



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków  
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,

E-mail: [krakow@uokik.gov.pl](mailto:krakow@uokik.gov.pl)

RKR-61-17/09/MS-14/2010

Kraków, dnia 19 maja 2010r.

**DECYZJA Nr RKR - 5/2010**

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie, polegających na:

1. Stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim Kraków” postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:*

  - 1) „*W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienie przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię zwróci mu środki wpłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.*” (§ 5.5 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 356.
  - 2) „*W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie przedwstępnej Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia*” (§ 15.5 wzorca) -wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350, 1375.
  - 3) „*W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu, umowy przedwstępnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, lub w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię na skutek nie wypełnienia przez nabywcę warunków umowy przedwstępnej Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet ceny lokalu potrącając odsetki naliczone zgodnie z § 15 pkt 3 niniejszego regulaminu plus 5% wpłaconej kwoty, jednak nie mniej niż 50% opłaty*

*rezerwacyjnej, o której mowa w § 15 pkt 3.*” (§ 17 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 1388, 1394.

2. Stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: *„Umowa Rezerwacyjna nr..”* postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1) *„W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienie przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię zwróci mu środki wypłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.”* (§ 3.5 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 356.
3. Stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *„Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego”* postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1) *„Jeżeli opóźnienie w zapłacie I raty wymienionej w §4 pkt 2 a przekroczy 14dni, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, z konsekwencjami wynikającymi z § 7 poniżej”* (§ 4.5 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350, 1375.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 25 lutego 2010r.

- II. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

1. uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą *„Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego”* postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1.) *„W przypadku, gdy z winy Kupującego dojdzie do rozwiązania umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Sprzedającego nowej umowy na przedmiotowe miejsce postojowe z innym nabywcą, ponadto Sprzedający stronie*

*kupującej potrąci 5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).*" (§ 7.1 oraz wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 288, 510, 887.

- 2) *„Kupujący zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego kontaktu ze Sprzedającym, oraz do zawiadomienia sprzedającego o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za prawnie skutecznie dostarczenie wszelkiej korespondencji przesłanej Kupującemu na dotychczasowy adres.”* (§10 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1207, 1482.
  - 3) *„Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe dla siedziby Sprzedającego.”* (§12 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1007,1481.
2. Stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *„Umowa przedwstępna nr... ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu”* postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści
- 1) *„Cena Lokalu Mieszkalnego w 2009 roku opodatkowana jest stawką 7% VAT. W przypadku zmiany tej stawki w następnych latach podatek będzie doliczany do ceny lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie, a Kupujący zobowiązuje się różnicę dopłacić”* (§ 4.3 in fine wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885, 1386.
  - 2) *„(...) Strony postanawiają, iż w przypadku jeżeli faktyczna powierzchnia lokalu będzie przewyższała powierzchnię planowaną więcej niż o 10%, Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty powyższego wynagrodzenia jedynie za 10% wzrostu powierzchni Lokalu Mieszkalnego.”* (§ 4.4 in fine wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 155, 227, 1379.
  - 3) *„W przypadku, gdy z winy Kupującego dojdzie do rozwiązania umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Sprzedającego nowej umowy na przedmiotowe miejsce postojowe z innym nabywcą, ponadto Sprzedający stronie kupującej potrąci 5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).”* (§ 8.1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 288, 510, 887
  - 4) *„Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe dla siedziby Sprzedającego.”* (§ 13.2 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1007,1481.

i nakazuje się zaniechania ich stosowania.

- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie, kary pieniężne płatne do budżetu państwa:

1. w wysokości 25.060 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćdziesiąt) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I niniejszej decyzji.
  2. w wysokości 37.591 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt II niniejszej decyzji.
- IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 i art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 34 zł (słownie: trzydzieści cztery).

