



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-15/10/AM

Łódź, dnia 28 lutego 2011 r.

DECYZJA Nr RŁO 2/2011

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy w zw. z § 2 pkt 4 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania przez Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na godzącym w nie, bezprawnym stosowaniu we wzorcach umowy o nazwie „Regulamin Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. w Łodzi określający obowiązki Towarzystwa i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Towarzystwa z lokatorami zamieszkującymi i zwalnającymi zajmowane lokale oraz zasady porządku domowego” oraz „Umowa o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego” postanowień o treści:
- 1) „W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93, ze zm.) oraz z przepisem § 120 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm.),
 - 2) „Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem § 120 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm.),
 - 3) „Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 32 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych

formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070, ze zm.) w związku z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, ze zm.) w zw. z art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

- 4) „*Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.*”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43 poz. 296, ze zm.)

co może stanowić naruszenie art. 24 ust.1 oraz art. 24 ust. 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i **przyjęciu zobowiązania** ww. przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez usunięcie wskazanych uchybień z treści kwestionowanych postanowień umownych,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi **obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji** poprzez:

- a) wprowadzenie zmian we wzorcu pn. „*Regulamin Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. w Łodzi określający obowiązki Towarzystwa i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Towarzystwa z lokatorami zamieszkującymi i zwalnającymi zajmowane lokale oraz zasady porządku domowego*” zgodnie z projektem z dnia 30 lipca 2010 r. w zakresie objętym zarzutem określonym w pkt. I.1 sentencji niniejszej decyzji,
- b) wprowadzenie zmian we wzorcu pn. „*Umowa o najem lokalu mieszkalnego*” wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego” zgodnie z projektem z dnia 26 listopada 2010 r. w zakresie objętym zarzutami określonymi w pkt. I.2, I.3 i I.4 sentencji niniejszej decyzji.

- II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy w zw. z § 2 pkt 4 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 Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, **obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania oraz doręczenia dowodów** na okoliczność poinformowania konsumentów będących stronami umów zawartych według dotychczasowych wzorców pn. „*Regulamin Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. w Łodzi określający obowiązki Towarzystwa i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Towarzystwa z lokatorami zamieszkującymi i zwalnającymi zajmowane lokale oraz zasady porządku domowego*” oraz „*Umowa o najem lokalu mieszkalnego*” wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego” o wynikających z przyjętego zobowiązania zmianach w obowiązujących umowach oraz na okoliczność podpisywania nowych ewentualnych umów zgodnie

z wzorcami umowy zawierającymi zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania **w terminie pięciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniach od 23 marca 2010 r. do 23 kwietnia 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezesem Urzędu”) przeprowadził z urzędu postępowanie wyjaśniające, którego celem było ustalenie, czy wzorce umowy stosowane przez Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (zwane dalej: „Spółką”) nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów lub uzasadniają podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Analiza zgromadzonego w postępowaniu wyjaśniającym materiału dowodowego wykazała, że Spółka w obrocie z konsumentami stosuje m.in. wzorzec umowy o nazwie „Regulamin Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. w Łodzi określający obowiązki Towarzystwa i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Towarzystwa z lokatorami zamieszkującymi i zwalnającymi zajmowane lokale oraz zasady porządku domowego.” (zwany dalej: „Regulaminem”) oraz wzorzec umowy o nazwie „Umowa o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego” (zwany dalej: „Umową”). Prezes Urzędu ustalił, iż we wzorcach tych występowały postanowienia, które mogą być bezprawne oraz tożsame z wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwanego dalej: „Rejestrem”), o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, ze zm. – zwanej dalej: „k.p.c.”). W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”).

Na podstawie ustaleń dokonanych w postępowaniu wyjaśniającym, w dniu 30 czerwca 2010 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-15/10 (dowód: karta Nr 1), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na godzącym w nie, bezprawnym stosowaniu we wzorcach umów o nazwie „Regulamin Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. w Łodzi określający obowiązki Towarzystwa i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Towarzystwa z lokatorami zamieszkującymi i zwalnającymi zajmowane lokale oraz zasady porządku domowego” oraz „Umowa o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego” postanowień o treści:

1. „W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93, ze zm.) oraz z przepisem § 120 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm.).
2. „Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.”, które jest bezprawne ze

względu na sprzeczność z przepisem § 120 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm.).

3. *„Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.”*, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 32 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070, ze zm.) w związku z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, ze zm.) w zw. z art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
4. *„Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.”*, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43 poz. 296, ze zm.),

o czym zawiadomił Spółkę (dowód: karty Nr 4 i 5).

Spółka ustosunkowała się do przedstawionego zarzutu w ten sposób, iż w pismach z dnia 30 lipca 2010 r. (dowód: karty Nr od 66 do 91), z dnia 6 października 2010 r. (dowód: karty Nr 95-96) oraz z dnia 26 listopada 2010 r. (dowód: karty Nr od 100 do 106) uznała stawiane jej zarzuty za uzasadnione, zobowiązała się do wprowadzenia zmian w zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisach wzorców umów oraz przedłożyła projekt wprowadzenia zmiany we wzorcu umowy Regulamin polegającej na wykreśleniu zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia wskazanego w pkt. I.1 sentencji niniejszej decyzji oraz projekt wprowadzenia zmian we wzorcu umowy Umowa polegających na wykreśleniu zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia wskazanego w pkt. I.2 sentencji niniejszej decyzji, a postanowienia wskazane w pkt I.3 i I.4 sentencji niniejszej decyzji otrzymają brzmienie:

- *„Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, z uwzględnieniem możliwych potrąceń, o których mowa w ust. 3”*,
- *„Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.”*.

Ponadto, w pismach z dnia 6 października 2010 r. (dowód: karty Nr 95-96) oraz z dnia 26 listopada 2010 r. Spółka zobowiązała się również do wprowadzenia powyżej wskazanych zmian w treści obowiązujących umów zawartych w oparciu o dotychczas stosowane wzorce.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000110744. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wynajem nieruchomości na własny rachunek i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (dowód: karty Nr 12-17).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu były stosowane przez Spółkę wzorce umów Regulamin i Umowa.

Prezes Urzędu ustalił, że zgodnie z art. 483 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zm. – zwanej dalej: „k.c.”) strony mogą zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z analizowanego przepisu wynika, że prawo dopuszcza zastrzeżenie kary umownej, ale jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Prezes Urzędu ustalił także, że zgodnie z przepisem § 120 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm. – zwanego dalej: „rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”) w budynkach, w instalacjach ciepłej wody powinien być zapewniony stały obieg wody, także na odcinkach przewodów o objętości wewnątrz przewodu powyżej 3 dm³ prowadzących do punktów czerpalnych. Instalacja wodociągowa ciepłej wody powinna umożliwiać uzyskanie w punktach czerpalnych wody o temperaturze nie niższej niż 55⁰ C i nie wyższej niż 60⁰ C.

Prezes Urzędu ustalił również, iż stosowane przez Spółkę wzorce umów zawierają postanowienia o treści:

- § 23 pkt 5.3 Regulaminu: „*W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.*”
- § 4 pkt 5 Umowy: „*Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.*”

Powyższe postanowienia wzorców umów pozostają w sprzeczności w przepisem art. 483 § 1k.c. oraz § 120 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż umożliwiają Spółce pobranie kary umownej w przypadku niewykonania przez konsumenta zobowiązania pieniężnego, a ponadto umożliwiają Spółce odcięcie dopływu ciepłej wody do lokalu, co jest niezgodne z wymogami, jakim w świetle prawa odpowiadać powinna instalacja ciepłej wody w budynku.

Prezes Urzędu ustalił także, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. 2000 r. Nr 98 poz. 1070, ze zm. – zwanej dalej: „ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”) w zw. z art. 33 tej ustawy i w zw. z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, ze zm. – zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”) umowa najmu zawarta przez towarzystwo budownictwa społecznego może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Zwrot kaucji następuje wtedy w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu odpowiadającego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Tymczasem, jak ustalił Prezes Urzędu, Spółka w § 9 pkt 2 Umowy stosuje postanowienie o treści: „*Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.*” Postanowienie wzorca umowy może być zatem uznane za bezprawne, gdyż nie precyzuje, że wartość zwracanej konsumentowi kaucji nie może być niższa niż jej wartość początkowa. Z postanowienia tego wynika, że jeżeli nastąpi zmiana wartości czynszu, to najemca (konsument) otrzyma odpowiednio wyższą albo niższą sumę pieniężną – zależną od aktualnej wysokości czynszu.

Zgodnie z przepisami prawa najemcy służy jednak zawsze zwrot co najmniej nominalnej wartości kaucji.

Prezes Urzędu ustalił również, że w Rejestrze, w dniu 23 stycznia 2007 r. pod poz. 1007 zostało wpisane postanowienie o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki.*”. Podstawę wpisu stanowił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dnia 23 listopada 2006 r. w sprawie sygn. akt XVII AmC 156/05. Prezes Urzędu ustalił jednocześnie, że w § 14 Umowy Spółka stosuje zapis o treści: „*Wszelkie spory jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.*” Z umowy Spółki wynika natomiast, że może prowadzić działalność na terytorium Rzeczypospolitej oraz poza jej granicami (dowód: karty Nr 28-37), a zatem stosowane przez nią wzorce umowy mogą mieć bardzo szeroki zasięg terytorialny.

W piśmie z dnia 30 lipca 2010 r. (dowód: karty Nr od 66 do 91) oraz w stanowiących jego uzupełnienie pismach z dnia 6 października 2010 r. (dowód: karty Nr od 95 do 96) i z dnia 26 listopada 2010 r. (dowód: karty Nr 100-106), które zawierały odpowiedź Spółki na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Spółka uznała przedstawione jej zarzuty za uzasadnione, przedstawiła projekty zmian do Regulaminu i Umowy, oraz zobowiązała się do wprowadzenia stosownych zmian w umowach zawartych z konsumentami na podstawie dotychczasowych wzorców umowy.

Zgodnie z przedłożonym przez Spółkę projektem z dnia 30 lipca 2010 r. dotyczącym wprowadzenia zmian do Regulaminu (dowód: karty Nr 76-85), z Regulamin ulegnie wykreśleniu postanowienie o treści: „*W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.*”.

Zgodnie z przedłożonym przez Spółkę projektem z dnia 26 listopada 2010 r. wprowadzenia zmian w Umowie (dowód: karty Nr 102-106):

- ulegnie wykreśleniu postanowienie o treści: „*Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.*”,
- postanowienie o treści: „*Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.*” zostanie zastąpione postanowieniem o treści: „*Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, z uwzględnieniem możliwych potrąceń o których mowa w ust. 3.*”,
- postanowienie o treści: „*Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.*” zostanie zastąpione postanowieniem o treści: „*Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.*”.

Z pism Spółki z dnia 6 października 2010 r. (dowód: karta Nr 95-96) i z dnia 26 listopada 2010 r. (dowód: karty Nr 100-101) wynika jednoznacznie, że złożone przez nią zobowiązanie dotyczy jednoczesnego wprowadzenia zmian zakwestionowanych zapisów także w obowiązujących umowach zawartych w oparciu o dotychczas obowiązujące wzorce Umowy i Regulaminu. Umowy zawarte w oparciu o wzorzec pn. Umowa będą zmienione

poprzez doręczenie najemcom stosownych aneksów do umów, a zmieniony wzorzec pn. Regulamin zostanie wprowadzony poprzez indywidualne zawiadomienie najemców o jego treści, wyłożenie go do wglądu na tablicach informacyjnych oraz w biurze Spółki wraz z oświadczeniem w formie listy o zapoznaniu się z jego treścią.

W piśmie z dnia 6 października 2010 r. Spółka wniosła jednocześnie o udzielenie jej przynajmniej 4-miesięcznego terminu na wprowadzenie niezbędnych zmian we wzorcach umów i w obowiązujących umowach. Następnie w piśmie z dnia 26 listopada 2010 r. Spółka wniosła o wydłużenie tego terminu do 6 miesięcy.

W piśmie z dnia 13 grudnia 2010 r. (dowód: karty Nr 109-110), które stanowiło odpowiedź Spółki na zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego, Spółka ponownie podkreśliła pełną gotowość do wprowadzenia zadeklarowanych zmian zarówno we wzorcach umów, jak i w umowach już obowiązujących. Podtrzymała również swój wniosek o udzielenie jej 6-miesięcznego terminu na wprowadzenie powyższych zmian wskazując, iż zmiany wymagają podjęcia stosownych uchwał oraz ze względu na liczebność najemców (liczba ta wynosi *tajemnica przedsiębiorcy*), którym trzeba będzie doręczyć zmienione wzorce i aneksy do umowy.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1 tej ustawy, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, 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 naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W

decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Ponadto, jak wynika powyżej art. 28 ust. 2 ustawy powyżej decyzji takiej Prezesa Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis, jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy wskazane warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań Spółki, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Tym samym dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, ze zm. – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej”) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Powszechne Towarzystwo Budownictwa Społecznego „POMORSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z art. 12 ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94 poz. 1037, ze zm.) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wynajem nieruchomości na własny rachunek i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Spółka posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba prawna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność usługową polegającą na wynajmowaniu nieruchomości i zarządzaniu nieruchomościami.

Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współzycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współzycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVIII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Bezprawność postanowień wskazanych w pkt I.1 , I.2 i I.3 sentencji niniejszej decyzji

Z ustaleń dokonanych przez Prezesa Urzędu wynika, że postanowienie zawarte w § 23 pkt 5.3 Regulaminu stosowanego przez Spółkę ma treść: „*W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.*”, a postanowienie zawarte w § 4 pkt 5 stosowanej przez nią Umowy ma treść: „*Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.*”. Postanowienia te są sprzeczne z prawem

i wypełniają przesłankę ogólnej bezprawności, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu wskazuje, że w postanowieniu o treści: „*W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami*” Spółka zastrzegła dodatkową opłatę na wypadek powtórnego załączenia CWU. W istocie zapis taki stanowi o zastrzeżeniu kary umownej na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania pieniężnego (opóźnienia najemcy w zapłacie czynszu lub innych należności z tytułu najmu lokalu), co nie znajduje uzasadnienia w świetle art. 483 § 1 k.c., który dopuszcza zastrzeżenie takiej kary, ale jedynie na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Za przyjęciem, iż zastrzeżona przez Spółkę opłata stanowi karę umowną nie stoi na przeszkodzie okoliczność, iż powyższa opłata określona została przez Spółkę w sposób opisowy. W ocenie Prezesa Urzędu poprzez wskazanie, że wysokość opłaty odpowiadać będzie kosztom związanym z powtórным załączeniem ciepłej wody w lokalu (ponownym otwarciem przyłącza), Spółka dokonała określenia kary umownej w sposób ogólny poprzez wskazanie kryteriów, którymi posługując się, możliwym będzie wskazanie sumy, jaką dłużnik zobowiązany będzie zapłacić wierzycielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.02.2008 r., sygn. II CSK 428/07). Opisowy sposób określenia należnej sumy nie dyskwalifikuje zatem możliwości uznania zastrzeżonej przez Spółkę opłaty za ponowne przyłączenie za karę umowną. Prezes Urzędu podkreśla przy tym, że stosowany przez Spółkę zapis dotyczący konieczności ponoszenia przez konsumenta opłaty w wypadku ponownego rozpoczęcia świadczenia usługi po tym, jak przedsiębiorca zaprzestał jej świadczenia z uwagi na opóźnienie konsumenta w zapłacie należności pieniężnej jest zapisem wpisanym wielokrotnie do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone z tym jednakże zastrzeżeniem, że dotychczasowe wpisy do Rejestru dotyczyły branż odmiennych, takich jak usługi internetowe i telekomunikacyjne. Przykładem takich wpisów są wpisy pod numerem: 823, 1028, 1166, 2055. W uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie o sygn. XVII AmC 428/09 (wyrok dotyczy wpisu pod numerem 2055) mowa jest o tym, iż motywem uznania tego rodzaju zapisu umownego za niedozwolony jest to, że opłata pobierana przez przedsiębiorcę jest w istocie karą umowną pobieraną w przypadkach zalegania przez konsumenta z płatnością świadczeń pieniężnych, co stoi w sprzeczności z przepisami prawa, które pozwalają zastrzeganie takiej kary tylko w wypadkach nienależytego wykonania lub niewykonania świadczenia pieniężnego.

Wskazane powyżej postanowienia są ponadto niezgodnie z przepisem § 120 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym w budynkach, w instalacjach ciepłej wody powinien być zapewniony stały obieg wody, także na odcinkach przewodów o objętości wewnątrz przewodu powyżej 3 dm³ prowadzących do punktów czerpalnych. Instalacja wodociągowa ciepłej wody powinna umożliwiać uzyskanie w punktach czerpalnych wody o temperaturze nie niższej niż 55⁰ C i nie wyższej niż 60⁰ C. Zapisana w ocenianych wzorcach umów możliwość niedotrzymania przez Spółkę ww. warunków dostaw ciepłej wody stanowi o bezprawności jej działań i jednocześnie o nienależytym wykonaniu umowy najmu ze strony Spółki.

Niezależnie od powyższego w ocenie Prezesa Urzędu należy wskazać, że ani Regulamin, ani Umowa stosowane przez Spółkę nie regulują kwestii zasad opłacania czynszu za okres, gdy najemca (konsument) nie ma możliwości korzystania z ciepłej wody. Zatem, jeśli w przypadku odcięcia dostaw ciepłej wody Spółka niezmiennie dokonuje naliczeń czynszu uwzględniając opłaty z tytułu podgrzania wody, dochodzi do sytuacji podwójnego naruszenia interesów konsumenta – po pierwsze poprzez nieuprawnione odcięcie dostaw

cieplej wody, po drugie poprzez naliczanie opłat z tytułu usług, które nie są świadczone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 14.12.1965 r., II CR 470/65, por. też art. 385³ pkt 22 k.c.).

Prezes Urzędu wskazuje także, iż w świetle § 9 Umowy celem zabezpieczenia roszczeń mogących wynikać przy wykonywaniu umowy najemca składa Spółce zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu, z której Spółka może potrącić nieuiszczone należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

W ocenie Prezesa Urzędu wskazane postanowienia są nie tylko bezprawne, ale są ponadto wyrazem nadużycia przez Spółkę silniejszej wobec konsumenta pozycji kontraktowej. W przypadku powyżej wskazanych postanowień bezprawność działań Spółki wynika z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Aktem prawnym, do którego należy odwołać się we wskazanych przypadkach jest k.c. oraz rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stosowanie przez Spółkę postanowień wzorców umów sprzecznych z zapisami tych aktów prawnych jest - zgodnie z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - działaniem bezprawnym godzącym w zbiorowe interesy konsumentów.

W § 9 pkt 2 Umowy Spółka stosuje natomiast postanowienie o treści: *„Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.”*. Zgodnie z art. 33 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy (dotyczącym towarzystwa budownictwa społecznego) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy k.c. o najmie.

Art. 32 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowi, iż umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Bliższe doprecyzowanie zasad wnoszenia takiej kaucji znajduje się w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu odpowiadającego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Przepis ten jest wiążący dla stron umowy najmu. Wobec tego należy wskazać, że zakwestionowane postanowienie Umowy może być uznane za bezprawne, gdyż nie precyzuje, że wartość zwracanej kaucji nie może być niższa niż jej wartość początkowa. Z postanowienia tego wynika, że jeżeli nastąpi zmiana wartości czynszu, to najemca otrzyma odpowiednio wyższą albo niższą sumę pieniężną – zależną od aktualnej wysokości czynszu. Zgodnie jednak z zapisem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcy służy zawsze zwrot co najmniej wartości kaucji pobranej. W rezultacie, Prezes Urzędu przyjął, iż posługiwanie się przez Spółkę postanowieniem, które nie odzwierciedla w pełni zapisu ustawy umożliwia Spółce dokonywanie rozliczeń kaucji w sposób bezprawny, co może naruszać interesy konsumentów.

W przypadku powyżej wskazanego postanowienia bezprawność działań Spółki wynika zatem z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów tj. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosowanie przez Spółkę zapisów wzorców umów sprzecznych z zapisami tych ustaw jest - zgodnie z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie

konkurencji i konsumentów - działaniem bezprawnym godzącym w zbiorowe interesy konsumentów.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.4 sentencji niniejszej decyzji

Jako zachowania przedsiębiorcy, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wskazuje w szczególności stosowanie postanowień tożsamyh z wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy Kodeks postępowania cywilnego (art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy).

W § 14 Umowy Spółka stosuje zapis o treści: „*Wszelkie spory jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.*” Biorąc pod uwagę, iż zgodnie z umową Spółki może ona działać na terytorium Rzeczypospolitej oraz poza jej granicami, zastrzeżenie przez nią w Umowie, iż każdorazowo sądem właściwym do rozpatrywania sporów wynikłych z umowy będzie sąd właściwy dla miejsca jej siedziby jest narzuceniem konsumentowi rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Postanowienie tego rodzaju stanowi odpowiednik niedozwolonego postanowienia wzorca umowy wskazanego w art. 385³ pkt 23 k.c. Postanowienie to jest tożsame co do celu i skutku z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 23 stycznia 2007 r. pod poz. 1007 o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki.*”. Podstawę wpisu do Rejestru stanowił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 listopada 2006 r. w sprawie o sygn. akt XVII AmC 156/05. Poprzez narzucanie konsumentowi, iż sądem właściwym do rozpoznania sprawy będzie sąd właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, przedsiębiorca wyłącza możliwość skorzystania przez konsumenta z uprawnienia do rozpatrzenia sporu wynikającego z umowy przez sąd właściwości ogólnej lub przemiennej, co przewidują wprost przepisy procedury cywilnej (art. 27 k.p.c. oraz 31 i nast. k.p.c.).

Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że posłużenie się takim postanowieniem, albo postanowieniem o zbliżonej do niego treści wywołującym takie same skutki, powoduje wprowadzenie do wzorca umowy elementu bezwzględnie zakazanego przez prawo.

W związku z powyższym, **w ocenie Prezesa Urzędu, zostało uprawdopodobnione**, iż stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów Regulamin i Umowa postanowień wskazanych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji jest bezprawne.

Ad 3)

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje definicji „zbiorowego interesu konsumentów”, wskazując jednak w przepisie art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oznacza zatem narażenie na uszczerbek interesów znacznej grupy lub wszystkich konsumentów, poprzez stosowaną przez przedsiębiorcę praktykę, obejmującą tak działania, jak i zaniechania. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej

praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów* (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

Dla uprawdopodobnienia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu. W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw potencjalnie znacznej liczby konsumentów, tj. tych, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się ze stosowanym przez Spółkę wzorcem umowy zawierającym kwestionowane postanowienia i zawarli, bądź mogli zawrzeć ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych konsumentów, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Interes konsumentów należy przy tym rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę na zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów powiązane jest z naruszaniem interesów gospodarczych konsumentów. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno naruszenie interesów *stricte* ekonomicznych (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych.

Stosowanie opisanej wyżej praktyki polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień bezprawnych, w tym tożsamyh z wpisanymi do Rejestru godzi zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

Wobec tego Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad pkt I sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, 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.

Jak wykazano w niniejszej decyzji, zostało uprawdopodobnione, że Przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i 2 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jednocześnie Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do

zapobieżenia wskazanym naruszeniom poprzez stosowną zmianę określonych postanowień wzorców umów.

Wykreślenie ze stosowanego przez Spółkę wzorca umowy Regulamin postanowienia o treści: *„W przypadku zalegania Najemcy w opłatach czynszowych za lokal, media lub garaż Towarzystwo może dokonać odcięcia dostaw CWU do lokalu mieszkalnego Najemcy. Powtórne załączenie wiąże się z dodatkowymi kosztami.”* spowoduje zaniechanie stosowania postanowienia bezprawnego. Taki sam skutek będzie miało wykreślenie ze wzorca umowy Umowa postanowienia o treści: *„Kwota zadłużenia figurująca na koncie Najemcy z wszelkich tytułów wynikających z postanowień umownych między stronami, a wyższa niż czynsz za jeden miesiąc upoważnia Towarzystwo do odcięcia CWU do jego lokalu.”*.

Jednocześnie wprowadzenie przez Spółkę do wzorca umowy Umowa zamiast zapisów wskazanych w pkt I.3 i I. 4 niniejszej decyzji postanowień o treści: *„Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, z uwzględnieniem możliwych potrąceń o których mowa w ust. 3.”* oraz *„Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.”* uwzględni obowiązujące przepisy prawa i orzecznictwo w sprawach zbiorowych interesów konsumentów oraz należyście zabezpieczy ich interesy prawne i ekonomiczne.

Postanowienie o treści: *„Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiadać będzie 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, z uwzględnieniem możliwych potrąceń o których mowa w ust. 3.”* jednoznacznie doprecyzuje, iż wartość kaucji zwracanej konsumentowi nie może być niższa niż wartość kaucji pobranej. Zapis w tym brzmieniu powtórzy zatem zasadę wyrażoną w art. 32 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w zw. z art. 33 tej ustawy i w zw. z art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie wyeliminowanie zapisu o treści: *„Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Towarzystwa Sądu Powszechnego.”* i zastąpienie go zapisem o treści: *„Wszelkie spory, jakie wyniknąć mogą na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.”* umożliwi konsumentom rozpoznanie sporów wynikłych z umowy przez sąd, który jest miejscowo właściwy zarówno według tzw. właściwości ogólnej (art. 27 i nast. k.p.c.), jak i z tzw. właściwości przemiennej (art. 31 k.p.c.), która – obok właściwości ogólnej i właściwości wyłącznej stanowi jeden z rodzajów właściwości miejscowej wynikających wprost z przepisów ustawy.

W tym stanie rzeczy nie ma podstaw, aby uznać, że proponowane przez Spółkę zmiany we wzorcach umów będą zawierać postanowienia tożsame z wpisanymi do Rejestru, sprzeczne z prawem, albo rażąco naruszające interesy konsumentów.

Jednocześnie, wobec okoliczności, iż Spółka zobowiązała się do równoczesnego wyeliminowania zakwestionowanych w toku postępowania postanowień wzorców umów również z dotychczas zawartych umów z konsumentami, Prezes Urzędu uznał złożone zobowiązanie za zupełne, gdyż w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy ze Spółką i konsumentów, którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Biorąc powyższe pod uwagę, stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek

wykonania przyjętego zobowiązania w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Prezes Urzędu uznał, iż czteromiesięczny termin na wprowadzenie zmian we wzorcach umów i w umowach jest terminem wystarczającym do podjęcia przez Spółkę stosownych uchwał oraz na doręczenie najemcom zmienionego Regulaminu oraz aneksów do zawartych wcześniej umów. Wskazana przez Spółkę liczba najemców, która wynosi (*tajemnica przedsiębiorcy*), nie jest liczbą na tyle znaczną, żeby istniała uzasadniona potrzeba wydłużenia terminu wykonania zobowiązania do sześciu miesięcy. Prezes Urzędu podkreśla, iż istotą dokonania przez Spółkę zmian we wzorcach umów, czy też w umowie zawartej z konsumentem jest już samo doręczenie konsumentowi wzorca, czy aneksu do umowy w taki sposób, by konsument miał możliwość zapoznania się z jego treścią. W tym zakresie obowiązują Spółkę ogólne zasady składania oświadczeń wyrażone w art. 61 k.c. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone już z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu ustalił czteromiesięczny termin wykonania przez Spółkę zobowiązania. Termin ten odpowiada pierwotnemu terminowi, o jakiego udzielenie wniosła Spółka w piśmie z dnia 6 października 2010 r. (dowód: karty Nr 95-96).

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad pkt II sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Stosownie do ww. przepisu, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie pięciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 k.p.c. – 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca