



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
**20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10**  
**Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48,**  
**Fax (0-81) 532-08-26**  
**E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)**

za p.o.

Lublin, dnia 15 grudnia 2010 r.

RLU – 61-24/10/JS

**DECYZJA RLU Nr 28/10**

**I.**

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 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 administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Rzemieślnik Bis” w Lublinie, ul. Ametystowa 18

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Rzemieślnik Bis”, polegającą na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa o budowę lokalu” postanowień:

1. **§ 5 ust. 2** „*W razie ustawowej zmiany stawki podatku VAT, stosuje się stawkę tego podatku obowiązującą w dniu wpływu raty wkładu budowlanego na konto bankowe Spółdzielni.*”
2. **§ 5 ust. 3** „*Spółdzielnia zastrzega sobie wzrost wkładu budowlanego w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki na wykonanie zadania inwestycyjnego będą wyższe od planowanych.*”
3. **§ 9 ust. 5** „*Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.*”
4. **§ 11 ust. 3** „*Jeżeli Członek nie stawia się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru jednostronnie ze skutkami wobec Członka.*”
5. **§ 13 ust. 2** „*Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu- o czym Członek nie zawiadomił pisemnie Spółdzielni -ma moc prawną doręczenia.*”

które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i

konsumentów i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.

## II.

Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**nakłada się na przedsiębiorcę Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Rzemieślnik Bis” w Lublinie karę pieniężną:**

- z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji w wysokości **1005 zł (słownie: jeden tysiąc pięć złotych)**, płatną do budżetu państwa.

### Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK) wszczął postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach, w zakresie świadczenia przez przedsiębiorcę Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Rzemieślnik Bis” w Lublinie, ul. Ametystowa 18 (dalej: Spółdzielnia lub Przedsiębiorca) usług budowy lokali. W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu uzyskał wzorzec „Umowa o budowę lokalu” wraz z załącznikami (dalej: wzorzec Umowy) stosowany przez Przedsiębiorcę.

W wyniku analizy dokumentów postanowieniem nr 184/10 z dnia 5 października 2010 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie podejrzenia naruszenia przez Spółdzielnię, zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami wzorca Umowy, który zawiera postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów dotyczących zapisów wzorca Umowy, Spółdzielnia pismem z dnia 19 października 2010 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie odnosząc się do faktu, że zawiera ona umowy z członkami Spółdzielni w trybie art. 18 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i w konkluzji wysnuwa stwierdzenie, że w relacji ze swym członkiem Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu prawa i odrzuca zarzut stosowania praktyk naruszających interesy konsumentów.

Postanowieniem nr 202/10 z dnia 2 listopada 2010 r. zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym wszczętym Postanowieniem Nr 34/10 z dnia 3 lutego 2010 r.

## Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Rzemieślnik Bis” w Lublinie prowadzi działalność na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000052446. Przedsiębiorca oferuje obsługę i wynajem nieruchomości na własny rachunek oraz obsługę nieruchomości na zlecenie.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Przedsiębiorca stosował w obrocie gospodarczym wzorzec „Umowa o budowę lokalu”, który określa prawa i obowiązki stron umowy.

Analiza wzorca Umowy dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu podejrzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zamieszczenie w nim postanowień których tożsama treść została wpisana do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

## Postanowienia te to:

- § 5 ust. 2 „*W razie ustawowej zmiany stawki podatku VAT, stosuje się stawkę tego podatku obowiązującą w dniu wpływu raty wkładu budowlanego na konto bankowe Spółdzielni.*”
- § 5 ust. 3 „*Spółdzielnia zastrzega sobie wzrost wkładu budowlanego w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki na wykonanie zadania inwestycyjnego będą wyższe od planowanych.*”
- § 9 ust. 5 „*Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.*”
- § 11 ust. 3 „*Jeżeli Członek nie stawi się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru jednostronnie ze skutkami wobec Członka.*”
- § 13 ust. 2 „*Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu- o czym Członek nie zawiadomił pisemnie Spółdzielni -ma moc prawną doręczenia.*”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod pozycjami:

