



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

RWA-61-1/10/DJ

Warszawa, dn. 18 listopada 2010 r.

**DECYZJA nr RWA 18/2010**

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) po przeprowadzeniu przeciwko Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą 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 wykorzystywanie we wzorcu umownym „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowa sprzedaży oraz umowa o podział do korzystania” postanowień o treści:

- A. „Spółka pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie będzie prowadzić zarząd nieruchomością wspólną budynku znajdującego się na będącej przedmiotem tego aktu nieruchomości tzw. zarząd umowny (powierzony) na okres od dnia 26 czerwca 2009 roku do dnia 1 czerwca 2010 roku, zarząd jest automatycznie przedłużany na dalszy okres 12 (dwunastu) miesięcy, o ile na 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu jego obowiązywania Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nieprzedłużaniu zarządu lub Spółka pod firmą VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie zawiadomi Wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną” (§ 9 ust. 2),
- B. „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Spółkę pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jej danych osobowych dla potrzeb związanych z przechowywaniem i archiwizacją w bazie danych, zgromadzonych w celu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883)” (§ 12 ust. 1),
- C. „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą wobec siebie wszelkie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczenia sprzedaży nr ... zawartej w formie pisemnej w dniu ..... roku, poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu notarialnego oraz roszczeniami z tytułu rękojmi; (...)” (§ 13 zd. 1),

po przyjęciu wyrażonego w pismach z dnia 16 marca 2010 r. i 18 października 2010 r. zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,

**nakłada się na Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

1. dokonanie zmiany wzorca umowy obecnie stosowanego w obrocie poprzez usunięcie z jego treści postanowień zakwestionowanych w pkt. I A, B i C;
2. niestosowanie zakwestionowanych postanowień wskazanych w pkt. I A, B i C oraz postanowień analogicznych w przyszłości;
3. przesłanie konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorca umowy „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowa sprzedaży oraz umowa o podział do korzystania”, w terminie 6 tygodni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji propozycji podpisania w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów, które będą uwzględniać zmiany wzorca umowy określone w pkt. I.1, wskazując jako przyczynę aneksowania zobowiązanie nałożone na Spółkę przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.);
4. przekazanie konsumentom wraz z aneksami listu przewodniego o następującej treści:  
*„Spółka Victoria Dom S.A. siedzibą w Warszawie (dalej Spółka) zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy [oznaczenie umowy oraz daty zawarcia]. Jednocześnie informujemy, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.). Postępowanie to dotyczyło m.in. klauzul zawartych w łączącej strony umowie (określonej powyżej). Postępowanie to było prowadzone pod numerem RWA-61-1/10/MG/DJ. W prowadzonej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku postępowania korespondencji Spółka zaznaczyła, iż jest świadoma faktu, iż w jej najlepiej pojętym interesie leży dbałość o interesy jej klientów, w szczególności poprzez poszanowanie ich interesów w relacjach umownych. W związku z powyższym Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów celem pełnego dostosowania treści wzorców umownych stosowanych przez Spółkę do obowiązujących przepisów prawa oraz orzecznictwa sądów i wyeliminowania ewentualnych uchybień w tym zakresie. Ponadto Spółka zawnioskowała o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przychylił się do powyższego wniosku Spółki i wydał decyzję administracyjną nakładającą na Spółkę obowiązek wykonania działań zmierzających do zapobieżenia możliwym naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów. W wykonaniu obowiązków określonych w wyżej wymienionej decyzji Spółka zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy. Spółka proponuje zawarcie stosowanego aneksu do łączącej strony umowy w terminie [data] w [miejsce]. Jednocześnie Spółka prosi o telefoniczne potwierdzenie woli zawarcia aneksu oraz potwierdzenie zaproponowanego terminu co najmniej 7 dni przed powyższą datą celem zapewnienia obecności przedstawiciela Spółki. Ponadto informuję, że istnieje możliwość uzgodnienia innego terminu i miejsca podpisania aneksu, przypadającego jednak nie później niż w ciągu miesiąca od otrzymania niniejszego pisma. Wzór aneksu przekazuję w załączeniu.”;*

5. pokrycie kosztów sporządzenia aneksów do umów zawartych w formie aktu notarialnego.

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I.1-5 sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących umów (pkt I.3 sentencji decyzji) wraz z listem przewodnim o treści jak w pkt I.4 sentencji decyzji.

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej: Prezes UOKiK lub Prezes Urzędu) w związku z otrzymanym zawiadomieniem dotyczącym podejrzenia stosowania przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: Victoria Dom lub Spółka) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w dniu 22 lutego 2010 r. wszczął przeciwko Spółce postępowanie pod zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej 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 (dalej: k.p.c.), poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym zatytułowanym „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowa sprzedaży oraz umowa o podział do korzystania” (dalej: „Umowa ustanowienia odrębnej własności” postanowień o treści:

- A. „Spółka pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie będzie prowadzić zarząd nieruchomością wspólną budynku, znajdującego się na będącej przedmiotem tego aktu nieruchomości tzw. zarząd umowny (powierzony) na okres od dnia 26 czerwca 2009 roku do dnia 1 czerwca 2010 roku, zarząd jest automatycznie przedłużany na dalszy okres 12 (dwunastu) miesięcy, o ile na 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu jego obowiązywania Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nieprzedłużaniu zarządu lub Spółka pod firmą VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie zawiadomi Wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną” (§ 9 ust. 2 wzorca umowy),
- B. „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Spółkę pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jej danych osobowych dla potrzeb związanych z przechowywaniem i archiwizacją w bazie danych, zgromadzonych w celu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883)” (§ 12 ust. 1 wzorca umowy),
- C. „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą wobec siebie wszelkie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczenia sprzedaży nr ... zawartej w formie pisemnej w dniu ..... roku, poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego

*aktu notarialnego oraz roszczeniami z tytułu rękojmi; (...)*” (§ 13 zd. 1 wzorca umowy).

Odpowiadając na zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Spółka pismem z dnia 16 marca 2010 r. wyraziła stanowisko odnośnie do zarzutów zawartych w postanowieniu z dnia 22 lutego 2010 r., jednocześnie podkreślając wolę współpracy z Prezesem Urzędu celem dostosowania treści wzorców umów przez nią stosowanych do obowiązujących przepisów prawa. Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych i wniosła o wydanie w sprawie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2010 r. Spółka przekazała dalsze informacje żądane przez Prezesa UOKiK, zaś w piśmie z dnia 18 października 2010 r. doprecyzowała treść złożonego przez siebie zobowiązania do zaniechania zarzucanej jej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez szczegółowe określenie sposobu i terminu wykonania tego zobowiązania.

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 skorzystała z przysługującego jej uprawnienia w dniu 11 października 2010 r.

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

Spółka Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz zarządzanie nieruchomościami i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Victoria Dom realizuje inwestycje na obszarze dzielnicy Białołęka w Warszawie.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm. – dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Od 10 sierpnia 2009 r. Spółka wykorzystuje w obrocie konsumenckim wzorec umowy: „*Umowa ustanowienia odrębnej własności*”, zawierający m.in. następujące postanowienia, których treść jest zbieżna z treścią postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. „*Spółka pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie będzie prowadzić zarząd nieruchomością wspólną budynku, znajdującego się na będącej przedmiotem tego aktu nieruchomości tzw. zarząd umowny (powierzony) na okres od dnia 26 czerwca 2009 roku do dnia 1 czerwca 2010 roku, zarząd jest automatycznie przedłużany na dalszy okres 12 (dwunastu) miesięcy, o ile na 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu jego obowiązywania Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nieprzedłużaniu zarządu lub Spółka pod firmą VICTORIA DOM Spółka*

*Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie zawiadomi Wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną” (§ 9 ust. 2),*

2. *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Spółkę pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jej danych osobowych dla potrzeb związanych z przechowywaniem i archiwizacją w bazie danych, zgromadzonych w celu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883)” (§ 12 ust. 1),*
3. *„Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą wobec siebie wszelkie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczenia sprzedaży nr ... zawartej w formie pisemnej w dniu ..... roku, poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu notarialnego oraz roszczeniami z tytułu rękojmi; (...)” (§ 13 zd. 1).*

W pismach złożonych w trakcie niniejszego postępowania Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych poprzez ich usunięcie z treści *„Umowy ustanowienia odrębnej własności”*.

Spółka zadeklarowała także, iż w przyszłości nie będzie stosować postanowień zakwestionowanych w toku niniejszego postępowania, jak i postanowień do nich analogicznych. Ponadto Spółka zobowiązała się, iż konsumentom, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem kwestionowanego wzorca *„Umowy ustanowienia odrębnej własności”*, zaproponuje podpisanie aneksów do umów, uwzględniających zmiany wprowadzone do tego wzorca umowy. Spółka przekazała projekt aneksu, jaki będzie kierować do konsumentów oraz oświadczyła, iż pokryje ona koszty sporządzenia aneksów do umów zawartych w formie aktu notarialnego. Spółka poinformowała również, że wraz z aneksami skieruje do konsumentów pismo przewodnie wyjaśniające przyczyny aneksowania umów o treści określonej w piśmie z dnia 18 października 2010 r.

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. zamieszczone zostały postanowienia o treści:

1. *„Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1389;

2. *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1480;
3. *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), poczynwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 24 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 322/08) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1642;
4. *„Wyrażam zgodę na wprowadzenie do bazy danych i przetwarzanie moich danych osobowych obecnie i w przyszłości przez "FF" (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Ochronie Danych Osobowych) w zakresie wynikającym z niezbędnych czynności kontrolnych z tytułu ubiegania się oraz otrzymania pożyczki”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 15 lutego 2006 r. (Sygn. akt. XVII AmC 30/05) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1181;
5. *„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 uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (Sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1504.

**Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

#### **I. Uprawdopodobnienie stosowania praktyk, o których mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że *jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.*

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Spółkę przepisu art. 24 ww. ustawy.

Zgodnie z treścią 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 ust. 2 tego przepisu rozumie się *godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania 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 następujących przesłanek:

- A) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- B) działanie to jest bezprawne;
- C) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

## **1. Uprawdopodobnienie statusu przedsiębiorcy**

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z jej art. 4 pkt 1, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) oraz: a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o działalności gospodarczej, b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących (...) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.<sup>1</sup> Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w jej rozumieniu jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ww. ustawy).

Victoria Dom 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 posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego 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.

---

<sup>1</sup> trzeci człon definicji przedsiębiorcy zawartej w art. 4 pkt 1 [lit. c)] uokik znajduje zastosowanie wyłącznie w postępowaniach w sprawach koncentracji.

## 2. Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w przepisie art. 24 ust. 2 pkt 1 identyfikuje 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 SOKiK 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 ustalili 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>45</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 SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok SOKiK 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 distinguente*, 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 SOKiK 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.

---

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



Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażen, 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 SOKiK 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*”.

## I.A

W § 9 ust. 2 stosowanego przez Spółkę wzorca umowy „*Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu*” znajduje się zapis o treści: „*Spółka pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie będzie prowadzić zarząd nieruchomością wspólną budynku, znajdującego się na będącej przedmiotem tego aktu nieruchomości tzw. zarząd umowny (powierzony) na okres od dnia 26 czerwca 2009 roku do dnia 1 czerwca 2010 roku, zarząd jest automatycznie przedłużany na dalszy okres 12 (dwunastu) miesięcy, o ile na 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu jego obowiązywania Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nieprzedłużaniu zarządu lub Spółka pod firmą VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie zawiadomi Wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. zapisu można uznać za tożsamą z postanowieniami o treści:

1. „*Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności*”- nr 1389 w rejestrze.
2. „*Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment*” - nr 1480 w rejestrze.
3. „*Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od*

*momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią” - nr 1642 w rejestrze.*

W uzasadnieniu wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r., uznającego za niedozwolone pierwsze z przywołanych postanowień, SOKiK w pełni podzielił argumentację Prezesa UOKiK, iż postanowienie to narusza przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Sąd stwierdził, iż takim postanowieniem przedsiębiorca zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów. Sąd zauważył, iż w chwili sprzedaży lokali mieszkalnych, własność nieruchomości oraz związane z tym prawa przechodzą w całości na właścicieli lokali mieszkalnych tworzących wspólną mieszkaniową, a zatem od tego momentu wszelkie stosunki pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielami nieruchomości powinny być zawierane na zasadzie dobrowolności. SOKiK wskazał, że właściciele lokali mają prawo powierzyć zarząd nad nieruchomością przedsiębiorcy bądź jakimkolwiek innemu podmiotowi, a decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do nich. W ocenie Sądu, poprzez zastrzeżenie dokonane w zakwestionowanym postanowieniu, przedsiębiorca, wykorzystując swoją przewagę kontraktową istniejącą w chwili zawarcia umowy, pozbawia mieszkańców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością, narzucając korzystanie ze swoich usług.

Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienia z rejestru, zastrzegają przedsiębiorcom uprawnienie do sprawowania przez określony czas zarządu nieruchomością, co oznacza, że w tym okresie konsumenci pozbawieni są możliwości podejmowania jakichkolwiek suwerennych decyzji w przedmiocie zarządu tą nieruchomością. Pozwala to uznać, że opisane postanowienia są ze sobą zbieżne, co czyni zarzut bezprawności działania spółki uprawdopodobnionym.

## **I.B**

W § 12 ust. 1 stosowanego przez Victoria Dom wzorca „Umowy ustanowienia odrębnej własności” znajduje się postanowienie o treści: „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Spółkę pod firmą: VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jej danych osobowych dla potrzeb związanych z przechowywaniem i archiwizacją w bazie danych, zgromadzonych w celu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883)”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego zapisu może być tożsama z treścią klauzuli: „Wyrażam zgodę na wprowadzenie do bazy danych i przetwarzanie moich danych osobowych obecnie i w przyszłości przez "FF" (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Ochronie Danych Osobowych) w zakresie wynikającym z niezbędnych czynności kontrolnych z tytułu ubiegania się oraz otrzymania pożyczki”, uznanej za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 15 lutego 2006 r. (Sygn. akt. XVII AmC 30/05) i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1181.

W powołanym wyroku Sąd zważył, iż przedmiotowa klauzula stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Wyrażenie zgody na przetworzenie danych osobowych konsumenta jest jego decyzją autonomiczną i zależy tylko od jego woli. Zamieszczenie we wzorcu jednoznacznej deklaracji wyrażenia zgody pozbawia konsumenta swobody podjęcia decyzji.

Postanowienie wykorzystywane przez Spółkę, podobnie jak postanowienie z rejestru, zawiera blankietową zgodę konsumenta na przetwarzanie jego danych osobowych. W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia te można by zatem uznać za zbieżne. Wobec powyższego zarzut bezprawności działania spółki jest uprawdopodobniony.

## I.C

W § 13 zd. 1 stosowanego przez Spółkę wzorca umowy „Umowa ustanowienia odrębnej” znajduje się zapis o treści: „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą wobec siebie wszelkie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczenia sprzedaży nr ... zawartej w formie pisemnej w dniu ..... roku, poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu notarialnego oraz roszczeniami z tytułu rękojmi; (...)”.

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”, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (Sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr 1504.

W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku, Sąd 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. Sąd zważył także, 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 ocenie Prezesa Urzędu, porównywane klauzule wywołują jednakowe skutki prawne w sferze praw i obowiązków stron umowy. W postanowieniu wpisanym do rejestru stwierdza się, że „wszelkie wzajemne roszczenia (...) uznaje się za zaspokojone i wygasłe”, w postanowieniu stosowanym przez Spółkę mowa jest zaś o tym, że strony „znoszą wobec siebie wszelkie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczenia sprzedaży”. Mimo iż postanowienia te posługują się różnymi sformułowaniami, nie ulega wątpliwości, że służą temu samemu celowi, jakim jest zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności kontraktowej wobec konsumenta.

Pozwala to uznać, że opisane postanowienia są ze sobą zbieżne, co czyni zarzut bezprawności działania Spółki uprawdopodobnionym.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy uprawdopodobniono zatem, że analizowane zachowania Spółki są bezprawne. W celu uprawdopodobnienia stosowania przez Victoria Dom praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, konieczne jest

w dalszej kolejności wykazanie, że zachowania te mogą godzić w interesy konsumentów jako zbiorowości.

### **3. Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów 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. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, działania Spółki opisane w sentencji decyzji mogą naruszać interes konsumentów. Działania te polegają bowiem na wykorzystywaniu w obrocie postanowień, które zostały prawomocnie uznane przez sąd za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę. Działania te są zatem skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania Spółki mogą naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na prawdopodobieństwo naruszenia w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i bez narzucania postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę wskazanymi w pkt. I sentencji decyzji postanowieniami umownymi wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

## **II. Zobowiązanie Spółki do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Jeżeli, stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 ww. ustawy, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do

zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Określone przez Spółkę działania i zaniechania zmierzające do zapobieżenia zarzucanym jej naruszeniom obejmują zaprzestanie podpisywania z konsumentami umów z wykorzystaniem wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne oraz usunięcie tych postanowień z umów funkcjonujących w obrocie.

Pismami z dnia 16 marca 2010 r. oraz 18 października 2010 r. Spółka zobowiązała się bowiem do dokonania zmiany wzorca „*Umowy ustanowienia odrębnej własności*” poprzez usunięcie w całości postanowień zamieszczonych w § 9 ust. 2, § 12 ust. 1 i § 13 zd. 1 tego wzorca oraz niestosowanie w przyszłości postanowień zakwestionowanych oraz postanowień do nich analogicznych.

Ponadto Spółka zadeklarowała, że zaproponuje konsumentom, którzy zawarli z nią umowy przy wykorzystaniu wzorca „*Umowy ustanowienia odrębnej własności*”, podpisanie aneksów do umów uwzględniających ww. zmiany wzorca. Spółka zobowiązała się, iż w terminie 6 tygodni od dnia, w którym decyzja Prezesa Urzędu wydana w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanie się prawomocna, zaproponuje ww. konsumentom podpisanie w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu. Przekazany przez Spółkę projekt aneksu przewiduje usunięcie w całości postanowień zamieszczonych w § 9 ust. 2, § 12 ust. 1 i § 13 zd. 1 tego wzorca.

Spółka zobowiązała się również do poinformowania konsumentów o przyczynach aneksowania umów. Zgodnie z jej oświadczeniem prześle ona do konsumentów wraz z aneksem do umowy list przewodni następującej treści: „*Spółka Victoria Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej Spółka) zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy [oznaczenie umowy oraz daty zawarcia]. Jednocześnie informujemy, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.). Postępowanie to dotyczyło m.in. klauzul zawartych w łączącej strony umowie (określonej powyżej). Postępowanie to było prowadzone pod numerem RWA-61-1/10/MG/DJ. W prowadzonej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku postępowania korespondencji Spółka zaznaczyła, iż nie jest intencją Spółki stosowanie klauzul mogących budzić wątpliwości co do ich zgodności z prawem. W związku z powyższym Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów celem pełnego dostosowania treści wzorców umownych stosowanych przez Spółkę do obowiązujących przepisów prawa oraz orzecznictwa sądów i wyeliminowania ewentualnych uchybień w tym zakresie. Ponadto Spółka zawnioskowała o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.*

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przychylił się do powyższego wniosku Spółki i wydał decyzję administracyjną nakładającą na Spółkę obowiązek wykonania działań zmierzających do zapobieżenia możliwym naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów. W wykonaniu obowiązków określonych w wyżej wymienionej decyzji Spółka zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy.

Spółka proponuje zawarcie stosowanego aneksu do łączącej strony umowy w terminie [data] w [miejsce]. Jednocześnie Spółka prosi o telefoniczne potwierdzenie woli zawarcia

*aneksu oraz potwierdzenia zaproponowanego terminu co najmniej 7 dni przed powyższą datą celem zapewnienia obecności przedstawiciela Spółki. Ponadto informuję, że istnieje możliwość uzgodnienia innego terminu i miejsca podpisania aneksu, przypadającego jednak nie później niż w ciągu miesiąca od otrzymania niniejszego pisma. Wzór aneksu przekazuję w załączeniu.”.*

W wyniku podjęcia przedmiotowych działań przez Spółkę nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanych postanowień umownych.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stąd należało orzec jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

### **III. Rozstrzygnięcie w pkt II sentencji decyzji.**

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów „w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji oraz dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów wraz z listem przewodnim dotyczącym przyczyn przeprowadzenia procesu aneksowania o treści określonej przez Spółkę w piśmie z dnia 18 października 2010 r.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Dyrektor Delegatury UOKIK w Warszawie  
/podpis/

Otrzymuje: