauzule abuzywne uznaje klauzule nienegocjowane, na których treść klient nie miał rzeczywistego wpływu, i które w sposób niesymetryczny kształtują prawa i obowiązki stron (Rutkowska, 2003, s. 79).

Katalog klauzul abuzywnych zawiera art. 385³ k.c. Jest to katalog otwarty, a zatem ustawodawca wskazuje tylko przykładowe klauzule, którym nadaje status klauzul abuzywnych. Lista klauzul z domniemaniem, że są niedozwolone, nie wyklucza jednak oceny danej klauzuli na podstawie art. 385¹ k.c. (sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażąco naruszenie interesów konsumenta) (Rutkowska, 2002, s. 68).

Należy jednak zwrócić uwagę, że wymienione w powyższym przepisie klauzule nie są z mocy prawa zabronione. Zatem zamieszczenie w umowie klauzuli znajdującej się w katalogu klauzul abuzywnych nie powoduje jeszcze uznania jej za niedozwoloną¹. Jeśli więc deweloper umieści w umowie jedną z klauzul wskazanych w art. 385³ k.c., to na nim będzie spoczywał ciężar dowodu, że dane postanowienie nie może być uznane za abuzywne.

Powyższe klauzule mogą zostać uznane za niedozwolone wobec konsumentów, jeśli są one sprzeczne z dobrymi obyczajami lub naruszają interesy konsumenta (szerzej zob. Łętowska, 2000, s. 96). W myśl art. 385² k.c. oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. Ustawodawca odwołuje się zatem w tym przypadku do kryteriów indywidualnych i konkretnych. Natomiast przy ocenie rażącego naruszenia intere-

¹ Wskazuje na to wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2004 r., VI ACa 843/2003, w którym Sąd stwierdził iż „Zawarta w art. 385[3] kc lista niedozwolonych postanowień umownych jest listą otwartą, zawierającą klauzule objęte domniemaniem abuzywności, które w razie wątpliwości będą uznane za niedozwolone. Nie oznacza to, że stosowanie tych klauzul w obrocie jest w ogóle zakazane, w szczególności nie ma przeszkód, aby zostały one włączone do umowy na podstawie indywidualnych uzgodnień stron”.

sów konsumenta, należy je rozpatrywać z generalno-abstrakcyjnego punktu widzenia.

Zagadnienie klauzul abuzywnych jest również przedmiotem regulacji prawa wspólnotowego. Podstawowym aktem prawnym Wspólnoty dotyczącym powyższego zagadnienia jest dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych klauzul umownych w umowach zawieranych z konsumentami (Dyrektywa, 1993). Zgodnie z art. 3 ust. 1 tej dyrektywy za abuzywne mogą być uznane wyłącznie takie klauzule, które w sprzeczności z wymaganiami dobrej wiary powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron, ze szkodą dla konsumenta. Można zatem stwierdzić, że powyższy przepis podaje definicję legalną niedozwolonych postanowień umownych, która zbliżona jest do rodzimej definicji zawartej w art. 385¹ k.c.

Z kolei art. 3 ust. 3 wspomnianej dyrektywy zawiera odesłanie do otwartego katalogu klauzul abuzywnych, zawartego w aneksie do dyrektywy. Generalnie wykaz ten odpowiada polskiemu katalogowi niedozwolonych postanowień umownych zamieszczonemu w art. 385³ k.c. Pewna różnica występuje tylko w odniesieniu do zakresu stosowania zakazu. Otóż dyrektywa ta nie obejmuje sfery usług finansowych. Jak zatem widać, rodzime rozwiązanie w omawianej materii jest pełniejsze, a przez to bardziej doskonałe.