- **poz. 284** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: „*Koszty budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy*” – sygn. akt XVII AmC 69/03,
- **poz. 344** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: „*Nabywca może umowę wypowiedzieć (...) rozwiązanie umowy następuje dopiero w dniu zawarcia przez Spółkę umowy dotyczącej finansowania zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę*”- sygn. akt XVII AmC 102/03,
- **poz. 364** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*”- sygn. akt XVII AmC 55/03,
- **poz. 885** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: „*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”- sygn. akt XVII AmC 86/03,*

- **poz. 1207** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: *„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” - sygn. akt XVII AmC 43/06,*

- **poz. 1386** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: *„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”- sygn. akt XVII AmC 126/05,*

- **poz. 1482** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych: *„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”- sygn. akt XVII AmC 107/07.*

W dniu 19 października 2010 r. Przedsiębiorca dostarczył informację dotyczącą przychodu osiągniętego w 2009 roku wg, której przychód wyniósł: ..... zł.

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem z dnia 2 listopada 2010 roku. Przedsiębiorca skorzystał z prawa zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toku prowadzonego postępowania w dniu 12 listopada 2010 roku.

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 wzorca Umowy stosowanego przez Spółdzielnię wobec nieograniczonego kręgu adresatów tj. wszystkich zainteresowanych jej treścią aktualnych i potencjalnych klientów Spółdzielni, którym na gruncie art. 4 pkt.12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów — przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Rzemieślnik Bis” w Lublinie. Interes publicznoprawny przejawia się także

w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, że 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. 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.

Wszczynając wobec wskazanego wyżej Przedsiębiorcy postępowanie administracyjne, Prezes UOKiK postawił mu zarzut naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu „Umowa o budowę lokalu” postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc. tj. naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie postawione Przedsiębiorcy zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem bezprawnym przedsiębiorcy polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa lub polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

2. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej zwana ustawą o okik), ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.). Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być m.in. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Ponadto spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Działalność spółdzielni ww. zakresie stanowi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Rzemieślnik-Bis” w Lublinie jest więc przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2007 r. (sygn. akt VI Aca 954/06 dot. wyroku SOKiK z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt XVII Amc 68/04) Sąd Apelacyjny podzielił zdanie SOKiK o możliwości dokonywania oceny zawieranych przez Spółdzielnię Mieszkaniową ze swoimi członkami umów z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym z punktu

widzenia art. 384-385<sup>3</sup> k.c. SOKiK stwierdził, że korporacyjno-fundacyjny charakter takiej osoby prawnej jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, jej cele, zasady i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych będących członkami spółdzielni przymiotu konsumenta. Dobrowolne przystąpienie członka do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane działaniami podejmowanymi bez przymusu”.

Pierwszą przesłanką jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

*„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”* (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwaji, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

W niniejszej sprawie działanie Przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu postanowień o treści:

- § 5 ust. 2 *„W razie ustawowej zmiany stawki podatku VAT, stosuje się stawkę tego podatku obowiązującą w dniu wpływu raty wkładu budowlanego na konto bankowe Spółdzielni.”*
- § 5 ust. 3 *„Spółdzielnia zastrzega sobie wzrost wkładu budowlanego w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki na wykonanie zadania inwestycyjnego będą wyższe od planowanych.”*,
- § 9 ust. 5 *„Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.”*
- § 11 ust. 3 *„Jeżeli Członek nie stawi się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru jednostronnie ze skutkami wobec Członka.”*
- § 13 ust. 2 *„Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu- o czym Członek nie zawiadomił pisemnie Spółdzielni -ma moc prawną doręczenia.”*

należy uznać za bezprawne ze względu na to, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia są tożsame z zapisami, które zostały uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 października 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43,

poz. 296, z późn. zm.), co wyczerpuje przesłanki art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności tegoż działania, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Klauzule takie, ze względu na wspomnianą rozszerzoną skuteczność wyroku oraz jawność rejestru według art. 479<sup>45</sup> par. 3 kodeksu postępowania cywilnego, spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, a posługiwanie się nimi w stosunkach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292)

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) „*celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego, od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)*”.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3/06, wskazał, że „*stosowanie postanowień wzorców umowy 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*”. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

## Ad I.

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia **wzorca Umowy o budowę lokalu** zawarte w:

### 1.

- § 5 ust. 2 „*W razie ustawowej zmiany stawki podatku VAT, stosuje się stawkę tego podatku obowiązującą w dniu wpływu raty wkładu budowlanego na konto bankowe Spółdzielni.*”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03 postanowienie o treści: *“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”*

– zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 28 września 2006 r. **pod numerem 885**,

oraz podobne w skutkach dla konsumenta wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 5 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05 postanowienie o treści: *„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”*– zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 kwietnia 2008 r. **pod numerem 1386**.

Tożsamość wskazanych wyżej postanowień wynika z faktu, iż porównywane postanowienia przewidują prawo przedsiębiorcy do zmiany ceny sprzedaży lokalu w przypadku zmiany istniejących zobowiązań publicznych. Należy stwierdzić, iż cena jaką zapłacić ma konsument, jest jego świadczeniem głównym, które powinno być jednoznacznie określone. W prawie konsumenckim przyjmuje się, w ślad za doktryną, że „zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy (...)” (E. Łętowska, „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów-komentarz”, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2000 r. s. 108). Ponadto postanowienia wzorca umowy, które przewidują prawo kontrahenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia, stanowią w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., niedozwolone postanowienia umowne.

W zakwestionowanym postanowieniu Przedsiębiorca nie przyznał konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ustalonej ceny lokalu, kiedy zmiana ta spowodowana jest zmianami w przepisach podatkowych. Ponadto postanowienia wzorca umowy, które przewidują prawo kontrahenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia, stanowią w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc., niedozwolone postanowienia umowne. Zatem, w ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę mieści się w hipotezie klauzul wpisanych do rejestru.



## 2.

- § 5 ust. 3 „Spółdzielnia zastrzega sobie wzrost wkładu budowlanego w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki na wykonanie zadania inwestycyjnego będą wyższe od planowanych.”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03 postanowienie o treści: „Koszty budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy” – zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. **pod numerem 284.**

Postanowienie zawarte we wzorcu Umowy i wpisane do rejestru przewiduje zmianę ceny w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki będą wyższe od planowanych, nie określa przy tym jakie czynniki mogą stanowić przyczynę wyższych kosztów, jak również nie przewiduje możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Powyższe postanowienia wzorca należy uznać za niedozwolone na podstawie art. 385<sup>3</sup> punkt 20k.c. Według tego przepisu niedozwolone są postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do podwyższenia ceny bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Zapis tej treści stanowi zatem niedozwolone postanowienie umowne a w swej treści postanowienie to jest tożsame w skutkach z klauzulą wpisaną do Rejestru, gdyż podobnie jak postanowienie uznane za niedozwolone uzależnia ostateczną cenę od faktycznie poniesionych wydatków, które nie są znane konsumentowi w chwili podpisywania umowy, nie są jednoznacznie określone przez Spółdzielnię.

Stosownie do treści art.385(1) § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co w tym przypadku ma także miejsce.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienia i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

## 3.

- § 9 ust. 5 „Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 17 stycznia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 102/03 postanowienie o treści: „Nabywca może umowę wypowiedzieć (...) rozwiązanie umowy następuje dopiero w dniu zawarcia przez Spółkę umowy dotyczącej finansowania zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę” – zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. **pod numerem 344.**

W ocenie Prezesa UOKiK kwestionowane postanowienie wpisane do wzorca Umowy, wiąże określony skutek prawny (zwrot świadczenia po rozwiązaniu umowy ) z czynnościami zależnymi w znacznej części od Spółdzielni i osób trzecich (nowych nabywców lokalu). Znalezienie nowego nabywcy na lokal konsumenta, podpisanie z nim umowy i ustalone w niej warunki płatności pozostają poza wpływem konsumenta wypowiadającego umowę. Spółdzielnia w ramach własnej swobody wyrażania woli może np. określić dla niego odległe terminy płatności i w rezultacie konsument pozostaje w stanie niepewności, co do terminu odzyskania wpłaconych kwot.

Stosownie do treści art.385<sup>1</sup> § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie

uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co w tym przypadku ma miejsce.

Postanowienie stosowane przez Spółdzielnię uzależnia zwrot wkładu budowlanego, w przypadku rozwiązania umowy przez członka, od dokonania wpłaty przez kolejnego członka i jest tożsame w skutkach dla konsumenta z postanowieniem klauzuli wpisanych do rejestru które w swej treści przewiduje rozwiązanie umowy i zwrot dokonanych wpłat dopiero po dokonaniu wpłaty równowartości kwot wpłaconych przez dotychczasowego konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

#### 4.

- § 11 ust. 3 „Jeżeli Członek nie stawia się na odbiór techniczny w terminie ustalonym w ust. 1 Spółdzielnia dokona odbioru jednostronnie ze skutkami wobec Członka.”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03 postanowienie o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” – zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. **pod numerem 364.**

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie sankcjonujące odbiór jednostronny przez Spółdzielnię w przypadku gdy Członek nie stawia się na odbiór techniczny stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu

art.385<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie bowiem z powołanym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co w tym przypadku ma miejsce. Postanowienie to może stanowić klauzulę niedozwoloną, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> punkt 2 k.c., gdyż nieobecność konsumenta na odbiorze technicznym może wyłączać lub istotnie ograniczać odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Naruszenie interesu konsumenta, w obydwu porównywanych postanowieniach, polega zatem również na tym, iż umożliwia kontrahentowi konsumenta dokonanie stwierdzenia zgodności świadczenia z umową bez faktycznego udziału konsumenta, co stanowi w świetle art. 385 (3) pkt.11 k.c. niedozwoloną postanowienie umowne. Zatem skutkiem nie stawienia się konsumenta na odbiór mieszkania jest zagwarantowana w postanowieniu na rzecz kontrahenta konsumenta, możliwość dokonania odbioru mieszkania jednostronnie przez Sprzedającego. W powyższym zakresie, zarówno hipoteza jak i dyspozycja zakwestionowanego postanowienia jest identyczna jak hipoteza i dyspozycja klauzuli wpisanej do rejestru „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie, sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy...”.

W konsekwencji stosowania postanowienia zakwestionowanego, w sytuacji dokonywania przez Spółdzielnię jednostronnego odbioru lokalu, wyłącznie od jej woli zależy, jakie i czy w ogóle zamieści w protokole odbioru lokalu, informacje o jawnych wadach tego lokalu.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

5.

- § 13 ust. 2 „Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu- o czym Członek nie zawiadomił pisemnie Spółdzielni -ma moc prawną doręczenia.”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 postanowienie 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*”– zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 11 lipca 2007 r. **pod numerem 1207,**

oraz podobne w skutkach dla konsumenta wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 20 maja 2008 r. sygn. akt XVII Amc 107/07 postanowienie o treści: „*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*”– zostało zakazane w obrocie z konsumentami i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lipca 2008 r. **pod numerem 1482.**

Tożsamość wskazanych wyżej postanowień wynika z faktu, że SOKiK wskazał, iż stosownie do art. 61 Kodeksu cywilnego 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 ocenie Prezesa UOKiK w/w postanowienia wpisane do rejestru i stosowane przez Spółdzielnię pozwalają na dokonanie wiążącej interpretacji umowy w zakresie uznania, że doszło do skutecznego doręczenia skierowanych do konsumenta oświadczeń Przedsiębiorcy, w przypadku zmiany adresu konsumenta wskazanego w umowie. W sytuacji opisanej w zakwestionowanym postanowieniu i postanowieniach wpisanych do rejestru konsument może zostać pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli Przedsiębiorcy, a jednocześnie narażony będzie na jego skutki.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwolone.

Druga przesłanka z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o okik jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje : „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 23a ust. 1 ustawy o okik „*nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów*” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych interesów konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Działania Spółdzielni skierowane są do nieokreślonej z góry liczby osób, które aktualnie korzystają z usługi budowy lokalu jak również osób, które w przyszłości z tej usługi oferowanej przez Spółdzielnię, skorzystają. W związku z tym krąg osób, które mogły zostać lub mogą zostać w przyszłości, dotknięte stosowaną praktyką jest formalnie nieograniczony, nie możliwy z góry do określenia, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem druga przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało uznać, iż działanie Spółdzielni stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik.

Artykuł 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi: „Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania” i powyższe ma zastosowanie do punktu I sentencji decyzji, gdyż Przedsiębiorca nie uznał tożsamości zakwestionowanych zapisów i nie zmienił ich treści w stosowanym wzorcu Umowy.

Stąd orzeczono, jak pkt I sentencji decyzji.

## **Ad II.**

Prezes Urzędu nakłada na Przedsiębiorcę karę pieniężną:

- z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji w wysokości **1005 zł (słownie: jeden tysiąc pięć złotych)**, płatną do budżetu państwa,

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma kompetencje do ukarania przedsiębiorcy poprzez nałożenie na niego kary pieniężnej w wysokości 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeśli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o okik.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. Artykuł 111 ustawy stanowi, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, należy w szczególności uwzględnić „*okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.*” W niniejszej sprawie, z uwagi na rodzaj i wagę przypisanego przedsiębiorcy zarzutu, Prezes Urzędu uznał, że uzasadnione jest nałożenie na przedsiębiorcę kary pieniężnej.

W roku 2009 Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości ..... zł. Górna granica kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć na przedsiębiorcę wynosi zatem ..... zł.

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 1005 zł, co stanowi ....% przychodu osiągniętego w 2009 roku.

Podstawą obliczenia wysokości kary jest przychód przedsiębiorcy osiągnięty w roku

poprzedzającym rok nałożenia kary tj. kwota ..... zł.

W punkcie I sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame pięć zapisów znajdujących się w Umowie o budowę lokalu.

Odsetek określony w celu dalszego obliczania kary to .....% przychodu przedsiębiorcy.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających jak również łagodzących w niniejszej sprawie.

Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi w zaokrągleniu 1005 zł. Kwota bazowa kary uwzględnia zakres i długość stosowania praktyki, trwającej od 1 lutego 2007 roku, co potwierdza umowa przesłana przez konsumenta. W zakresie prowadzonej działalności przedsiębiorca stosuje wzorzec Umowy, który został przedstawiony Prezesowi UOKiK w toku prowadzonego postępowania. Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chroniąc interesy konsumentów. Przedsiębiorca prowadząc działalność w zakresie budowy lokali dla konsumentów powinien mieć świadomość wiążących go regulacji ogólnych oraz branżowych i w oparciu o nie konstruować stosowane w obrocie wzorce umów. Należy stwierdzić, iż w powszechnie dostępnym Rejestrze klauzul niedozwolonych, znajduje się wiele klauzul abuzywnych z branży developerskiej i budowy mieszkań, w związku z czym Przedsiębiorca miał możliwość skorzystania z Rejestru i opracowania wzorca tak, aby nie zawierał kwestionowanych zapisów.

Przedmiotowe zapisy stosowane we wzorcu Umowy prowadzą do ukształtowania praw i obowiązków stron w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów, poprzez zmianę ceny sprzedaży lokalu w przypadku zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych Spółdzielni, uzależniają zwrot wniesionego wkładu po odstąpieniu konsumenta od umowy od zawarcia umowy z innym konsumentem, przewidują możliwość jednostronnego dokonania odbioru technicznego przez Spółdzielnię bez obecności konsumenta, czy uznają za mające moc prawną doręczenie korespondencji na nieaktualny adres zamieszkania konsumenta.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Przy wazeniu kwoty bazowej do obliczenia kary wzięto pod uwagę zakres stosowania praktyki. W 2009 roku Spółdzielnia zawarła 36 umów w oparciu o wzorzec będący przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu. Nie bez znaczenia jest też walor wychowawczy kary, w tym wymiar ogólny, odstraszący dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszeniem słuszych interesów konsumentów. Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółdzielnię jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na względzie, orzeka się jak w sentencji niniejszej decyzji.

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

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

Otrzymuje:

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„Rzemieślnik-Bis”  
ul. Ametystowa 18  
20-577 Lublin**

**z up. Prezesa Urzędu  
Dyrektor Delegatury w Lublinie  
Ewa Wiszniowska**