## **UZASADNIENIE**

W dniu 26.06.2009r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” lub „organem antymonopolowym” – wszczął z urzędu, w związku ze skargami konsumentów, postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie - zwaną dalej „Spółdzielnią” lub „Przedsiębiorcą”- nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami w/w ustawy o ochronie (...) oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że w/w Przedsiębiorca świadczy usługi developerskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Krakowie, oraz dokonano analizy wzorców umowy

stosowanych przez tego Przedsiębiorcę. Przeprowadzona analiza wykazała, że wzorce umowy pod nazwą:

- „Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim Kraków”,
- „Umowa Rezerwacyjna nr..”,
- „Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego”,
- „Umowa przedwstępna nr... ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu”

stosowane przez Spółdzielnię w obrocie z konsumentami zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-151/2009 z dnia 23.09.2009r. organ antymonopolowy wszczął - z urzędu - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” z siedzibą w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007r. Nr 50, poz. 331 z późn. zm) - zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”, polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umowy wykorzystywanym przez tę Spółdzielnię postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółdzielnia w pismach z dnia 12.10.2009r. oraz 4.02.2010r. potwierdziła fakt stosowania wzorców umowy o treści zakwestionowanej przez organ antymonopolowy oraz poinformowała, że aprobuje stanowisko i zastrzeżenia Prezesa UOKIK odnośnie zakwestionowanych postanowień w stosowanych dotychczas wzorcach umowy. Wyjaśniła też, że umowy rezerwacyjne były zawierane do listopada 2008r., a od lutego 2009r. są zawierane wyłącznie umowy przedwstępne. Poinformowała także o podjęciu działań w celu zmiany wzorców umowy poprzez usunięcie lub zmianę kwestionowanych postanowień niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W kolejnych pismach z dnia 4.02.2010r. oraz 25.02.2010r. Spółdzielnia poinformowała o zmianie wzorca umowy „Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim Kraków” i dostarczyła jego egzemplarz oraz poinformowała o zaniechaniu stosowania wzorca „Umowa rezerwacyjna nr...”. Ponadto Spółdzielnia zawiadomiła o zmianie części postanowień zawartych we wzorcu umowy przedwstępnej i dostarczyła kopie umów przedwstępnych, w których zmieniono część kwestionowanych postanowień. Spółdzielnia poinformowała również, że jedna umowa przedwstępna została rozwiązana, a kolejne dwie zostały aneksowane. Po zamknięciu postępowania dowodowego Spółdzielnia - pismem z dnia 26.04.2010r. – dostarczyła kolejny wzorzec umowy nie zawierający kwestionowanych postanowień, jednakże nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów, że wzorzec ten został wprowadzony do obrotu.

Postanowieniem RKR-15/2010 z dnia 18.01.2010r. Prezes UOKIK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

## **Organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000089612. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Aktualnie Spółdzielnia realizuje inwestycje w Krakowie przy ul. Teligi i Jerzmanowskiego. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługuje się on wzorcami umów, pod nazwą:

- „Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim Kraków”,
- „Umowa Rezerwacyjna nr..”,
- „Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego”,
- „Umowa przedwstępna nr... ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu”

W przypadku umów: rezerwacyjnej i przedwstępnej klienci Spółdzielni klienci otrzymują wzorce umów, które następnie podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez nią usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółdzielni zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą:

1. „Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim Kraków” postanowień o następującej treści:
  - 1) „W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienie przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię zwróci mu środki wypłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.” (§ 5.5 wzorca),
  - 2) „W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie przedwstępnej Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia” (§ 15.5 wzorca),
  - 3) „W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu, umowy przedwstępnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, lub w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię na skutek nie wypełnienia przez nabywcę warunków umowy przedwstępnej Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet ceny lokalu potrącając odsetki naliczone zgodnie z § 15 pkt 3 niniejszego regulaminu plus 5% wpłaconej kwoty, jednak nie mniej niż 50% opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 15 pkt 3.” (§ 17 wzorca).
2. „Umowa Rezerwacyjna nr..” postanowień o następującej treści:
  - 1) „W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienie przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię zwróci mu środki

wypłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.” (§ 3.5 wzorca).

3. „Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego” postanowień o następującej treści
  - 1) „Jeżeli opóźnienie w zapłacie I raty wymienionej w §4 pkt 2 a przekroczy 14dni, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, z konsekwencjami wynikającymi z § 7 poniżej” (§ 4.5 wzorca),
  - 2) „W przypadku, gdy z winy Kupującego dojdzie do rozwiązania umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Sprzedającego nowej umowy na przedmiotowe miejsce postojowe z innym nabywcą, ponadto Sprzedający stronie kupującej potrąci 5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).” (§ 7.1 wzorca),
  - 3) „Kupujący zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego kontaktu ze Sprzedającym, oraz do zawiadomienia sprzedającego o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za prawnie skutecznie dostarczenie wszelkiej korespondencji przesłanej Kupującemu na dotychczasowy adres.” (§10 wzorca),
  - 4) „Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe dla siedziby Sprzedającego.” (§12 wzorca).
  
4. „Umowa przedwstępna nr... ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu” postanowień o następującej treści:
  - 1) „Cena Lokalu Mieszkalnego w 2009 roku opodatkowana jest stawką 7% VAT. W przypadku zmiany tej stawki w następnych latach podatek będzie doliczany do ceny lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie, a Kupujący zobowiązuje się różnicę dopłacić” (§ 4.3 in fine wzorca),
  - 2) „(...) Strony postanawiają, iż w przypadku jeżeli faktyczna powierzchnia lokalu będzie przewyższała powierzchnię planowaną więcej niż o 10%, Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty powyższego wynagrodzenia jedynie za 10% wzrostu powierzchni Lokalu Mieszkalnego.” (§ 4.4 in fine wzorca),
  - 3) „W przypadku, gdy z winy Kupującego dojdzie do rozwiązania umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Sprzedającego nowej umowy na przedmiotowe miejsce postojowe z innym nabywcą, ponadto Sprzedający stronie kupującej potrąci 5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).” (§ 8.1 wzorca),
  - 4) „Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe dla siedziby Sprzedającego.” (§ 13.2 wzorca),

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. Są to postanowienia o następującej treści:

Ad 1.1, 1.3, 2.1,

- „W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych.” (wpis nr 1 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 11.03.2002r. sygn. akt XVII Amc 30/01)
- „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.” (wpis nr 356 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03),
- „Oplata manipulacyjna w wysokości 2000 brutto wniesiona przez Nabywcę przed podpisaniem umowy, zostanie zaliczona do wartości umowy w rozliczeniu końcowym. Nie podlega ona zwrotowi w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy przez Nabywcę.” (wpis nr 1388 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt: XVII Amc 126/05).
- „W przypadku odstąpienia od umowy w trybie par. 8 ust. 4, Nabywca zapłaci EDBUD-owi karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w par. 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kwot z środków podlegających zwrotowi.” (wpis nr 1394 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05),

#### Ad 1.2, 3.1,

- „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (wpis nr 650 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05),
- „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” (wpis nr 1350 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07),
- „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wpis nr 1375 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07),

#### Ad 3.2, 4.3

- „W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka. Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego).” (wpis nr 288 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 21.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 69/03),
- „Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty



określonej w § 3 ust. 4 lub – odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.” (wpis nr 510 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 13.06.2005r., sygn. akt XVII Amc 20/04)

- „W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.” (wpis nr 887 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005r., sygn. akt XVII Amc 86/03),

#### Ad 3.3

- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06),
- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07),

#### Ad 3.4, 4.4

- „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.” (wpis nr 1007 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05),
- „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.” (wpis nr 1481 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07)

#### Ad 4.1

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi

*odpowiednia zmiana ceny.*" (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03)

- *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.*" (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05)

#### Ad 4.2

- *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%.*" (wpis nr 155 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 9.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 12/04)
- *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.*" (wpis nr 227 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03)
- *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty ( w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny ( w przypadku zmniejszenia powierzchni).*" (wpis nr 1379 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07)

**Mając powyższe ustalenia na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje:**

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółdzielnię wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów developera, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez organ antymonopolowy działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W

tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> — 479<sup>45</sup> k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd

Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, 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 (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady

*efektywności (...).*” Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy wzorca umowy stosowane przez Spółdzielnię przy świadczeniu usług developerskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane we sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności developerów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt I.1.1), I.1.3) oraz I.2.1) sentencji decyzji o treści: *„W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienie przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię zwróci mu środki wypłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.”* oraz *„W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu, umowy przedwstępnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, lub w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię na skutek nie wypełnienia przez nabywcę warunków umowy przedwstępnej Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet ceny lokalu potrącając odsetki naliczone zgodnie z § 15 pkt 3 niniejszego regulaminu plus 5% wpłaconej kwoty, jednak nie mniej niż 50% opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 15 pkt 3.”* są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1 i 356, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółdzielnię, jak i wpisane do Rejestru – dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy, bądź jej rozwiązania przez developera z przyczyn leżących po stronie konsumenta. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki, po potrąceniu określonej, zryczałtowanej kwot tytułem odstepnego lub kary umownej. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKIK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, kwestionując wysokość odstepnego, kar umownych lub innych zastrzeżonych kwot z tego tytułu. Jako przykład można wskazać powołane w przedmiotowej decyzji wyroki SOKIK z dnia 22.12.2004r. (sygn. akt XVII Amc 99/03) oraz z dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), w których uznał za niedozwolone postanowienia umowne zastrzegające obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz developera odpowiednio kwoty 5.000 zł albo kary umownej wysokości 3,5 % kosztu lokalu mieszkalnego, względnie kwoty 1.000 zł (wpis do Rejestru pod pozycją 57). W innym wyroku z dnia 11.03.2002r. (sygn. akt: XVII Amc 30/01) SOKIK uznał za niedozwolone, postanowienie: *„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”*, a także postanowienie o brzmieniu *„Opłata manipulacyjna w wysokości 2000 brutto wniesiona przez Nabywcę przed podpisaniem umowy, zostanie zaliczona do wartości umowy w rozliczeniu końcowym. Nie podlega ona zwrotowi w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy przez Nabywcę.”* wpisane do rejestru pod pozycją 1388 (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2006r. (sygn. akt: XVII Amc 126/05). Analizując przedmiotowe

postanowienia stosowane przez Spółdzielnię należy zwrócić uwagę, że zastrzegła ona sobie możliwość potrącenia ze zwracanych konsumentom wpłat „nie mniej niż 50% opłaty rezerwacyjnej.” Powyższy zapis sugeruje odwołanie się do treści art. 494 k.c., w świetle którego strona odstępując od umowy obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, może jednak żądać nie tylko zwrotu tego świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Jednakże należy mieć na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących Spółdzielnię. Istotne znaczenie posiada okoliczność, iż realizuje ona inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego (bloku), w którym znajdują się lokale mieszkalne wykańczane w standardzie określonym w umowie. Regulamin inwestycyjny oraz oparta na jego treści umowa rezerwacyjna – której wzorzec jest przedmiotem niniejszej analizy - może być zawierana wyłącznie w formie pisemnej, którego koszty ponosi nabywca, zgodnie z przyjętym zwyczajem handlowym. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Spółdzielnia nie zbywa budowanego lokalu mieszkalnego danemu konsumentowi, zachowuje ona ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, co oznacza, iż Spółdzielnia nie ponosi szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. A zatem faktycznym kosztem, jaki ponosi Spółdzielnia – przy stosowanej standaryzacji – jest koszt wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami, a ponadto wypełnia dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c., bowiem zastrzeżona kwota potrącenia może przewyższać kwoty, która zostały uznane przez SOKiK za rażąco wygórowaną karę umowną lub odstępną.

Również postanowienia wskazane w pkt I.1.2) oraz I.3.1) sentencji decyzji o treści: „W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie przedwstępnej Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia” oraz „Jeżeli opóźnienie w zapłacie I raty wymienionej w §4 pkt 2 a przekroczy 14dni, Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, z konsekwencjami wynikającymi z § 7 poniżej” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 650, 1350 i 1375, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Wszystkie zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta z zapłacie rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółdzielnia uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty - bądź wypowiedzenia umowy bądź odstąpienia od niej. W takim przypadku na mocy innych postanowień wzorca umowy Spółdzielnia jest uprawniona do zwrotu konsumentowi wpłaconych przez niego środków pieniężnych w wysokości nominalnej (bez odsetek) oraz potrącenia kary umownej w wysokości 5% wartości mieszkania, będącego przedmiotem umowy. Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty – zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów, który uznał za niedozwolone postanowienia umowne następujące postanowienia: „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05) oraz „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2

*pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07). Z kolei wyrokiem z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07, w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści : „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd stwierdził, że „zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną.). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385<sup>1</sup> § 1 k.c.” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółdzielni działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.*

Postanowienia wskazane w pkt I.3.2) oraz I.4.3) sentencji decyzji o treści: „*W przypadku, gdy z winy Kupującego dojdzie do rozwiązania umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Sprzedającego nowej umowy na przedmiotowe miejsce postojowe z innym nabywcą, ponadto Sprzedający stronie kupującej potrąci 5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).*” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 288, 510 i 887, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Potrącenie określonej kwoty pieniężnej z tytułu rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy przez konsumenta bądź z przyczyn leżących po jego stronie było już przedmiotem wielu orzeczeń SOKiK, który zakwestionował wysokość odstępnego, kar umownych lub innych zastrzeżonych kwot z tego tytułu. Jako przykład można wskazać powołane w przedmiotowej decyzji wyroki SOKiK z dnia 21.12.2004r., (sygn. akt XVII Amc 69/03) oraz z dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), w których uznał za niedozwolone postanowienia umowne zastrzegające obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz developera odpowiednio kwoty stanowiącej równowartość 5% wpłaconych przez konsumenta środków finansowych albo kary umownej wysokości 3,5 % kosztu lokalu mieszkalnego. W innym wyroku z dnia 18.05.2005r., (sygn. akt XVII Amc 86/03) SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienie: „*W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty zlotowe,*

po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna”. Analizując przedmiotowe postanowienia stosowane przez Spółkę należy zwrócić uwagę, że Spółdzielnia zastrzegła sobie możliwość potrącenia „5% wartości przedmiotu umowy (tytułem kary umownej).” Powyższy zapis sugeruje odwołanie się do treści art. 483 k.c., w świetle którego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy, tj. kary umownej, która pełni funkcje zryczałtowanego odszkodowania. Jednakże należy mieć na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących Spółdzielnię. Istotne znaczenie posiada okoliczność, iż realizuje ona inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego (bloku), w którym znajdują się lokale mieszkalne wykańczane w standardzie określonym w umowie. Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa kupna sprzedaży - której wzorzec jest przedmiotem niniejszej analizy - może być zawierana bądź w formie pisemnej, bądź w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi nabywca, zgodnie z przyjętym zwyczajem handlowym. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Spółdzielnia nie zbywa budowanego lokalu mieszkalnego danemu konsumentowi, zachowuje ona ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, to oznacza, iż nie ponosi ona szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. A zatem faktycznym kosztem, jaki ponosi Spółdzielnia – przy stosowanej standaryzacji – jest koszt wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej.

Także ustalenie zbyt długiego terminu do zwrotu konsumentowi wpłaconych przez niego środków finansowych – a zwłaszcza uzależnianie tego zwrotu od zbycia mieszkania lub miejsca postojowego innemu nabywcy - również uznane zostało za działanie naruszające dobre obyczaje w w/w wyrokach SOKiK, który uznał za niedozwolone postanowienia: „(...)Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego).” (vide: wyrok SOKiK z dnia 21.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 69/03), „(...) zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 13.06.2005r., sygn. akt XVII Amc 20/04) oraz „(...)Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, (...)” (vide: wyrok SOKiK z dnia 18.05.2005r., sygn. akt XVII Amc 86/03). Kwestionowane postanowienia umowne wprowadzają przedłużenie terminu zwrotu wpłaconych przez konsumentom środków bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska Sądu wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie developerów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera – w przedmiotowym przypadku Spółdzielni - względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytuje działalność dewelopera. Powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., jak również art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

Także postanowienie wskazane w pkt I.3.3) sentencji decyzji o treści: „Kupujący zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego kontaktu ze Sprzedającym, oraz do zawiadomienia sprzedającego o każdej zmianie adresu podanego w



umowie, pod rygorem uznania za prawnie skutecznie dostarczenie wszelkiej korespondencji przesłanej Kupującemu na dotychczasowy adres.” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1207 i 1482, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 1604.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone, albowiem Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, że są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych developer zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, tym także oświadczeń woli wysyłane na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko developer – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy, tym bardziej, że osoby te nie są stroną umowy i nie ciążą na nich jakiegokolwiek obowiązki umowne. Mogą one odmówić przyjęcia pism kierowanych do konsumenta, lub przyjąć je i nie doręczyć adresatowi, ponieważ obowiązek doręczenia obejmuje wyłącznie pisma procesowe w postępowaniu sądowym i administracyjnym (urzędowe), a nie prywatną korespondencję. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółdzielni działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Postanowienia wskazane w pkt I.3.4) oraz I.4.4) sentencji decyzji o treści: „*Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe dla siedziby Sprzedającego.*” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1007, 1481, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05) oraz „*Ewentualne spory wynikłe w związku z*

realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby *Activ Investment*.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) są uznawane za niedozwolone. Podkreślić należy, że we wszystkich powołanych wyrokach SOKiK uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Podzielając stanowisko organu antymonopolowego, SOKiK uznał, że kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. i sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienna) - i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. Z tych też względów Prezes UOKiK uznał zakwestionowane postanowienia za tożsame z postanowieniami powołanymi w sentencji decyzji wpisanymi do Rejestru w poz. 1007, 1481, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Również postanowienie wskazane w pkt I.4.1) sentencji decyzji o treści: „*Cena Lokalu Mieszkalnego w 2009 roku opodatkowana jest stawką 7% VAT. W przypadku zmiany tej stawki w następnych latach podatek będzie doliczany do ceny lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie, a Kupujący zobowiązuje się różnicę dopłacić.*” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885, 1386, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim zakresem zmiany spowodowane zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKiK uznające za niedozwolone następujące postanowienia: „*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03) oraz „*Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku SOKiK stwierdził, że „zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala pozwanemu na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. A zatem analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

Również postanowienie wskazane w pkt I.4.2) sentencji decyzji o treści: „(...) Strony postanawiają, iż w przypadku jeżeli faktyczna powierzchnia lokalu będzie przewyższała powierzchnię planowaną więcej niż o 10%, Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty powyższego wynagrodzenia jedynie za 10% wzrostu powierzchni Lokalu Mieszkalnego.” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 155, 227 oraz 1379, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Przedmiotowe postanowienie określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie z treścią analizowanego zapisu wzorca, rozliczenie końcowe zawierać będzie podwyższenie ceny o maksymalnie 10% ceny wynikające ze zwiększenia powierzchni tego lokalu. Wskazane postanowienie umowy przyznaje zatem Spółdzielni uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurisprudence „zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy” (vide: E. Łętowska: ibidem). Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powyższa teza została zaaprobowana przez SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 9.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 12/04), „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03) oraz „W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty ( w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny ( w przypadku zmniejszenia powierzchni).” (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółdzielni działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, iż nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy

antymonopolowej można wszczynać 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 liczby potencjalnych konsumentów. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, organ antymonopolowy uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Spółki jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKIK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Mając na uwadze powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółdzielnia naruszyła zbiorowe interesy konsumentów oraz okoliczność, iż niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zmieniła treść wzorca umowy „*Regulamin inwestycyjny (...)*” i zaniechała stosowania wzorca „*Umowa rezerwacyjna*” oraz wykazała, że od dnia 25.02.2010r. stosuje w obrocie z konsumentami zmieniony „*Regulamin inwestycyjny (...)*” nie zawierający kwestionowanych przez Prezesa UOKIK postanowień, co zostało potwierdzone w toku postępowania, orzeczono jak w pkt I sentencji.

W odniesieniu natomiast do wzorców „*Umowa Przedwstępna nr 7.../2009 ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży miejsca postojowego*” oraz „*Umowa przedwstępna nr... ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu*” Spółdzielnia wprawdzie podjęła pewne działania w celu dostosowania tych wzorców umowy do zastrzeżeń wniesionych przez Prezesa UOKIK, jednakże zakres i charakter tych działań nie dawał podstaw do uznania, że Spółdzielnia zaniechała stosowania niedozwolonych postanowień zawitych w tych wzorcach. W szczególności stwierdzić należy, iż wprowadzone zmiany do wzorców nie uwzględniały wszystkich zarzutów, a nadto Spółdzielnia nie wykazała, że dokonała zmian w zawartych już umowach. Dowody zgromadzone w toku postępowania potwierdzają zasadność postawionego Spółdzielni zarzutu i stanowią dostateczną podstawę do stwierdzenia, że jej działania tym zakresie naruszały zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zawarty w przepisie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) i nakazania zaniechania stosowania tej praktyki. W związku z powyższym orzeczono, jak w pkt II sentencji decyzji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie ustawa o ochronie (...) nie zawiera katalogu przesłanek, od których

uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie (...), należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Spółdzielnię określonego w art. 24 ustawy o ochronie (...) zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I i II sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Spółdzielnię kary pieniężnej. Podkreślenia wymaga, że naruszenia przez przedsiębiorców przepisów ustawy może nastąpić zarówno umyślnie (tj., gdy przedsiębiorca miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj., gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej ustawy). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona także w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element winy, rozumiany jako świadomość bezprawności jego zachowania. Nakładając karę pieniężną, Prezes UOKIK wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Konieczność uwzględnienia przesłanki winy w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika bezpośrednio z art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie (...). Z tego względu, organ antymonopolowy wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółdzielnię zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Spółdzielnię w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółdzielni naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie Spółdzielni. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Spółdzielnię kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...).

Kara nakładana przez Prezesa UOKIK na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Spółdzielnia, jako profesjonalista powinna wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych za abuzywne, ani w żaden inny sposób godzić w interesy konsumentów. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. W opinii Prezesa UOKIK należy podkreślić aspekt edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z uwagi na częściowe zaniechanie praktyki oraz powtarzanie niektórych klauzul w różnych wzorcach konieczne stało się wymierzenie dwóch kar pieniężnych.

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności organ antymonopolowy dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Spółdzielnię zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa UOKIK. Organ antymonopolowy zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Spółdzielni pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Wg zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2009 CIT-8, przychody Spółdzielni w 2009r. wyniosły 20.883.970 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 2.088.397 zł.

- Pierwsza z kar dotyczy stosowania postanowień wymienionych w punktach: I.1.1., I.1.2., I.2.1. sentencji niniejszej decyzji, które regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one zasad rozliczania się stron w przypadku: rozwiązania umowy przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie konsumenta lub odstąpienia stron od umowy. Na mocy tych postanowień, Spółdzielnia określiła korzystne dla siebie zasady rozliczeń, umożliwiające jej zwrot nominalnych kwot wpłaconych przez konsumentów w odległym terminie z potrąceniem do 5 % ceny lokalu mieszkalnego lub miejsca postojowego albo 50% opłaty rezerwacyjnej. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako względnie dotkliwe dla konsumentów. Rozważane w tym zakresie zachowanie Spółdzielni wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako umiarkowany. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło organowi antymonopolowemu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółdzielnię w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,24 % przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyki opisanej w pkt. I. niniejszej decyzji oraz aktywne jego współdziałanie z Prezesem UOKIK w toku postępowania, polegające na udzielaniu bez zwłoki wyjaśnień dostarczaniu z własnej inicjatywy informacji o zmianie treści umów zawartych z konsumentami. Całokształt tych okoliczności łagodzących skutkuje obniżeniem kwoty bazowej o 50%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o

ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I. sentencji decyzji została określona w wysokości 25.060 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćdziesiąt), co stanowi 0,12% przychodu Spółki oraz 1,2% maksymalnego wymiaru kary.

- Druga z kar dotyczy stosowania postanowień wymienionych w pkt II sentencji decyzji, które z uwagi na ich charakter można podzielić na dwie grupy, tj.:
  - klauzule powołane kolejno w punktach: II.1.1., II.2.1 oraz II.2.2. sentencji niniejszej decyzji, które regulują kwestie: zasad rozliczania się stron w przypadku: rozwiązania umowy przez Spółdzielni z przyczyn leżących po stronie konsumenta lub odstąpienia stron od umowy, zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogły one znaleźć faktyczne zastosowanie.
  - zapisy wymienione w punktach: II.1.2., II.1.3., sentencji niniejszej decyzji, regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one zasad doręczeń oraz ustalenia właściwości sądu rozpoznającego ewentualne spory. Spółdzielnia zawarła we wzorcach korzystne dla siebie postanowienia, które wprowadzały domniemanie doręczenia oraz sąd jej siedziby jako właściwy do rozpoznawania sporów. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako niezbyt dotkliwe dla konsumentów.

Rozważane w tym przypadku zachowanie Spółdzielni wiązało się – analogicznie jak w przypadku pierwszej kary – w zakresie usług budowlanych, a zatem stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło organowi antymonopolowemu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółdzielnię w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,30 % przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest aktywne współdziałanie z Prezesem UOKIK w toku postępowania oraz podjęcie działań w celu zaniechania praktyki. Powyższe okoliczności skutkują obniżeniem kwoty bazowej o 40%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. II sentencji decyzji została określona w wysokości 37.591 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden), co stanowi 0,18% przychodu Spółki oraz 1,8% maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK wziął pod uwagę, że mają charakter prewencyjny (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa) oraz represyjny (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKIK, nadaje jej charakter dyscyplinujący (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04). Biorąc od uwagę

powyższe łączna kara pieniężna nałożona na Spółdzielnię jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z tych też względów orzeczono jak w pkt III sentencji decyzji.

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

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 34 zł (słownie: trzydzieści cztery). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) 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 dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) w związku z 479<sup>28</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Leszek Piekarz  
Dyrektor Delegatury

Otrzymują:  
1 x Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim”; ul. Kurczaba 25, 30-868 Kraków  
1 x a/a