3. Najczęściej występujące klauzule abuzywne w obrocie nieruchomościami

Potrzeba określenia najczęściej występujących klauzul abuzywnych w obrocie nieruchomościami ma swe źródło w coraz częściej występujących patologiach. Niezwykle pomocny we wskazaniu klauzul abuzywnych w obrocie nieruchomościami jest, sporządzony na zlecenie Prezesa UOKiK, raport na temat ochrony praw konsumentów na rynku obrotu nieruchomościami². Zawiera on wykaz stwierdzonych nieprawidłowości we wzorach umów stosowanych na rynku obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy wspomnianego raportu występujące klauzule niedozwolone można podzielić na następujące grupy:

- a) klauzule, które formułują nieprecyzyjnie cenę za przedmiot umowy;
- b) klauzule, które w sposób nieproporcjonalny różnicują uprawnienia i obowiązki stron umowy w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej;
- c) klauzule dotyczące terminowości realizacji inwestycji przez dewelopera;
- d) klauzule, które ograniczają lub wyłączają uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu.

² Pełna treść raportu dostępna jest na stronie internetowej UOKiK: www.uokik.gov.pl/pl/ochrona_konsumentow/niedozwolone_klauzule/raporty/

Ad a) Do najczęściej spotykanych klauzul niedozwolonych, które formułują nieprecyzyjnie cenę za przedmiot umowy, zaliczamy np. następujące klauzule:

„Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu dokonania każdej wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku gdy średni kurs dolara jest niższy od obowiązującego w dniu podpisania umowy, do wpłat, o których mowa w ust. 3, stosuje się kurs dolara z dnia podpisania umowy” – zapis narusza art. 385 § 1 k.c.

„W przypadku zmiany stawki podatku VAT lub interpretacji obowiązujących przepisów wzrost podatku obciąży zamawiającego” – zapis narusza art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ k.c.

„Sprzedawca zastrzega sobie prawo zmiany wysokości ceny w przypadku zmiany wysokości podatku VAT lub ustawowego wprowadzenia nowych form opodatkowania” – zapis narusza art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ k.c.

„Koszt budowy 1 m² powierzchni całkowitej może zmienić się w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy” – zapis narusza art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 8–11 k.c.

„Strony uzgadniają, że wstępny planowany koszt budowy lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w razie wystąpienia robót dodatkowych lub nieprzewidzianych” – zapis narusza art. 385¹ § 2 k.c. oraz art. 385³ pkt 9 k.c.

Precyzyjne określenie ceny przedmiotu umowy jest niezbędne, aby konsument mógł w pełni świadomie podjąć decyzję, czy zawrzeć umowę, czy też nie. Jeśli więc cena będzie oznaczona w sposób nieprecyzyjny, wówczas dojdzie do naruszenia dobrych obyczajów i interesu konsumenta. W konsekwencji taka klauzula może zostać uznana za abuzywną.

Ad b) Z kolei do najczęściej występujących klauzul, które w sposób nieproporcjonalny różnicują uprawnienia i obowiązki stron umowy w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej zaliczyć można np. następujące klauzule:

„W przypadku rezygnacji Zamawiającego z zamówienia Zamawiający wyraża zgodę na potrącenie z wpłaconych kwot 40% wartości zamówienia tytułem odszkodowania za poniesione przez wykonawcę straty” – zapis narusza art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ k.c.

„Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny przedmiotu umowy” – zapis narusza art. 385³ pkt 16–17 k.c.

„W przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się zwrócić Zamawiającemu wpłaconą sumę pieniężną na poczet kosztów budowy w kwocie nominalnej (bez oprocentowania) pomniejszoną o kwotę z tytułu odstąpienia od umowy, tj. 5% wpłaconej sumy” – zapis narusza art. 385³ pkt 12 i 17 k.c.

Nieproporcjonalne zróżnicowanie praw i obowiązków pozostaje w sprzeczności zarówno z dobrymi obyczajami, jak i interesem konsumenta. Klauzule, które stawiają konsumenta w wyraźnie słabszej pozycji, mogą być więc uznane za niedopuszczalne.

Ad c) W przypadku klauzul dotyczących terminowości realizacji inwestycji przez dewelopera, najczęściej spotykane są następujące klauzule:

„Termin wykonania umowy będzie zachowany, jeśli Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do przeprowadzenia odbioru, nie później niż w ciągu 60 dni po tym terminie” – zapis narusza art. 385³ pkt 2 k.c.

„Wykonawca ma prawo do przesunięcia terminu wykonania umowy, w następujących wypadkach.” – zapis narusza art. 385³ pkt 2 k.c.

