



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

RWA-61-5/09/MG

Warszawa, dn. 31 grudnia 2009 r.

**DECYZJA Nr RWA-46 /2009**

**I.** 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. 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 zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie, uznaje się, że działanie polegające na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” postanowień o treści:

1. „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości.(...)*” (§ 4 wzorca umowy),
2. „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*” (§ 6 wzorca umowy)

**stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów**, polegające na stosowaniu 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, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

**i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 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 zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na spółkę Włodarzewska S.A. w Warszawie **karę pieniężną w wysokości 133 068 zł** (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sześćdziesiąt osiem złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęła skarga konsumentka dotycząca stosowania przez spółkę Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: Włodarzewska S.A. lub Spółka) niedozwolonych klauzul umownych. Spółka oferuje usługi polegające na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

Z załączonej do skargi dokumentacji wynikało, iż Spółka w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcem umownym o nazwie „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” (dalej: *Aneks do umowy*) zawierającym w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie postanowieniem z dnia 4 maja 2009 r. wszczął przeciwko Włodarzewska S.A. postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez spółkę Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu 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 poprzez zawarcie we wzorcu umownym o nazwie „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” o treści:

1. „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przeszłości.(...)*” (§ 4 wzorca umowy),
2. „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*” (§ 6 wzorca umowy),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Odpowiadając na zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Spółka pismem z dnia 26 maja 2009 r. ustosunkowała się do postawionych jej zarzutów. W swej odpowiedzi na przedstawione zarzuty, Spółka poinformowała, iż *Aneks do umowy* był indywidualnie omawiany i negocjowany z konsumentem, w wyniku czego nanoszone były poprawki oraz uwzględniane sugestie konsumentów. Spółka wskazała, że podpisanie *Aneksu do umowy* nie było warunkiem wykonania innych zobowiązań przez Spółkę, w szczególności zawarcia aktu

notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, bowiem Włodarzewska S.A. podpisywała umowy przyręczone również z osobami, które nie „wyraziły woli negocjowania treści aneksu”. Następnie pismem z dnia 23 września 2009 r. oraz pismami z dnia 14 i 16 grudnia 2009 r. Spółka przekazała żądane informacje i wyjaśnienia.

Spółka została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie.

Strona niniejszego postępowania skorzystała z prawa do zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy (notatka służbowa z dnia 11 grudnia 2009 r.).

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

Spółka Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 82691 (dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego). Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług polegających na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

Przy zawieraniu z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, umów o świadczenie usług deweloperskich Włodarzewska S.A. posługuje się wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 k.c., zatytułowanym „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*”.

Po przeprowadzeniu analizy tego wzorca Prezes Urzędu ustalił, iż w jego treści znajdują się postanowienia o brzmieniu:

1. „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości.(...)*” (§ 4 wz orca umowy),

„*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właśc* postanowień dotyczą postawione Spółce zarzuty.

Pismem z dnia 26 maja 2009 r., ustosunkowując się do postawionych Spółce zarzutów, Włodarzewska S.A. poinformowała, że postanowienie o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości.(...)*” odnosi się wyłącznie do świadczeń pieniężnych (finansowych) i dotyczy wyłącznie realizacji umowy do dnia podpisania aneksu. Spółka wyjaśniła, że takie sformułowanie stanowi podsumowanie i ostateczne rozliczenie umowy przed zawarciem aktu notarialnego. Włodarzewska S.A. wskazała, że na mocy kwestionowanego postanowienia, deweloper nie uchyla się od obowiązków wynikających z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży, co więcej na podstawie *Aneksu do umowy* konsumenci otrzymują świadczenie za późniejszy termin wydania lokalu w wysokości niejednokrotnie odpowiadającej karom umownym. W ocenie Spółki, z uwagi na to, że kwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie ogranicza się wyłącznie do świadczeń pieniężnych, dotyczy zdarzeń mających powstać w przyszłości oraz nie jest częścią aktu notarialnego, ani nie użnia w jakikolwiek sposób jego podpisania nie może zostać ono uznane za postanowienie tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

W odniesieniu do kwestionowanego przez Prezesa Urzędu zapisu *Aneksu do umowy* o brzmieniu: „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*”, Spółka wskazała, iż został on umieszczony omyłkowo. Włodarzewska S.A. wyjaśniła, że w stosowanym przez nią wzorcu Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zamieszczony jest zapis o treści: „*Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo dla miejsca położenia nieruchomości opisanej w § 1 umowy*”. Tym samym, Spółka podniosła, że postanowienie kwestionowane przez Prezesa UOKiK jako sprzeczne w ww. zapisem Umowy Przedwstępnej Sprzedaży nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Prezes Urzędu ustalił, że od dnia 10 października 2008 r. Spółka zawarła z konsumentami około 230 *Aneksów do umowy* zawierających w swej treści niedozwolone postanowienia umowne.

W toku postępowania Spółka podniosła, że stosowany przez nią *Aneks do umowy* nie jest wzorcem umownym o czym, zdaniem Włodarzewska S.A., świadczy fakt omawiania i negocjowania jego warunków z konsumentami oraz niezależnianie od jego podpisania zawarcia w późniejszym czasie aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu. W piśmie z dnia 14 grudnia 2009 r. Spółka wskazała, że konsumenci mieli realny wpływ na treść postanowień zamieszczonych w kwestionowanym *Aneksie do umowy*. W szczególności Włodarzewska S.A. uwzględniała postulaty konsumentów co do postanowienia dotyczącego zrzeczenia się z dotychczasowych roszczeń finansowych, które to postanowienie – w ocenie Spółki – należy rozpatrywać w kontekście dobrowolnego zobowiązania się Spółki do świadczenia pieniężnego na rzecz konsumentów. Włodarzewska S.A. wskazała, że w drodze negocjacji oraz podpisanych aneksów konsumenci otrzymywali rekompensatę ze strony Spółki z tytułu przełożenia daty odbioru lokali. Na okoliczność przeprowadzania indywidualnych uzgodnień i negocjacji z konsumentami oraz ustalenia rzeczywistej woli stron przy uzgadnianiu treści postanowień *Aneksu do umowy* Spółka wniosła o przeprowadzenie przez Prezesa Urzędu dowodu z zeznań świadków.

Ponadto, Włodarzewska S.A. poinformowała, że jest gotowa wystąpić do konsumentów z wnioskiem o zmianę podpisanych *Aneksów do umowy* w terminie do dnia 31 marca 2010 r. pod warunkiem niezgłoszenia przez Prezesa UOKiK zastrzeżeń co do jego treści oraz przedłożyła projekt „*Porozumienia zmieniającego nr ... do Aneksu/Porozumienia z dnia ... do umowy przedwstępnej sprzedaży*” (dalej: *Porozumienie zmieniające*).

W przedłożonym przez Spółkę *Porozumieniu zmieniającym*, kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości.(...)*” miałby zostać zmieniony na postanowienie o brzmieniu: „*Niniejszy Aneks/Porozumienie ma charakter ostatecznej ugody w rozumieniu art. 917 Kodeksu cywilnego w zakresie wyceny robót dodatkowych, zaniechanych, zmiany odbioru lokalu oraz odsetek z tytułu opóźnień płatności ceny*”. Natomiast odnośnie zapisu o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*” Włodarzewska S.A. w punkcie 2 *Porozumienia zmieniającego* zaproponowała, aby: „*W zakresie postanowienia dotyczącego poddania sporów powstałych na tle Aneksu do rozstrzygnięcia danego sądu w trybie 46 § 1 KPC Strony postanawiają, iż w tym zakresie zastosowanie znajduje odpowiedni przepis Umowy Przedwstępnej Sprzedaży*”.

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, „zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, przez które stosownie do definicji zawartej w art. 24 ust. 2 rozumie się „godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie przedsiębiorcy”.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa<sup>1</sup>. Przepisy regulujące postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w większości mają charakter procesowy. Materialnoprawne przesłanki, istotne z punktu widzenia wydania decyzji, znajdują się w innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktach prawa powszechnie obowiązującego. Prezes Urzędu oceniając zachowanie Przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi zatem co do zasady stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Jak wyżej wspomniano, art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definiuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jako godzące w nie bezprawne zachowanie przedsiębiorcy. Jednocześnie artykuł ten zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie trzech przesłanek, mianowicie zaistnieć musi – po pierwsze – działanie przedsiębiorcy, które – po drugie – jest bezprawne oraz – po trzecie – narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Zakaz naruszania zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ww. ustawy pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą 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, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym

---

<sup>1</sup> por. J. Szwejca, „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz.”, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s. 117-118

przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 (obecnie: art. 24 ust. 2) można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>43</sup> § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479<sup>43</sup> k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”*<sup>2</sup>. Przepis art. 479<sup>43</sup> k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distigente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, posługującego się taką klauzulą w stosowanych przez siebie wzorcach umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok Sądu Ochrony

---

<sup>2</sup> H. Ciepla, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” T. II, wydanie 3, s. 249

Konkurencji i Konsumentów od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, 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*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażań, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. „*Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame*” (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 r. sygn. akt XVII Ama 46/04). Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, w której Sąd ten argumentował, iż „*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*”.

Analiza postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółkę doprowadziła do postawienia Włodarzewska S.A. zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

W trakcie postępowania prowadzonego przed Prezesem UOKiK Spółka starała się wykazać, że „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” nie jest wzorcem umowy, ani samoistną umową. Spółka wskazała, iż *Aneks do umowy* był indywidualnie omawiany i negocjowany z konsumentem, w wyniku czego Spółka nanosiła poprawki oraz uwzględniała sugestie konsumentów. Włodarzewska S.A. stanęła na stanowisku, że nie można uczynić jej zarzutu stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, skoro nie stosuje ona wzorców umów. Jednakże, należy zauważyć, iż w piśmie z dnia 26 maja 2009 r. Włodarzewska S.A. poinformowała, że „*zawarła ok. 230 Aneksów o treści zbliżonej do kwestionowanego dokumentu*”. Spółka podniosła, że podpisanie *Aneksu do umowy* nie było warunkiem wykonania innych zobowiązań przez Spółkę, w szczególności zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, bowiem Włodarzewska S.A. podpisywała umowy przyrzeczone również z osobami,

które nie „wyraziły woli negocjowania treści aneksu”. Na dowód powyższego, Spółka przedłożyła *Aneksy do umowy* zawierane z konsumentami, potwierdzające – w jej ocenie – fakt indywidualnego negocjowania przez konsumentów treści *Aneksu* oraz wniosła o przeprowadzenie przez Prezesa UOKiK dowodu z zeznań świadków na tę okoliczność.

Stosownie do treści art. 384 § 1 k.c. „Ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzory umów, regulaminy wiążą drugą stronę, jeżeli zostały jej doręczone przy zawarciu umowy”. W przepisach prawa nie została sformułowana legalna definicja „wzorców umownych”. Termin ten jest pojęciem doktrynalnym. Przez „wzorce umów” należy rozumieć wszelkie klauzule umowne, które zostały przygotowane z góry na użytek przyszłych umów. Są one opracowywane jednostronnie przez podmioty (lub na ich zlecenie), które zamierzają zawrzeć wiele umów na identycznych warunkach kontraktowych<sup>3</sup>.

W ocenie Prezesa UOKiK, *Aneks do umowy* stosowany przez Spółkę wypełnia przesłanki uznania go za wzorzec umowy. Należy bowiem wskazać, że formularz w postaci „*Aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” został jednostronnie przygotowany przez Włodarzewska S.A. w celu wykorzystywania przy aneksowaniu umów przedwstępnych sprzedaży z klientami. Zdaniem Prezesa UOKiK, nie ulega wątpliwości, że *Aneks do umowy* stosowany przez Włodarzewska S.A. stanowi propozycję postanowień składających się na treść stosunku prawnego przeznaczoną do masowego stosowania<sup>4</sup>.

W doktrynie podnosi się, że o przyjęciu, iż dana klauzula należy do wzorca rozstrzyga właśnie istnienie zamiaru zastosowania tej klauzuli w innych wypadkach niż jeden; istotny jest zatem zamiar powtórzenia zastosowania danej klauzuli<sup>5</sup>. Nie ma przy tym znaczenia, że w pewnych określonych sytuacjach propozycja postanowień przygotowana przez przedsiębiorcę może ulec pewnym modyfikacjom.

Zdaniem Prezesa UOKiK, bezzasadna jest argumentacja podnoszona przez Spółkę, iż sama możliwość negocjowania przez konsumenta treści poszczególnych zapisów przygotowanego przez przedsiębiorcę projektu *Aneksu do umowy* pozbawia go charakteru wzorca umownego. Dla uznania, iż mamy do czynienia z wzorcem umownym nie jest bowiem konieczne wykazanie, że każdorazowo umowa zawarta z konsumentem jest w całości zbieżna z treścią opracowanego przez przedsiębiorcę wzorca umownego. Jak słusznie zauważył Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 12 maja 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) taka konstatacja prowadziłaby do sytuacji, że abstrakcyjnej kontroli dokonywanej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie mogłyby podlegać praktycznie żadne wzorce umów, gdyż pozywani przedsiębiorcy mogliby zawsze podnieść zarzut, iż skarżony wzorzec może zostać zmodyfikowany w drodze indywidualnych uzgodnień. Wobec powyższego, Prezes Urzędu uznał, iż bezcelowym byłoby przeprowadzanie dowodu z zeznań świadków na okoliczność indywidualnych uzgodnień i negocjacji z konsumentami oraz ustalenia rzeczywistej woli stron przy uzgadnianiu treści postanowień *Aneksu do umowy*.

Prezes Urzędu nie podzielił argumentów Spółki, według której *Aneksy do umowy* przez nią zawierane z konsumentami są indywidualnie uzgadniane. Z analizy postanowień *Aneksów do umowy* przedłożonych przez Spółkę, które zostały zaakceptowane przez konsumentów wynika, iż zostały one zawarte w oparciu o zestaw jednostronnie przygotowanych z góry, przed zawarciem umowy, gotowych klauzul – tj. w oparciu o wzorzec umowy. Dokonując oceny przedłożonych *Aneksów do umowy* zawartych przez

<sup>3</sup> por. Małgorzata Bednarek „Wzorce umów w prawie polskim” C.H. Beck Warszawa 2005, str. 1

<sup>4</sup> por. K. Zagrobelny (w) „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. E. Gniewek, C.H. Beck 2006, str. 584

<sup>5</sup> por. F. Zoll „Prawo bankowe. Komentarz.” Tom I i II, Zakamycze 2005, komentarz do art. 109



Spółkę, Prezes Urzędu nie kwestionuje, iż w pewnych sytuacjach poszczególne postanowienia *Aneksów do umowy* zawartych przez Włodarzewska S.A. z konsumentami mogły być indywidualnie negocjowane. Jednakże – w opinii Prezesa UOKiK – fakt, iż niektóre postanowienia *Aneksu do umowy* mogą zostać zmienione w trakcie ewentualnych pertraktacji z klientem, nie zmienia jej charakteru prawnego jako wzorca umownego.

Odnosząc powyższe uwagi do przedmiotowej sprawy należy zauważyć, co następuje:

**I.1.** W § 4 wzorca umowy o nazwie „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” znajduje się postanowienie o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości(...)*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść niniejszego postanowienia jest analogiczna do treści postanowienia: „*Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe*”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr 1504.

W uzasadnieniu wyroku SOKiK wskazał, iż sprzeczne z dobrymi obyczajami jest postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego przedsiębiorcę i konsumenta stosunku prawnego. Zwolnienie z odpowiedzialności kontraktowej stanowi naruszenie art. 471 k.c. wyłączając odpowiedzialność przedsiębiorcy za naruszenie swojego zobowiązania, a zatem jest to rażące naruszenie interesów konsumenta. Tym samym postanowienie to wypełnia dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym za niedozwolone postanowienie umowne uważa się te postanowienia, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. SOKiK zważył, że wyłączenie prawa konsumentów do roszczeń wynikających z łączącego ich z przedsiębiorcą stosunku prawnego oznacza zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i tym samym narusza przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, iż za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

W toku prowadzonego postępowania Spółka oświadczyła pismem z dnia 26 maja 2009 r., że kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie w brzmieniu: „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości(...)*” z uwagi na to, że ogranicza się wyłącznie do świadczeń pieniężnych, dotyczy zdarzeń mających powstać w przyszłości oraz nie jest częścią aktu notarialnego, ani nie uzależnia w jakikolwiek sposób jego podpisania nie może zostać ono uznane za postanowienie tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. Spółka poinformowała, że jest gotowa wystąpić do konsumentów z wnioskiem o zmianę podpisanych *Aneksów do umowy* oraz przedłożyła projekt *Porozumienia zmieniającego*, w którym kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że niniejszy Aneks wyczerpuje wszelkie finansowe*

roszczenia stron związane z dotychczasową realizacją Umowy i nie będą wobec siebie zgłaszać żadnych roszczeń w przyszłości.(...)” miałyby otrzymać następujące brzmienie: „Niniejszy Aneks/Porozumienie ma charakter ostatecznej ugody w rozumieniu art. 917 Kodeksu cywilnego w zakresie wyceny robót dodatkowych, zaniechanych, zmiany odbioru lokalu oraz odsetek z tytułu opóźnień płatności ceny”. W ocenie Prezesa Urzędu proponowana treść postanowienia zmieniającego nadal ma charakter abuzywny bowiem w dalszym ciągu wyłącza prawo konsumenta do roszczeń wynikających z łączącego go z deweloperem stosunku prawnego i zwalnia dewelopera z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Należy bowiem wskazać, iż zgodnie z treścią art. 917 k. c., przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Tym samym ewentualne wprowadzenie do obrotu konsumenckiego do wzorca *Porozumienia zmieniającego* tak sformułowanego postanowienia nie eliminuje bezprawności zakwestionowanego postanowienia umownego, w dalszym ciągu pozostaje ono tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. pod poz. 1504.

**I.2.** W § 6 wzorca umowy o nazwie: „*Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży Nr ... z dnia ...*” Włodarzewska S.A. zamieściła postanowienie o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowienia jest tożsama z treścią wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod nr 358 postanowienia w brzmieniu: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*” uznanego za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 922.

W przedmiotowym wyroku SOKiK uznał, iż analizowane postanowienie wskazując jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, rodzi dla konsumenta niekorzystne konsekwencje prawne. Na skutek narzucenia konsumentowi sądu, który ma być właściwy do rozstrzygania kwestii spornych między stronami umowy, konsument ma znacznie utrudnioną drogę sądową. Zapis taki niejednokrotnie zmusza go bowiem do prowadzenia sporu sądowego w odległej od jego miejsca zamieszkania miejscowości. Takie postanowienie stanowi zatem klauzulę abuzywną określoną w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c., gdyż narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

W odniesieniu do kwestionowanego przez Prezesa Urzędu zapisu *Aneksu do umowy* o brzmieniu: „*Ewentualne spory wynikłe z wykonania Aneksu strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi dla siedziby Sprzedającego*”, Spółka wskazała, iż został on umieszczony omyłkowo. Włodarzewska S.A. wyjaśniła, że w stosowanym przez nią wzorcu Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zamieszczony jest zapis o treści: „*Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo dla miejsca położenia nieruchomości opisanej w § 1 umowy*”. Tym samym, Spółka podniosła, że postanowienie kwestionowane przez Prezesa UOKiK jako sprzeczne w ww. zapisem Umowy Przedwstępnej Sprzedaży nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Niezależnie od powyższego argumentu Spółki o nieskuteczności kwestionowanego postanowienia, w proponowanym *Porozumieniu zmieniającym* w punkcie 2 Włodarzewska S.A. zamieściła zapis o treści: „*W zakresie postanowienia dotyczącego poddania sporów powstałych na tle Aneksu do rozstrzygnięcia danego sądu w trybie 46 § 1 KPC Strony postanawiają, iż w tym zakresie zastosowanie znajduje odpowiedni przepis Umowy Przedwstępnej Sprzedaży*”. Należy wskazać, iż zgodnie z *Umową Przedwstępną Sprzedaży* sądem właściwym rzeczowo miałby być sąd miejsca położenia nieruchomości.

Odnosząc się do przedstawionej przez Spółkę propozycji należy wskazać, iż nawet gdyby uznać, że zastosowanie w tym zakresie ma zapis *Umowy Przedwstępnej Sprzedaży* w opinii Prezesa Urzędu nadal Spółka stosuje klauzulę abuzywną. Należy bowiem wskazać, iż w rejestrze niedozwolonych klauzul znajdują się poniższe postanowienia, w których przedsiębiorca narzuca konsumentowi właściwość sądu:

1. „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 września 2004 r. (Sygn. akt. XVII AmC 51/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 691.
2. „*Sądem właściwym dla rozpoznania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd miejsca wykonania umowy*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 lutego 2005 r. (Sygn. Akt XVII Amc 98/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 445.

W przywołanych wyrokach Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż analizowane klauzule naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. gdyż znacznie utrudniają konsumentowi drogę sądową. Ograniczają bowiem prawo konsumenta do wyboru najdogodniejszej dla niego możliwości prowadzenia sporu sądowego, jakie stwarzają przepisy kodeksu postępowania cywilnego i pozwalają na zaistnienie sytuacji, w której sąd właściwy zgodnie z powyższymi zapisami będzie znajdował się w odległej dla konsumenta miejscowości. Podkreślenia wymaga, iż zasadę, w zakresie właściwości miejscowej konstytuuje art. 27 k.p.c. § 1: „*Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania*”. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy te (art. 31 i nast. k.p.c.) umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności, który sąd jest dla niego dogodniejszy (tak Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, Tom I, pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996 r., str.164). Nie jest jednak dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 k.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej. Zgodnie z jego treścią, 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 wyłącznie właściwy. 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, poprzez zawarcie stosownej umowy prorogacyjnej, określonej w art. 46 k.p.c. Nie może być za taką poczytywany, wzorzec stosowany przez Spółkę, gdyż zawiera on zbiór opracowanych (gotowych) i obowiązujących klauzul, przygotowanych przez przedsiębiorcę,

bez współdziałania i woli jego kontrahentów, a zatem jest wzorcem umownym. Proponowane przez Spółkę postanowienie zmieniające, w ten sam sposób jak ww. abuzywne klauzule narzucają właściwość sądu, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. W związku z tym, zdaniem Prezesa, analiza porównawcza wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul.

Wobec powyższych uwag, Prezes Urzędu uznał, iż proponowana przez Spółkę treść postanowień zmieniających *Aneks do umowy* nie spełniałaby wymogów ustanowionych przez przepisy prawa i nie prowadzi do zaniechania zarzucanej przedsiębiorcy praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Uznanie, iż postanowienia umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorcę są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone przesądza o bezprawności tego działania. Jak wskazano bowiem powyżej, art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje samoistną przesłankę bezprawności działań polegających na stosowaniu przez przedsiębiorcę postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu, Włodarzewska S.A. nie wprowadziła do obrotu z konsumentami żadnego wzorca umownego, który nie zawierałby już zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień. Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. Spółka jedynie poinformowała, że jest gotowa wystąpić do konsumentów z wnioskiem o zmianę podpisanych *Aneksów do umowy* w terminie do dnia 31 marca 2010 r. pod warunkiem niezgłoszenia przez Prezesa UOKiK zastrzeżeń co do jego treści. Należy przy tym zauważyć, iż wiążącej oceny przedstawionego przez Włodarzewską S.A. wzorca *Porozumienia zmieniającego* w aspekcie stawianych zarzutów, Prezes Urzędu może dokonać jedynie w decyzji kończącej postępowanie w sprawie.

Dla stwierdzenia przez Prezesa Urzędu stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest także wykazanie, że w wyniku jej stosowania przez przedsiębiorcę naruszony lub zagrożony został zbiorowy interes konsumentów. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Spółki. Należy przy tym wskazać, że zdaniem Sądu Najwyższego wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być **każdy konsument będący klientem** lub

potencjalnym klientem przedsiębiorcy [vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2008 r.; sygn. akt III SK 27/07].

Wykazanie, że działanie Włodarzewska S.A. ma charakter bezprawny i narusza zbiorowy interes konsumentów przesądza, iż działanie to ma charakter praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu uznał, iż w odniesieniu do działań Włodarzewska S.A. określonych w pkt I sentencji decyzji spełnione zostały wszystkie wskazane w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przesłanki uznania ich za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Koniecznym jest zatem nakazanie przedsiębiorcy zaniechanie ich stosowania.

**Wobec powyższego, orzeczono jak w punkcie I sentencji.**

**II.** Stosownie do art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes UOKiK, w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ww. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter klauzul niedozwolonych, które przypisano Spółce, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa UOKiK, opisane w niniejszej decyzji działania podejmowane przez Spółkę w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej powinny być kojarzyć się jej z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy zarazem przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia tych interesów. Zebrane wyjaśnienia i informacje mogą wskazywać na nieumyślność działania Spółki. Niezależnie od powyższego, już stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pamiętać jednak należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Okolicznością przemawiającą za zastosowaniem wobec Spółki kary pieniężnej jest fakt, iż jako przedsiębiorca z dużym doświadczeniem na rynku

usług deweloperskich powinien mieć świadomość, że stosowanie klauzul uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest bezprawne. Spółka winna zatem zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych z uwzględnieniem przepisów art. 385<sup>1</sup> i nast. k.c., jak również z potrzeby dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych do treści wpisów zamieszczanych w rejestrze.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Zgodnie z zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych (CIT), przychody netto Spółki ze sprzedaży w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wyniosły 120 970 563,53 zł. Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść ok. 12 097 056,35 zł.

Ustalenie kary w przedmiotowej sprawie miało charakter wieloetapowy, co spowodowane było zaistnieniem w postępowaniu okoliczności mających wpływ na jej wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż zarzucane praktyki polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamyh w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. W prowadzonym postępowaniu przypisano Spółce stosowanie dwóch postanowień niedozwolonych. Postanowienia stosowane przez Spółkę naruszają interesy ekonomiczne i prawne konsumentów. Każde z nich negatywnie wpływa na sytuację konsumentów, ograniczając odpowiedzialność Spółki wobec konsumentów oraz utrudniając konsumentowi drogę sądową dochodzenia roszczeń od Spółki. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia te są przejawem nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumentów i bezpośrednio naruszają ich interesy. Łączną wagę naruszeń wynikającą ze stosowania ww. postanowień Prezes Urzędu oszacował na poziomie 0,11 % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2008 r.

W przypadku niniejszych praktyk Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek pozwalających na obniżenie bądź podwyższenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej.

Za naruszenia stwierdzone w pkt I sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości **133 068 zł** (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sześćdziesiąt osiem złotych), co stanowi 0,11 % przychodu osiągniętego w 2008 r. i 1,1 % kary maksymalnej.

Nakładając niniejszą decyzją karę pieniężną za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że ma ona: po pierwsze – charakter represyjny (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), po drugie – prewencyjny (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa Urzędu – nadaje jej charakter dyscyplinujący (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt: III SK 31/04).

W ocenie Prezesa Urzędu, karze nakładanej niniejszą decyzją należy nadać w szczególności charakter prewencyjny. Niemniej, z uwagi na fakt, że pełni ona również

funkcję represyjną w stosunku do uczestnika postępowania, jak i z uwagi na to, że ma ona skutkować zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji w przyszłości, orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania.

Zdaniem Prezesa Urzędu tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstraszający dla innych przedsiębiorców prowadzących działalność na rynku usług deweloperskich przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami.

Biorąc od uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Włodarzewska S.A. jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji tej decyzji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje 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 w Warszawie.

Otrzymuje:

**Pan**

**Józef Kuczyński**

*Pełnomocnik spółki Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie*

Kancelaria Adwokacka Józef Kuczyński

ul. Nowy Świat 53

00-042 Warszawa