„Termin wykonania umowy może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:” – zapis narusza art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 10 k.c.

Uwolnienie się od odpowiedzialności za niedotrzymanie terminu przez dewelopera bez wątpienia narusza zarówno dobre obyczaje, jak i interes konsumenta. Tego rodzaju klauzula wprowadzona do umowy może więc stanowić niedozwoloną klauzulę abuzywną.

Ad d) Ostatnia grupa klauzul niedozwolonych obejmuje klauzule, które ograniczają lub wyłączają uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu. W tej grupie najczęściej spotykane są następujące klauzule:

„Sprzedająca spółka ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne i prawne przedmiotowego lokalu w okresie trzech lat na elementy konstrukcyjne budynku i jeden rok na pozostałe elementy, te liczone są od dnia podpisania protokołu odbioru. Natomiast za wady urządzeń zamontowanych w lokalu oraz całym budynkiem odpowiedzialność sprzedającej spółki jest ograniczona do gwarancji producenta lub sprzedawcy tych urządzeń” – zapis narusza art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 2 k.c.

„Reklamacji nie podlegają wady widoczne w chwili zakupu” – zapis narusza art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 2 k.c.

„Wykonawca nie odpowiada za wszelkie wady i następstwa spowodowane wadami konstrukcyjnymi budynku lub nieodpowiednim stanem technicznym” – zapis narusza art. 385¹ k.c. oraz art. 385³ pkt 2 k.c.

Wyłączenie ustawowych uprawnień z tytułu gwarancji stanowi rażące naruszenie interesu konsumenta oraz przejaw naruszenia dobrych obyczajów. Klauzula, która zawiera takie postanowienia, może zostać uznana za abuzywną, a co za tym idzie, może nie być uznana za wiążącą wobec konsumenta.

Umowy stosowane przez deweloperów odnośnie do nieruchomości bardzo często zawierają klauzule niedozwolone. Są one wprowadzane, aby utrudnić czy wręcz uniemożliwić konsumentom dochodzenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz aby dostarczyć deweloperom bezpodstawnych korzyści majątkowych.

Biorąc pod uwagę wciąż wzrastający popyt na rynku nieruchomości, można stwierdzić, że w Polsce doszło do zachwiania równowagi pomiędzy podażą a popytem, zaś obecny rynek nieruchomości jest rynkiem dewelopera. Szereg zjawisk negatywnych w sferze obrotu nieruchomościami wynika ze zwykłej niewiedzy konsumentów. Stąd tak ważne dla ochrony konsumenta jest wskazanie, jakimi klauzulami abuzywnymi najczęściej posługują się nieuczciwi deweloperzy.

4. Kontrola niedozwolonych klauzul stosowanych przez deweloperów na rynku nieruchomości i przeciwdziałanie im

Rozważając zagadnienie kontroli klauzul abuzywnych, należy zauważyć, że wyróżniamy dwa jej rodzaje, a mianowicie kontrolę incydentalną lub abstrakcyjną. Kontrola incydentalna ma zastosowanie do konkretnej umowy i konkretnego stanu faktycznego, natomiast kontrola abstrakcyjna obejmuje wzorzec umowy, a nie konkretną umowę (por. Łętowska, 2001, s. 300).

Kontrola incydentalna ma na celu wykazanie, że dane postanowienie umowy ma charakter niedozwolony. Jej fundamentem jest art. 385¹ k.c., który dzieli poszczególne postanowienia umowne na uzgodnione i niezgodnione indywidualnie (por. Cz. Żuławska. W: Bieniek, 2001, s. 131).

Jak zauważa E. Rutkowska, „przez klauzule niezgodnione indywidualnie rozumie się każde postanowienie umowy sformułowane przed jej zawarciem w taki sposób, że konsument nie miał możliwości wpływu na jego treść, zwłaszcza gdy stanowi ono wynik zastosowania uprzednio przygotowanego wzorca” (Rutkowska, 2002, s. 66). Klauzule niezgodnione indywidualnie nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami lub rażąco naruszają jego interesy (Lemkowski, 2002, s. 83). Podkreślić jednak trzeba, że stosunek prawny łączący strony pozostaje w mocy. Na skutek uznania klauzuli za abuzywną nie dochodzi bowiem do nieważności całej umowy (Bieniek, 2001, s. 133; Kohutek, 2000, s. 35–36; Rutkowska, 2000, s. 64). Ochrona konsumenta – jak zauważa M. Jagielska – polega tu na tym, że abuzywne postanowienia umowy nie wiążą go, czyli są w stosunku do konkretnego konsumenta bezskuteczne (Jagielska, 2000, s. 701).

Natomiast odnośnie do klauzul uzgodnionych indywidualnie na uwagę zasługuje fakt, że mogą one nie wiązać konsumenta, jeśli zajądą okoliczności określone w art. 58 § 1 i 2 w zw. z art. 58 § 3 kodeksu cywilnego (Rutkowska, 2002, s. 67). Można więc stwierdzić, że w przypadku gdy postanowienia umowne są sprzeczne z ustawą lub mają na celu obejście ustawy (art. 58 § 3 w zw. z art. 58 § 1 kodeksu cywilnego), bądź są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 3 w zw. z art. 58 § 2 kodeksu cywilnego), konsument może dochodzić ich unieważnienia. Stwierdzenie nieważności danej klauzuli uzgodnionej indywidualnie nie pociąga za sobą nieważności całej umowy, zatem sama czynność prawna jest waż-

na i wywołuje skutki prawne, z wyjątkiem tych, które powstać miały na podstawie postanowień umownych uznanych za bezskuteczne.

Z kolei kontrola abstrakcyjna dokonywana jest w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś jej przedmiotem jest wzorzec umowy (szerzej zob. Świstak, 2003, s. 61 i n.). Organem dokonującym kontroli jest, zgodnie z art. 479³⁶ k.p.c., sąd ochrony konkurencji i konsumentów, który ma wyłączną właściwość w zakresie abstrakcyjnej kontroli wzorców umów.

Podmiotami legitymowanymi czynnie do wniesienia powództwa w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone są podmioty określone w art. 479³⁸ k.p.c. Będą to zatem:

- potencjalni kontrahenci przedsiębiorcy stosującego wzorzec;
- organizacja społeczna, do której zadań statutowych należy ochrona interesów konsumentów;
- powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów;
- Prezes UOKiK;
- zagraniczna organizacja wpisana na listę organizacji uprawnionych w państwach Unii Europejskiej do wszczęcia postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone.

Podmiotem biernym jest natomiast sam przedsiębiorca, który stosuje klauzule abuzywne (Lemkowski, 2002, s. 93).

Z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone konsument może wystąpić nawet wówczas, gdy deweloper zaniechał jego stosowania, jeśli tylko od tego zaniechania nie minęło sześć miesięcy, co wynika z art. 479³⁹ k.p.c. Termin sześciu miesięcy ma charakter zawity, nieprzekraczalny. Natomiast zaniechanie przez dewelopera, po wytoczeniu powództwa, stosowania zaskarżonego wzorca umownego nie powoduje zawieszenia czy przerwania biegu postępowania.

Jeżeli sąd ochrony konkurencji i konsumentów uzna, że dane postanowienie wzorca umownego ma charakter niedozwolony, wówczas w sentencji wyroku przytacza treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania. Dla stron procesu skutek wyroku powstaje z chwilą jego uprawomocnienia się, przy czym należy pamiętać, że od wyroku sądu drugiej instancji przysługuje skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego. Natomiast dla osób trzecich wyrok ma skutek od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych. Wpisanie postanowienia wzorca do rejestru skutkuje jego bezwzględną nieważnością we wszystkich umowach zawartych z wykorzystaniem tegoż wzorca. Ponadto powaga rzeczy osądzonej wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone wyłącza – od chwili wpisania tego postanowienia do rejestru (art. 479[43] w zw. z art. 365 i art. 479[45] § 2 k.p.c.) – ponowne wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wydano wyrok³.

³ Patrz: „Monitor Prawniczy” 2004, nr 6, s. 248, uchwała SN z 19 grudnia 2003 r., III CZP 95/03, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2004, nr 1, s. 6.

Rozszerzona prawomocność wyroku skutkuje również tym, że posługiwanie się klauzulą wzorca umownego wpisaną do rejestru jest zabronione przez prawo, a wobec tego do takich klauzul zastosowanie znajdują przepisy art. 58 kodeksu cywilnego.

Kwestię kontroli niedozwolonych klauzul stosowanych przez deweloperów ujmuje także ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 z 2007 roku).

Na podstawie art. 24 ust. 1 w zw. z art. 24 ust. 2 pkt 2 uokik, zakazane jest stosowanie przez m.in. deweloperów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a za takie praktyki uznaje się również stosowanie tych postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone. Jeśli jednak deweloper naruszy zakaz, o którym mowa w art. 24, wówczas Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu danej praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, co wynika z art. 26 ust. 1.

Czynnikiem, który znacząco może wpływać na ograniczenie stosowania przez deweloperów klauzul niedozwolonych, jest przyznanie Prezesowi UOKiK prawa do nakładania kar pieniężnych. Zgodnie bowiem z art. 106 ust.1 pkt 4 uokik Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24.

Przyznanie powyższego uprawnienia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta, w moim przekonaniu, należy ocenić pozytywnie. Dzięki możliwości stosowania kar wobec nieuczciwych przedsiębiorców, zjawisko występowania klauzul abuzywnych w umowach konsumenckich może zostać znacznie ograniczone. Podkreślić należy, że do czasu uchwalenia nowej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wspomniany organ nie miał możliwości finansowego oddziaływania na przedsiębiorców, którzy stosowali klauzule niedozwolone (możliwość nałożenia kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary zachodziła wówczas, jeżeli przedsiębiorca, choćby nieumyślnie, zawierał porozumienia ograniczające konkurencję lub nadużywał pozycji dominującej, co wynikało z art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o ochronie konkurencji i konsumentów Dz.U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.). Dlatego właśnie deweloperzy często lekceważyli zakaz stosowania klauzul niedozwolonych, czerpiąc ze stosowania klauzul abuzywnych nieuzasadnione korzyści.

Zwalczaniu stosowania klauzul abuzywnych służy również art. 107 uokik, albowiem przyznaje on Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta uprawnienie do nakładania m.in. na deweloperów, w drodze decyzji, kary pieniężnej w wysokości stanowiącej równowartość w złotych 10 000 euro za każdy dzień

zwłoki w wykonaniu decyzji wydanej na podstawie art. 26, czyli decyzji o uznaniu danej praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaprzestanie jej stosowania. Rozwiązanie to uważam za słuszne, albowiem wspomniane uprawnienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta może stać się efektywnym instrumentem dyscyplinującym tych przedsiębiorców, którzy zwlekają z zaniechaniem stosowania klauzul niedozwolonych.

Rozważając zagadnienie kontroli klauzul abuzywnych i przeciwdziałania ich stosowaniu przez deweloperów, wspomnieć należy również o wynikającej z art. 108 uokik możliwości nałożenia przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta, w drodze decyzji, kary pieniężnej już nie na samego dewelopera, lecz na osobę, która pełni funkcję kierowniczą lub jest członkiem zarządu przedsiębiorcy, jeśli osoba ta umyślnie lub nieumyślnie nie wykonała decyzji określonej w art. 107 uokik. Kara ta może wynosić do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia.

Przyznanie możliwości bezpośredniego oddziaływania finansowego Prezesowi UOKiK nie tylko na dewelopera, ale również na osoby, które pełnią funkcje kierownicze lub są członkami zarządu, jest moim zdaniem zasadne, ponieważ wymusza na określonych podmiotach dołożenie należytej staranności w sprawowaniu swych funkcji, również z punktu widzenia interesu konsumenta.

Podsumowując rozważania dotyczące kontroli niedozwolonych klauzul, stosowanych przez deweloperów na rynku nieruchomości, należy stwierdzić, że kontrola może mieć charakter incydentalny lub abstrakcyjny. Kontrola incydentalna dokonywana jest w oparciu o przepisy art. 385¹ k.c., natomiast kontrola abstrakcyjna przeprowadzana jest na podstawie art. 479³⁶ k.p.c. – art. 479⁴⁵ k.p.c. włącznie. Odnosząc się natomiast do zagadnienia przeciwdziałania stosowaniu przez deweloperów klauzul abuzywnych, należy zwrócić uwagę na szczególną pozycję w tym przedmiocie Prezesa UOKiK. W obecnym stanie prawnym Prezes UOKiK może, korzystając z uprawnień przyznanych mu na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, skutecznie chronić uczestników rynku nieruchomości przed stosowaniem wobec nich klauzul abuzywnych i eliminować z tegoż rynku nieuczciwych deweloperów, nadając mu pożądany kształt.

5. Zakończenie

Trwający w tej chwili dynamiczny rozwój rynku nieruchomości sprawił, że deweloperzy często wykorzystują zwiększony popyt na nieruchomości i zawierają umowy z konsumentami, w których znajduje się szereg niedozwolonych postanowień umownych. Zjawisko stosowania klauzul abuzywnych należy ocenić w sposób jednoznacznie negatywny i uznać za patologię. Stąd tak ważne jest określenie istoty klauzul niedozwolonych i wskazanie najczęściej wykorzystywanych przez nieuczciwych deweloperów.

Regulacje dotyczące klauzul abuzywnych i ich stosowania przez deweloperów nie są doskonałe. Niedoskonałość ta wyraża się przede wszystkim w nieprecyzyjnym określeniu zakresu działania Prezesa UOKiK. Zgodnie bowiem z art. 31 pkt. 1 uokik, Prezes UOKiK sprawuje kontrolę przestrzegania przez przedsiębiorców przepisów przytoczonej ustawy. Użycie słowa *kontrola* jest w moim przekonaniu błędne, albowiem pod tym pojęciem należy rozumieć pewną funkcję organu, którego zadaniem jest wyłącznie sprawdzenie działalności innych organów czy instytucji oraz ocenianie prawidłowości ich działania (Ura, Ura, 2006, s. 35). Organ kontrolny nie ma możliwości wiążącego oddziaływania na podmioty kontrolowane, nie posiada bowiem żadnych środków władczych.

Analizując kompetencje Prezesa UOKiK, należy dojść do wniosku, że tak naprawdę mamy do czynienia z nadzorem, a nie z kontrolą. Nadzór bowiem jest to taka funkcja organu, gdzie organ nadzoru może nie tylko kontrolować działalność podmiotów nadzorowanych, ale również oddziaływać władczo za pomocą środków nadzoru (Ura, Ura, 2006, s. 36; Szreniawski, Stelmasiak, 2002, s. 12; Wierzbowski, 2000, s. 103; Duniewska i in., 2002, s. 339; Cieślak, 2004, s. 66–67). Możliwość nakładania przez Prezesa UOKiK kar pieniężnych w drodze decyzji świadczy o tym, że posiada on środki nadzoru, a co za tym idzie, sprawuje właśnie nadzór.

Prezes UOKiK jest zatem nie tylko organem kontrolnym, który stwierdza stosowanie klauzul uznanych za niedozwolone, a które z kolei są już wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone. Jest on w moim przekonaniu organem nadzoru, który sprawuje nadzór represyjny w przypadku uporczywego stosowania przez deweloperów klauzul abuzywnych⁴.

Potrzeba ochrony konsumentów przed stosowaniem wobec nich klauzul abuzywnych została dostrzeżona przez rodzimego ustawodawcę. Istniejące w tej materii rozwiązania prawne są skuteczne i dają konsumentom realną możliwość przeciwdziałania im. Niestety, często konsumenci nie są świadomi swych praw lub wiedząc, że dana klauzula jest niedozwolona, wręcz godzą się na nią.

Dlatego z uznaniem należy przyjąć wzmocnienie pozycji Prezesa UOKiK, który na mocy nowej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stał się realnie organem nadzoru również wobec przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność gospodarczą na rynku nieruchomości. Dzięki wprowadzonym zmianom Prezes UOKiK może znacząco wpływać na eliminowanie z rynku nieruchomości nieuczciwych deweloperów, z jednej strony chroniąc słusze interesy konsumentów, z drugiej zaś kreując szeroko pojmowany ład publiczny w tej sferze życia gospodarczego.

Bibliografia

Bieniek G. (red.) 2001. *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga trzecia: zobowiązania*. T. 1. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze. ISBN 83-88296-61-2.

⁴ Szerzej na temat uprawnień nadzorczych Prezesa UOKiK patrz: Olszewski, 2004, s. 58–64.

- Cieślak S. 2004. *Praktyka organizowania administracji publicznej*. Warszawa: Difin. ISBN 83-7251-481-X.
- Duniewska Z. i in. 2002. *Prawo administracyjne – pojęcia, instytucje, zasady w teorii i orzecznictwie*, Warszawa: Difin. ISBN 83-7251-288-4.
- Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych klauzul umownych w umowach zawieranych z konsumentami. Dz. Urz. WE seria L 1993 r. Nr 95.
- Jagielska M. 2000. *Umowy zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa i na odległość*. „Monitor Prawniczy” nr 9.
- Kohutek E. 2000. *Kontrola treści ogólnych warunków umów bankowych na tle nowelizacji kodeksu cywilnego w dziedzinie ochrony konsumenta*. „Prawo Bankowe” nr 12.
- Lemkowski M. 2002. *Materialna ochrona konsumenta*. „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” nr 3.
- Łętowska E. 2000. *Ustawa o ochronie niektórych praw konsumenta. Komentarz*. Warszawa: Wyd. C.H. Beck. ISBN 83-7110-747-1.
- Łętowska E. 2001. *Glosa do wyroku SN z dnia 5 kwietnia 2000 r., I CKN 621/98*. OSP 2001, nr 6.
- Olszewski J. 2004. *Nadzór nad koncentracją przedsiębiorców jako forma prewencyjnej ochrony konkurencji*. Rzeszów: Wyd. Uniwersytetu Rzeszowskiego. ISBN 83-7338-073-6.
- Rutkowska E. 2000. *Ochrona konsumenta usług bankowych przed nieuczciwymi klauzulami w świetle ostatniej nowelizacji kodeksu cywilnego*. „Prawo Bankowe” nr 9.
- Rutkowska E. 2002. *Niedozwolone klauzule umowne w bankowym obrocie konsumenckim*. „Prawo Bankowe” nr 7–8.
- Rutkowska E. 2003. *Ochrona praw klienta w sferze bankowości detalicznej (regulacje prokonsumenckie)*. „Prawo Bankowe” nr 4.
- Szreniawski J., Stelmasiak J. 2002. *Zagadnienia ogólne aparatu administracyjnego*. W: *Prawo administracyjne ustrojowe. Podmioty administracji publicznej*. Pod red. J. Stelmasiaka, J. Szreniawskiego. Bydgoszcz-Lublin: Oficyna Wydawnicza Branta. ISBN 83-89073-11-0.
- Świstak A. 2003. *Abstrakcyjna kontrola wzorców umownych w praktyce*. „Państwo i Prawo” nr 5.
- Ura El., Ura Ed. 2006. *Prawo administracyjne*. Wyd. 6. Warszawa: Wyd. Prawnicze LexisNexis. ISBN 83-7334-549-3.
- Wierzbowski M. (red.). 2000. *Prawo administracyjne*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze PWN. ISBN 83-87558-64-8.

Abusive Clauses in the Real Estate Turnover

Summary: This article presents deliberations within the area of applying illicit clauses by developers. It is an attempt to specify the essence of illicit clauses as well as to define those which are most often applied by entrepreneurs on the real estate market. The article also presents the notion of inspecting illicit clauses, being applied by developers on the real estate market plus methods of counteracting them. Moreover, the article analyses the Office of Competition and Consumer Protection President's competences within the area of fighting abusive clauses which have been awarded to them on the strength of a newly passed law on the Competition and Consumer Protection.

Key words: real estate turnover, civil law, agreements in real estate trade
