



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

RWA-61-/13/ZP/ZT

Warszawa, dn. 27 grudnia 2013 r.

DECYZJA Nr RWA-36/2013

I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, działanie Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umów postanowień o treści:

A.

1. „Przewidywany wstępny koszt netto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa strona 1) budowy lokalu mieszkalnego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi [...] zł (...).”;
2. „Przewidywany wstępny koszt brutto (tj. zawierającego należny wg aktualnych na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług) budowy Lokalu użytkowego nr ... określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi: zł (...).”;
3. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy miejsca parkingowego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...).”
4. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy komórki gospodarczej, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...).”;
5. „Przewidywany wstępny koszt budowy boksu garażowego (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa), określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi brutto ... zł (...).”;

B.

1. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie

90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.”;

2. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
3. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem ust. 14”;
4. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
5. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.”;
6. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
7. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” ;
8. „W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, wpłacone przez Inwestora Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
9. „Wpłacone Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;

C.

„Strony zgodnie oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Inwestor wpłacił na rzecz Spółdzielni opłatę w wysokości 1 000,00 (jeden tysiąc) zł brutto (tj. zawierający należny wg aktualnych na dzień dokonania opłaty podatek od towarów i usług), który w wyniku zawarcia niniejszej Umowy podlega zaliczeniu na poczet pierwszej wymaganej Raty, zgodnie z Załącznikiem nr 3 i nie podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia którejkolwiek Strony od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszej Umowie.”;

D.

1. „W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wkładu budowlanego. Kara umowna z tego tytułu może zostać potrącona z sumy Rat dokonanych przez Inwestora.”;
2. „W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora

kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wysokości wstępnego wkładu budowlanego. Kara umowna z tego tytułu może zostać potrącona z sumy Rat dokonanych przez Inwestora.”;

E.

1. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Lokal widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Lokalu.”;
2. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że miejsce parkingowe widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jego stanu technicznego.”;
3. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że komórka lokatorska widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jej stanu technicznego.”;
4. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Boks garażowy widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Boks garażowego.”;

F.

„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą Umowę w drodze pisemnego oświadczenia złożonego drugiej Stronie, gdy z jakichkolwiek przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w szczególności wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości Inwestorów z procesu inwestycyjnego, itp. kontynuowanie inwestycji okaże się niemożliwe lub istotnie utrudnione. (...) Inwestor w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia umowy może złożyć oświadczenie woli o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się wtedy, zaś Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego oraz z ewentualnym wzrostem cen inwestycji.”,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – **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, z późn. zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ,

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniowo – Budowlaną „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie **karę pieniężną w wysokości 20 178 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych) płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia określonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK), wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające (RWA-403-36/12/ZP) mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z zawieraniem przez Spółdzielnię Mieszkaniowo – Budowlaną „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie (dalej: Osiedle Kabaty, Spółdzielnia) umów z konsumentami mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U Nr 50, poz. 331, z późn. zm., dalej: ustawa okik), uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Spółdzielnia realizuje zadanie inwestycyjne nr IX przy ul. Wąwozowej 4 w Warszawie. W ramach tej inwestycji zawiera z konsumentami umowy realizacyjne dotyczące lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym, komórek lokatorskich i boksów garażowych. Prezes UOKiK wystąpił do Spółdzielni o przesłanie wzorców umów stosowanych przez Osiedle Kabaty w obrocie z konsumentami od początku 2012 r. W odpowiedzi Spółdzielnia przedstawiła następujące wzorce umowne:

1. „Umowa realizacyjna Nr PC-M/...../IX” (dalej: „Wzorzec PC-M”) – dotycząca lokali mieszkalnych, stosowana od lutego 2011 r.;
2. „Umowa realizacyjna Nr PC-U/...../IX” (dalej: „Wzorzec PC-U”) – dotycząca lokali użytkowych, stosowana od lutego 2011 r.;
3. „Umowa realizacyjna Nr PC-MP/...../IX” (dalej: „Wzorzec PC-MP”) – dotycząca miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym, stosowana od października 2011 r.;
4. „Umowa realizacyjna Nr PC-K/...../IX” (dalej: „Wzorzec PC-K”) – dotycząca komórek lokatorskich, stosowana od października 2011 r.;
5. „Umowa realizacyjna Nr PC-G/...../IX” (dalej: „Wzorzec PC-G”) – dotycząca boksów garażowych, stosowana od lutego 2011 r.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza ww. wzorców wykazała, że mogą one zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm., dalej: k.c.), uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Sąd, SOKiK) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm., dalej: k.p.c.) (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 26 czerwca 2013 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Osiedle Kabaty praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik, tj. postanowień o treści:

A.

1. „Przewidywany wstępny koszt netto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa strona 1) budowy lokalu mieszkalnego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi [...] zł (...).”;
2. „Przewidywany wstępny koszt brutto (tj. zawierającego należny wg aktualnych na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług) budowy Lokalu użytkowego nr ... określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi: zł (...).”;
3. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy miejsca parkingowego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...).”
4. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy komórki gospodarczej, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...).”;
5. „Przewidywany wstępny koszt budowy boks garażowego (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa), określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi brutto ... zł (...).”;

B.

1. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.”;
2. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
3. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem ust. 14”;
4. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
5. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.”;
6. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całości wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;
7. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” ;
8. „W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, wpłacone przez Inwestora Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości

nominalnej, w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;

9. *„Wpłacone Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.”;*

C.

„Strony zgodnie oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Inwestor wpłacił na rzecz Spółdzielni opłatę w wysokości 1 000,00 (jeden tysiąc) zł brutto (tj. zawierający należny wg aktualnych na dzień dokonania opłaty podatek od towarów i usług), który w wyniku zawarcia niniejszej Umowy podlega zaliczeniu na poczet pierwszej Raty, zgodnie z Załącznikiem nr 3 i nie podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia którejkolwiek Strony od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszej Umowie.”;

D.

1. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wkładu budowlanego. Kara umowna z tego tytułu może zostać potrącona z sumy Rat dokonanych przez Inwestora.”;*
2. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wstępnego wkładu budowlanego. Kara umowna z tego tytułu może zostać potrącona z sumy Rat dokonanych przez Inwestora.”;*

E.

1. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Lokal widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Lokalu.”;*
2. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że miejsce parkingowe widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jego stanu technicznego.”;*
3. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że komórka lokatorska widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jej stanu technicznego.”;*
4. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Boks garażowy widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Boks garażowego.”;*

F.

„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą Umowę w drodze pisemnego oświadczenia złożonego drugiej Stronie, gdy z jakichkolwiek przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w szczególności wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich

nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości Inwestorów z procesu inwestycyjnego, itp. kontynuowanie inwestycji okaże się niemożliwe lub istotnie utrudnione. (...) Inwestor w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia umowy może złożyć oświadczenie woli o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się wtedy, zaś Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego oraz z ewentualnym wzrostem cen inwestycji.”.

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2013 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu uzyskane w ramach prowadzonego postępowania wyjaśniającego o sygn. RWA-403-36/12/ZP pismo Spółdzielni z dnia 10 grudnia 2012 r. wraz z załącznikami.

Zawiadamiając Przedsiębiorcę, pismem z dnia 26 czerwca 2013 r., o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o zaliczeniu w poczet dowodów w tym postępowaniu ww. dokumentów, Prezes UOKiK wezwał Osiedle Kabaty do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania.

Spółdzielnia odniosła się do postawionych jej zarzutów w piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. uzupełnionym pismem z dnia 19 lipca 2013 r.

Na wstępie Osiedle Kabaty poddało w wątpliwość możliwość stwierdzenia, że dopuściło się ono naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Zdaniem Spółdzielni, umowy o budowę lokalu mogły być w jej przypadku zawierane tylko z jej członkami. Natomiast procedura uzyskania członkostwa wiąże się, jak wyjaśniła, z koniecznością złożenia deklaracji członkowskiej i podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Osiedla Kabaty. Spółdzielnia wskazała, że poza wyjątkami określonymi w jej statucie zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Ta okoliczność, w ocenie Osiedla Kabaty, przesądza o braku podstaw do przyjęcia, że jej działania mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Dalej, Spółdzielnia odniosła się do poszczególnych zarzutów postawionych jej w postanowieniu o wszczęciu postępowania.

W zakresie zarzutu określonego w punkcie I sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Osiedla Kabaty podniosło, iż nie zachodzi tożsamość wymienionych w nim klauzul z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Spółdzielnia powołała się na art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), który wskazuje, że umowa o budowę lokalu powinna zawierać m.in. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu. Jak wskazała Spółdzielnia, zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu – zarówno w odniesieniu do kosztów wstępnych, jak i ostatecznych, zostały precyzyjnie określone. Osiedle Kabaty wyjaśniło, że jego zarząd uchwałą nr 117/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. zatwierdził preliminarz dla zadania inwestycyjnego nr IX w poziomie cen na czerwiec 2010 r. zawierający przewidywane wstępne koszty budowy tego zadania, powierzchnię przeliczeniową p.u. obiektu, koszty wydzielone, wstępny koszt 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, balkonów, tarasów, tarasów na płycie garażowej, ogrodów zimowych, antresoli, pomieszczeń gospodarczych (komórek

lokatorskich), miejsc parkingowych w garażu podziemnym i boksów garażowych. Tym samym, w ocenie Spółdzielni, zostały spełnione wymagania z art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dowód powyższego Osiedle Kabaty przedłożyło uchwałę zarządu nr 117/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. Spółdzielnia wyjaśniła również, że inwestorzy mieli wgląd do szeregu dokumentów, na podstawie których został ustalony wstępny koszt budowy ich lokali.

W odniesieniu do zarzutu określonego w punkcie II sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania dotyczącego 90-dniowego terminu od dnia odstąpienia od umowy na zwrot członkowi całości wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego Spółdzielnia powołała się na art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię. Osiedle Kabaty zauważyło, że przepis ten wprowadził 3-miesięczny termin wypowiedzenia, po upływie którego na spółdzielni spoczywa obowiązek zwrotu rat uiszczonych przez członka na poczet wkładu budowlanego. Zdaniem Osiedla Kabaty, skoro przy odstąpieniu od umowy ulega ona rozwiązaniu z chwilą, kiedy druga strona mogła zapoznać się z treścią oświadczenia o odstąpieniu, to 90-dniowy termin na zwrot całości wniesionych przez członka wpłat odpowiada terminowi przewidzianemu przez ustawodawcę w przypadku wypowiedzenia. W związku z tym Spółdzielnia wyraziła przekonanie, że termin 90-dniowy nie był nadmiernie długi i mógł być stosowany analogicznie jak przy wypowiedzeniu umowy.

Ponadto, w zakresie, w jakim zarzut określony w punkcie II sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania dotyczył zwrotu zaliczek na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, Spółdzielnia powołała się na pismo Dyrektora Departamentu Rachunkowości Ministerstwa Finansów z dnia 20 września 2001 r., znak: [...], które przekazała Prezesowi Urzędu. Jak wskazano w przywołanym piśmie, zagadnienie oprocentowania wkładów budowlanych przyjętych od członków spółdzielni z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy mieszkań, zainkasowanych przed rozpoczęciem budowy i gromadzonych jako lokaty na odrębnych – pomocniczych – rachunkach bankowych, nie zostało uregulowane w sposób jednoznaczny przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.). Tym niemniej, jak wyjaśniono w przedmiotowym piśmie, art. 212 tejże ustawy (który utracił moc z chwilą obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) stanowił, że w sprawach nieuregulowanych ustawą prawa i obowiązki członka spółdzielni, a zwłaszcza zasady wnoszenia i ustalania wysokości wkładu budowlanego, określają postanowienia statutu. Zatem, zgodnie z ww. piśmie, przychody z tytułu oprocentowania tych wkładów mogły być – w zależności od przyjętych w statucie postanowień – przeznaczone na sfinansowanie wzrastających kosztów budowy lub też zaliczone na zwiększenie poszczególnych wkładów budowlanych w wysokości odsetek faktycznie zrealizowanych z poszczególnych wkładów ulokowanych jako lokaty w banku. W przypadku nieuregulowania tego zagadnienia postanowieniami statutu spółdzielni, stosownie do treści przedmiotowego pisma, odsetki od lokat wolnych środków z tytułu wkładów budowlanych należało zaliczyć do przychodów finansowych. Autor ww. pisma nie znalazł przeszkód zarachowania części zysków z tego tytułu na zwiększenie funduszu zasobowego, co jest, jego zdaniem, równoznaczne z przeznaczeniem tych dochodów na cele statutowe spółdzielni. Spółdzielnia wskazała, że w celu realizacji zadania inwestycyjnego nr IX wyłożyła

ze środków obrotowych ok. [...] zł, co następnie zostało pokryte z zaliczek wpłacanych przez inwestorów. Osiedle Kabaty wyjaśniło, że na późniejszym etapie lokowało wolne środki, a dochód z tych lokat stanowił przychód Spółdzielni i był przeznaczony na realizację jej celów statutowych, co oznacza, że korzystali z niego członkowie, w tym także inwestorzy.

Odpowiadając na zarzut postawiony w punkcie III sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółdzielnia wyjaśniła, że pobierana przez nią od inwestora przed zawarciem umowy opłata w wysokości 1 000 zł podlega zaliczeniu na poczet pierwszej raty – zgodnie z harmonogramem płatności, a zatem jej ekwiwalent został określony w umowie. Natomiast jej przepadek w przypadku odstąpienia od umowy miał na celu ograniczenie przypadków wycofania się z inwestycji przez inwestorów. Służyło to, w ocenie Osiedla Kabaty, ochronie interesów pozostałych inwestorów, którzy byli zdecydowani na realizację inwestycji.

W zakresie zarzutu określonego w punkcie IV sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółdzielnia podniosła, że zakwestionowane w nim postanowienie przewiduje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5 % wkładu budowlanego tylko wówczas, gdy dojdzie do odstąpienia od umowy wskutek bezzasadnego uchylania się od odbioru lokalu, w tym dwukrotnego niestawienia się na wyznaczony termin wydania lokalu. Ponieważ, jak wyjaśniło Osiedle Kabaty, korzyści i ciężary związane z lokalem, udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz nieruchomości wspólnej przechodzą na inwestora dopiero z chwilą wydania lokalu, to, zdaniem Spółdzielni, osoby, które nie chciały jeszcze partycypować w tych kosztach, bezpodstawnie uchylały się od odbioru lokalu. Wówczas, zgodnie ze stanowiskiem Osiedla Kabaty, koszty te rozkładały się na wszystkich pozostałych członków Spółdzielni. Spółdzielnia wskazała, że zakwestionowane postanowienie miało na celu tylko i wyłącznie dobro tych pozostałych członków.

Odnosząc się do zarzutu zawartego w punkcie V sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Osiedle Kabaty zakwestionowało tożsamość stosowanej przez nie klauzuli z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. W jego ocenie, w postanowieniu zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK jest mowa tylko o widocznych wadach. Zdaniem Spółdzielni, klauzula taka nie pozbawia inwestora możliwości dochodzenia jego praw z tytułu rękojmi, ponieważ wada mogła się ujawnić lub zostać zauważona już po podpisaniu protokołu. Spółdzielnia podniosła, iż nie stosowała postanowienia, na mocy którego inwestor nie mógłby się domagać naprawy tych wad, które zauważył lub które ujawniły się w późniejszym czasie.

Również w zakresie zarzutu postawionego w punkcie VI sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółdzielnia nie zgodziła się z uznaniem stosowanego przez nią postanowienia za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Jej zdaniem, wykorzystywana przez nią klauzula, w odróżnieniu od postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, przewiduje, że Osiedle Kabaty może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli z przyczyn niezależnych od Spółdzielni kontynuowanie inwestycji okaże się niemożliwe lub istotnie utrudnione. Jak wyjaśniła Spółdzielnia, zakwestionowane postanowienie określa sytuacje, które uprawniają ją do wypowiedzenia umowy (w szczególności: wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości inwestorów itp.).

Ponadto, na co zwróciła uwagę Spółdzielnia, w razie wypowiedzenia umowy przez Osiedle Kabaty z opisanych przyczyn, stosowana przez nie klauzula umożliwia inwestorowi złożenie oświadczenia o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się, zaś Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego. W ocenie Osiedla Kabaty, zakwestionowana klauzula nie przewiduje arbitralnego zwolnienia Spółdzielni od odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany terminów realizacji inwestycji, ponieważ określa wyjątkowe i szczególne sytuacje, które mogą wpłynąć na opóźnienie procesu inwestycyjnego i są niezależne od Spółdzielni.

Ponadto, Spółdzielnia poinformowała, że zadanie realizacyjne nr IX przy ul. Wąwozowej 4 zostało zakończone i w dniu 11 września 2012 r. decyzją nr [...] Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Osiedle Kabaty otrzymało pozwolenie na użytkowanie wzniesionego budynku. Spółdzielnia wskazała również, że wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i komórki lokatorskie w ramach zadania realizacyjnego nr IX zostały sprzedane. Natomiast, jak wynika ze stanowiska Osiedla Kabaty, ze 170 miejsc postojowych w garażu podziemnym wielostanowiskowym pozostało do sprzedaży 13 miejsc, a z 17 boksów garażowych nie sprzedany pozostał 1 boks. Dodatkowo, Spółdzielnia wyjaśniła, że obecnie nie realizuje nowych inwestycji i, z uwagi na brak terenów inwestycyjnych, w najbliższym czasie nie przewiduje dalszych realizacji.

W piśmie z dnia 21 października 2013 r. Spółdzielnia poinformowała o wysokości przychodów osiągniętych w 2012 r. oraz wyjaśniła, że w nowo wybudowanej inwestycji nr IX przy ul. Wąwozowej 4 nie sprzedano 16 miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym oraz 1 boks garażowego.

Pismem z dnia 7 listopada 2013 r. Spółdzielnia została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Strona skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Korzystając z prawa do wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego Osiedle Kabaty skierowało do Prezesa Urzędu pismo z dnia 26 listopada 2013 r. Spółdzielnia ponownie odwołała się do argumentacji, iż umowy o budowę lokalu w ramach zadania inwestycyjnego nr IX mogły być zawierane tylko z jej członkami, co wyklucza, zdaniem Osiedla Kabaty, możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nadto, Spółdzielnia wskazała, że wybudowała przedmiotową inwestycję zgodnie z zasadą *non profit*, rozliczyła tę inwestycję, a nadpłatę wkładu budowlanego zwróciła członkom-inwestorom. Dodatkowo, Osiedle Kabaty podniosło, że umowy o budowę lokalu nie były zawierane przy użyciu jednolitego wzorca umownego, a ich treść była negocjowana z członkami Spółdzielni. Na dowód tego Spółdzielnia przekazała umowę z dnia 1 marca 2011 r. nr [...] w sprawie określenia warunków budowy lokalu mieszkalnego, której treść odbiega od „Wzorca PC-M”. Jednocześnie, zgodnie ze stanowiskiem Osiedla Kabaty, projekty umów o budowę lokalu były udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni przed przystąpieniem do zawierania tych umów i w związku z tym wszyscy członkowie mogli zapoznać się z ich brzmieniem i zgłosić do nich swoje uwagi.

Przy ww. piśmie z dnia 26 listopada 2013 r. Spółdzielnia przekazała również Postanowienie nr 3/2013 Zarządu Osiedla Kabaty z dnia 25 listopada 2013 r., na mocy którego zatwierdzony został nowy wzór umowy sprzedaży miejsc parkingowych

w wielostanowiskowym garażu podziemnym w budynku na ul. Wąwozowej 4 w Warszawie, stanowiący załącznik do przedmiotowego postanowienia. Ponadto, Spółdzielnia wyjaśniła, że – w ramach zadania inwestycyjnego nr IX – ostatnia umowa realizacyjna dotycząca lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej i boks garażowego została zawarta w dniu 22 stycznia 2013 r. i obecnie Osiedle Kabaty nie zawiera już umów zawierających postanowienia zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Zgodnie z oświadczeniem Osiedla Kabaty, zostały one wycofane z obrotu na przełomie 2012 i 2013 r. W związku z tym, w ocenie Spółdzielni, ponieważ celem postępowania jest eliminacja bezprawnych praktyk z obrotu, jego prowadzenie w dalszym ciągu należy uznać za niecelowe.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Osiedle Kabaty jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000056262. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, obsługa nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

Spółdzielnia zrealizowała zadanie inwestycyjne nr IX przy ul. Wąwozowej 4 w Warszawie i uzyskała pozwolenie na jego użytkowanie z dnia 11 września 2012 r. Osiedle Kabaty prowadzi sprzedaż nieruchomości w ramach ww. zadania inwestycyjnego.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółdzielnia posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Osiedle Kabaty stosuje następujące wzorce umowne:

1. „*Wzorzec PC-M*” – dotyczący lokali mieszkalnych, stosowany od lutego 2011 r.;
2. „*Wzorzec PC-U*” – dotyczący lokali użytkowych, stosowany od lutego 2011 r.;
3. „*Wzorzec PC-MP*” – dotyczący miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym, stosowany od października 2011 r.;
4. „*Wzorzec PC-K*” – dotyczący komórek lokatorskich, stosowany od października 2011 r.;
5. „*Wzorzec PC-G*” – dotyczący boksów garażowych, stosowany od lutego 2011 r.

Po przeprowadzeniu analizy powyższych wzorców Prezes Urzędu ustalił, że zawierają one postanowienia, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

W przedmiotowych wzorcach znajdują się postanowienia o treści:

1. „*Przewidywany wstępny koszt netto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa strona 1) budowy lokalu mieszkalnego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)*” – § 5 ust. 1 „*Wzorca PC-M*”;

2. „Przewidywany wstępny koszt brutto (tj. zawierającego należny wg aktualnych na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług) budowy Lokalu użytkowego nr ... określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 5 ust. 1 „Wzorca PC-U”;
3. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy miejsca parkingowego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 9 ust. 1 „Wzorca PC-MP”;
4. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy komórki gospodarczej, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 9 ust. 1 „Wzorca PC-K”;
5. „Przewidywany wstępny koszt budowy boksów garażowych (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa), określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi brutto ... zł (...)” – § 5 ust. 1 „Wzorca PC-G”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu: „Wstępna promocyjna cena lokalu oraz innych elementów wymienionych w par. 1 ust. 1 wraz z udziałem w gruncie, ustalona na poziomie cen z dnia 25.03.2005 r., wynosi: ... złotych brutto, słownie: ... złote brutto. Cena zawiera stawki podatku VAT obowiązujące w dniu podpisania - 7% od sprzedaży mieszkań oraz 22% od sprzedaży stanowisk postojowych.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1383.

Osiedle Kabaty wykorzystuje w przedmiotowych wzorcach umów postanowienia o treści:

1. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 6 ust. 3 „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-G”;
2. „W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 6 ust. 3 „Wzorca PC-U”, § 10 ust. 3 „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”;
3. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem ust. 14.” – § 8 ust. 4 ost. zd. „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-G”;
4. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 8 ust. 4 ost. zd. i ust. 11 ost. zd. „Wzorca PC-U”, § 12 ust. 4 ost. zd., ust. 10 ost. zd. i ust. 13 ost. zd. „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;
5. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-M”, § 7 ust. 2 ost. zd. i § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-G”;

6. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-U”, § 11 ust. 2 ost. zd. i § 12 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;
7. „W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 8 ust. 10 ost. zd. i ust. 13 ost. zd. „Wzorca PC-M” oraz „Wzorca PC-G”;
8. „W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, wpłacone przez Inwestora Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 14 ust. 3 „Wzorca PC-M”, „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G”, § 16 ust. 3 „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;
9. „Wpłacone Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 14 ust. 4 zd. czwarte „Wzorca PC-M”, § 14 ust. 4 zd. trzecie „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G”, § 16 ust. 4 zd. trzecie „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- „Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 262/07) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 27 maja 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1417;
- „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 6 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 139/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 stycznia 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 982;
- „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 23 stycznia 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1005.

Spółdzielnia we wzorcu umownym „Worzec PC-M” stosuje klauzulę w brzmieniu:

„Strony zgodnie oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Inwestor wpłacił na rzecz Spółdzielni opłatę w wysokości 1 000,00 (jeden tysiąc) zł brutto (tj. zawierający należny wg aktualnych na dzień dokonania opłaty podatek od towarów i usług), który w wyniku zawarcia niniejszej Umowy podlega zaliczeniu na poczet pierwszej wymaganej Raty, zgodnie z Załącznikiem nr 3 i nie podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia którejkolwiek Strony od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszej Umowie.” – § 8 ust. 14 „Wzorca PC-M”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w 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.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1388.

We wzorcach umów „Wzorzec PC-M” i „Wzorzec PC-U” Osiedle Kabaty zamieściło postanowienia o treści:

1. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wkładu budowlanego.” – § 11 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-U”;*
2. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wysokości wstępnego wkładu budowlanego.” – § 13 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-M”, § 13 ust. 5 „Wzorca PC-U”.*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„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.”* – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1394;
- *„Strony oświadczają, że w przypadku, gdy z winy strony zobowiązanej do kupna dojdzie do rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej, Spółdzielnia zwróci stronie zobowiązanej do kupna środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 (dwudziestu jeden) dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Spółdzielnię nowej umowy na przedmiotowy lokal z innym nabywcą, ponadto Spółdzielnia stronie zobowiązanej do kupna potrąci 5% wartości przedmiotu umowy”* – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 29 lipca 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 628/09) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 listopada 2010 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2096;

- „Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota, o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 27 lipca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 335/09) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 30 marca 2010 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1885;
- „W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10 % ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5 % ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 9 listopada 2006 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 919.

Spółdzielnia w przedmiotowych wzorcach umownych stosuje klauzule w brzmieniu:

1. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Lokal widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Lokalu.” – § 11 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-M”, „Wzorca PC-U”;
2. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że miejsce parkingowe widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jego stanu technicznego.” – § 14 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-MP”;
3. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że komórka lokatorska widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jej stanu technicznego.” – § 14 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-K”;
4. „Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Boks garażowy widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Boks garażowego.” – § 11 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-G”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„Strony uznają, iż wady stwierdzone protokołem odbioru wyczerpują całość wad lokalu. Kupujący nie może domagać się naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole, chyba że wady te stanowią wady ukryte lokalu.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 262/07) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 27 maja 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1418.

W przedmiotowych wzorcach umów Osiedle Kabaty zamieściło postanowienie o treści:

„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą Umowę w drodze pisemnego oświadczenia złożonego drugiej Stronie, gdy z jakichkolwiek przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w szczególności wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz

urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości Inwestorów z procesu inwestycyjnego, itp. kontynuowanie inwestycji okaże się niemożliwe lub istotnie utrudnione. (...) Inwestor w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia umowy może złożyć oświadczenie woli o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się wtedy, zaś Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego oraz z ewentualnym wzrostem cen inwestycji.” – § 14 ust. 4 zd. drugie i piąte „Wzorca PC-M”, § 14 ust. 4 zd. pierwsze i czwarte „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G” oraz § 16 ust. 4 zd. pierwsze i czwarte „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany planowanego terminu inwestycji. Jediną formą rekompensaty z tego tytułu jest wypłacenie członkowi uzyskanych od wykonawcy kar umownych w wysokości proporcjonalnej do powierzchni mieszkania.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 7 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 172/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 20 lutego 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1036;*
- *„Ponadto stawający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. – na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 30 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 66/06) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 4 września 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1252;*
- *„Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalno-wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005 r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 sierpnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2471.*

Spółdzielnia sprzedała wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i komórki lokatorskie w ramach zadania realizacyjnego nr IX. Ze 170 miejsc postojowych w garażu podziemnym wielostanowiskowym pozostało do sprzedaży 13 miejsc, natomiast z 17 boksów garażowych nie sprzedany pozostał 1 boks. Spółdzielnia obecnie nie realizuje nowych inwestycji i w najbliższym czasie nie przewiduje dalszych realizacji.

Osiedle Kabaty w chwili obecnej wykorzystuje nowy wzorzec umowy dotyczący sprzedaży miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym, który zastąpił „Wzorzec PC-MP”. Nowy wzorzec zawiera postanowienie w brzmieniu:

„W przypadku odstąpienia od Umowy wpłacone przez Nabywcę raty na poczet wkładu budowlanego podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy” (§ 6 ust. 2 zd. pierwsze nowego wzorca umowy).

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia, ze względu na zakończenie inwestycji nr IX oraz sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i komórek lokatorskich nie zawiera umów w oparciu o „Wzorzec PC-M”, „Wzorzec PC-U” ani „Wzorzec PC-K”. W każdym momencie możliwe jest zawarcie umowy na podstawie „Wzorca PC-G”, ponieważ Osiedle Kabaty nie sprzedało jeszcze 1 boksu garażowego.

Wysokość przychodów osiągniętych przez Spółdzielnię w 2012 r. z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wynosi [...] zł (słownie: [...]).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy okik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Dopiero wykazanie tej okoliczności pozwala na realizację celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Przedmiotowa sprawa, w ocenie Prezesa UOKiK, ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy obecnie są lub w przyszłości będą klientami Spółdzielni. W świetle powyższego, podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie było uzasadnione.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Ustawa okik przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Definiując w art. 4 pkt 12 pojęcie konsumenta ustawa odsyła do art. 22¹ k.c., zgodnie z którym konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy okik. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie okik zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, z późn. zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy okik, gdyż jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000056262. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, obsługa nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi. Wobec tego Osiedle Kabaty jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 („*in initio*”) ustawy okik. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Spółdzielni podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy okik.

Ad 2. Bezprawność działań Spółdzielni

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy okik jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy okik, co do zasady, nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa okik aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: 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 cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciężącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Jak zostało wskazane powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa okik. Niemniej, ustawa w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Jak wskazał SOKiK w wyroku z dnia 5 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr niedozwolonych klauzul umownych prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.). Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza to, że rejestr niedozwolonych klauzul umownych jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy

ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest niemożność zasłaniania się nieznaną w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten „dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek *erga omnes*¹”. Należy podkreślić również, że art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą „*lege non distinguente*”, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy (dalej: SN) jednoznacznie rozstrzygnął, że „*stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej

¹ H. Ciepla, [w:] K. Piasecki [red.], „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz” Tom II, Warszawa 2001, s. 249.

do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądającym powinien być, zdaniem SOKiK, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Przenosząc powyższe zważania na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy się ustosunkować do wyrażonego przez Spółdzielnię stanowiska, które odnosi się do wszystkich zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień. Otóż, jak już zostało wyżej wskazane, Osiedle Kabaty podniosło, że umowy o budowę lokalu nie były zawierane przy użyciu jednolitego wzorca umownego, a ich treść była negocjowana z członkami Spółdzielni. Prezes UOKiK zauważa jednak, że zarówno w piśmie z dnia 10 grudnia 2012 r. jak i w piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. Osiedle Kabaty wskazywało, iż stosuje wzorce umowne oraz przekazało takowe jako załączniki do ww. pism. Ponadto, wymaga zaznaczenia, iż wzorcem umownym jest pewien zespół klauzul, jednostronnie ustalonych przez przedsiębiorcę (nie uzgodnionych indywidualnie) i przedkładanych konsumentowi w celu wykorzystania w prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności. Cechą wzorca jest możliwość posłużenia się nim wielokrotnie, nie zawiera on bowiem oznaczeń indywidualizujących drugą stronę umowy, lecz powtarzalne klauzule, które będą uzupełniać treść zobowiązań powstałych z umów². Jeśli określone postanowienia są sformułowane przez jedną ze stron przed zawarciem umowy i są przez nią stosowane masowo, oznacza to, że jest to wzorzec umowy³. Zdaniem Prezesa Urzędu, okoliczność, na którą powołuje się Osiedle Kabaty, iż sporządziło ono projekty umów o budowę lokalu, które były udostępnione na stronie internetowej, świadczy o tym, że Spółdzielnia jednostronnie i z wyprzedzeniem opracowała wzory umów, które następnie wykorzystywała do zawierania umów realizacyjnych. Fakt, iż członkowie mogli zapoznać się z ich treścią oraz zgłaszać do nich uwagi, nie pozbawia ich cechy wzorców umownych. Należy bowiem zauważyć, że były one stosowane do zawierania umów z potencjalnie nieograniczoną grupą konsumentów. Możliwość negocjowania niektórych postanowień umownych przez indywidualnych konsumentów nie oznacza, że wszyscy kontrahenci Osiedla Kabaty faktycznie takie negocjacje przeprowadzili. W szczególności nie dowodzi tego okoliczność zawarcia pojedynczej umowy z dnia 1 marca 2011 r. nr [...] w sprawie określenia warunków budowy lokalu mieszkalnego, której treść odbiega od „*Wzorca PC-M*”, a której kopię Spółdzielnia przekazała przy piśmie z dnia 26 listopada 2013 r.

² A. Olejniczak [w:] A. Kidyba (red.). Z. Gawlik, A. Janiak, G. Kozieł, A. Olejniczak, A. Pyrżyńska, T. Sokołowski „*Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*”, LEX, 2010, nr 61217

³ A. Rzetecka-Gil „*Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna*”, LEX/el., 2011, nr 117184

Spółdzielnia wskazała również jako ogólny argument na swoją rzecz okoliczność, że wybudowała inwestycję nr IX zgodnie z zasadą *non profit*, rozliczyła ją, a nadpłatę wkładu budowlanego zwróciła członkom-inwestorom. Prezes Urzędu zauważa, jednak, że okoliczność realizacji przedmiotowej inwestycji na zasadach niekomercyjnych w żaden sposób nie przemawia na korzyść Osiedla Kabaty. Pozostaje bowiem bez związku z faktem stosowania przez Spółdzielnię postanowień abuzywnych wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Kwestia sposobu finansowania ww. inwestycji, jako okoliczność faktyczna związana z realizacją konkretnego przedsięwzięcia, nie wpływa na ocenę prawną brzmienia tych postanowień.

Ad I. sentencji decyzji

Osiedle Kabaty we wzorcach umów zawieranych z konsumentami o nazwach: „Wzorzec PC-M”, „Wzorzec PC-U”, „Wzorzec PC-MP”, „Wzorzec PC-K” i „Wzorzec PC-G” stosuje postanowienia, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

I. A

W przedmiotowych wzorcach znajdują się postanowienia o treści:

1. „Przewidywany wstępny koszt netto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa strona 1) budowy lokalu mieszkalnego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 5 ust. 1 „Wzorca PC-M”;
2. „Przewidywany wstępny koszt brutto (tj. zawierającego należny wg aktualnych na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług) budowy Lokalu użytkowego nr ... określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 5 ust. 1 „Wzorca PC-U”;
3. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy miejsca parkingowego, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 9 ust. 1 „Wzorca PC-MP”;
4. „Przewidywany wstępny koszt brutto (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa) budowy komórki gospodarczej, określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi ... zł (...)” – § 9 ust. 1 „Wzorca PC-K”;
5. „Przewidywany wstępny koszt budowy boksów garażowych (zgodnie z załącznikiem nr 3 Karta finansowa), określony na podstawie Uchwały Zarządu (...) wynosi brutto ... zł (...)” – § 5 ust. 1 „Wzorca PC-G”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następującego postanowienia, uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1383: „Wstępna promocyjna cena lokalu oraz innych elementów wymienionych w par. 1 ust. 1 wraz z udziałem w gruncie, ustalona na poziomie cen z dnia 25.03.2005 r., wynosi: ...złoty brutto, słownie: ...złote brutto. Cena zawiera stawki podatku VAT obowiązujące w dniu podpisania - 7% od sprzedaży mieszkań oraz 22% od sprzedaży stanowisk postojowych.”.

W uzasadnieniu przywołanego wyroku SOKiK stwierdził, że posługiwanie się określeniem „*wstępna promocyjna cena lokalu*” może wprowadzić konsumenta w błąd odnośnie do obciążeń związanych z zakupem lokalu. Cena lokalu powinna być określona w sposób możliwie jednoznaczny, a wszelkie odstępstwa od tej zasady powinny być wyczerpująco uzasadnione.

Wszystkie ww. zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule przewidują „*wstępny koszt budowy*”. W tym zakresie mają ten sam skutek co postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1383. Podobnie jak ono nie wskazują jednoznacznie ostatecznej ceny nieruchomości, przez co mogą być mylące dla konsumenta. Należy więc uznać, że w ten sam rażąco sposób naruszają interesy konsumenta i z tych samych względów są sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Dodatkowo, Prezes Urzędu zwraca uwagę, że w postanowieniach zawartych w pkt. I.A. ppkt. 1-5 sentencji decyzji mowa jest o cenie w wysokości netto, tj. niezawierającej podatku od towarów i usług. Obowiązek podawania przez przedsiębiorców cen wynika m.in. z przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz. U. z 2001 r., nr 97, poz. 1050, z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 tej ustawy cena przedstawia wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę, a w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Brak uwidocznienia w cenie podatku VAT stanowi dodatkową okoliczność, która wskazuje na niejednoznaczność zakwestionowanych postanowień.

Zważywszy, że Spółdzielnia w toku postępowania wykazywała, iż treść postanowień przytoczonych w punkcie I.A. sentencji decyzji nie jest tożsama z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, Prezes UOKiK uznał za zasadne odniesienie się do stanowiska Osiedla Kabaty w tym zakresie.

Zdaniem Prezesa UOKiK, przepis art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na który powołała się Spółdzielnia, nie wyłącza tożsamości stosowanych przez nią postanowień wzorców umownych z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Okoliczność, że Osiedle Kabaty dopełniło obowiązku wynikającego z ww. przepisu, tj. uchwałą zarządu nr 117/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. zatwierdziło preliminarz dla zadania inwestycyjnego nr IX, a tym samym określiło zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, nie oznacza, że nie naruszyło przepisów art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik. Skoro bowiem Spółdzielnia zawiera umowy z konsumentami, to powinna dochowywać również obowiązków wynikających z prawa konsumentckiego, w tym z ustawy okik i k.c. Niewątpliwie prawo konsumenta do uzyskania jednoznacznej informacji o cenie lokalu zostało stwierdzone w ww. wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. i powinno być realizowane przez Spółdzielnię. Jednocześnie, specyficzna forma prawna przedsiębiorcy jakim jest Osiedle Kabaty, forma spółdzielni mieszkaniowej, nie stanowi, w opinii Prezesa Urzędu, wystarczającego uzasadnienia dla odstępstwa od tej zasady i nie wyłącza tożsamości stosowanych przez Spółdzielnię postanowień z postanowieniami z rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

I. B

Osiedle Kabaty w przedmiotowych wzorcach umów wykorzystuje postanowienia o treści:

1. *„W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 6 ust. 3 „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-G”;*
2. *„W przypadku odstąpienia od Umowy (...) Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego należności z tytułu wkładu budowlanego w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 6 ust. 3 „Wzorca PC-U”, § 10 ust. 3 „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”;*
3. *„W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem ust. 14.” – § 8 ust. 4 ost. zd. „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-G”;*
4. *„W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 8 ust. 4 ost. zd. i ust. 11 ost. zd. „Wzorca PC-U”, § 12 ust. 4 ost. zd., ust. 10 ost. zd. i ust. 13 ost. zd. „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;*
5. *„W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-M”, § 7 ust. 2 ost. zd. i § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-G”;*
6. *„W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość wniesionych przez niego wpłat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 8 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-U”, § 11 ust. 2 ost. zd. i § 12 ust. 5 ost. zd. „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;*
7. *„W takim przypadku Spółdzielnia zwraca Inwestorowi całość dokonanych przez niego wpłat Rat w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.” – § 8 ust. 10 ost. zd. i ust. 13 ost. zd. „Wzorca PC-M” oraz „Wzorca PC-G”;*
8. *„W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, wpłacone przez Inwestora Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia od Umowy.” – § 14 ust. 3 „Wzorca PC-M”, „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G”, § 16 ust. 3 „Wzorca PC-MP” oraz „Wzorca PC-K”;*
9. *„Wpłacone Raty na poczet kosztów budowy podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty odstąpienia*

od Umowy.” – § 14 ust. 4 zd. czwarte „Wzorca PC-M”, § 14 ust. 4 zd. trzecie „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G”, § 16 ust. 4 zd. trzecie „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 262/07) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1417: „*Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.*”.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 262/07) SOKiK stwierdził, że o abuzywnym charakterze tego postanowienia przesądza nadmierne długi termin zwrotu środków finansowych konsumentom.

W ocenie Prezesa Urzędu powyższe postanowienia stosowane przez Spółdzielnię przynajmniej jej, całkowicie bezzasadnie, prawo do dysponowania środkami finansowymi konsumentów przez wyjątkowo długi i nieuzasadniony w równoprawnych stosunkach umownych okres.

Ponadto, w zakresie zwrotu przez Spółdzielnię konsumentom rat na poczet kosztów budowy tylko w wysokości nominalnej, postanowienia zawarte w pkt. I.B. ppkt. 8 i 9 sentencji decyzji, w ocenie Prezesa Urzędu, są tożsame z postanowieniami uznanymi za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- „*W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu*” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 6 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 139/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 stycznia 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 982;
- „*Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu*” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 23 stycznia 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1005.

W opinii Prezesa Urzędu, zwrot kwot nominalnych skutkuje pozbawieniem konsumenta prawa do odsetek od zwracanych sum pieniężnych. Oznacza to, że nie dość, że konsument nie osiąga celu ekonomicznego w postaci zakupu mieszkania, to również nie otrzymuje pożytków z wpłaconych środków pieniężnych, które w takim wypadku przypadają Spółdzielni.

Prezes Urzędu jest zdania, że skutek ww. postanowień stosowanych przez Spółdzielnię i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest identyczny. Uprzywilejowują one przedsiębiorcę w sposób nieuzasadniony w normalnych warunkach rynkowych.

Przyznają mu prawo do korzystania ze środków pieniężnych konsumenta przez nadmiernie długi okres oraz, w przypadku dwóch przytoczonych wyżej klauzul, zwalniają przedsiębiorcę z obowiązku zwrotu odsetek uzyskanych z tego tytułu, czym naruszają zasadę równowagi stron umowy. W konsekwencji przytoczone klauzule należy uznać za tożsame.

Zważywszy, że Spółdzielnia w toku postępowania zakwestionowała przedstawione wyżej stanowisko Prezesa Urzędu, należy uznać za zasadne odniesienie się do argumentów Osiedla Kabaty w tym zakresie.

Przede wszystkim, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Spółdzielni, zgodnie z którym 90-dniowy termin na zwrot całości wniesionych przez członka wpłat odpowiada terminowi przewidzianemu przez ustawodawcę w przypadku wypowiedzenia umowy. Należy stwierdzić, że oba te terminy są od siebie odrębne. Regulacja art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje 3-miesięczny termin wypowiedzenia umowy o budowę lokalu. W takim przypadku umowa ta ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem okresu wypowiedzenia. Do tego momentu treść umowy obowiązuje w niezmiennym kształcie. Strony do końca okresu wypowiedzenia powinny wywiązywać się ze swych umownie określonych obowiązków. Tymczasem sytuacja określona w zakwestionowanych postanowieniach dotyczy terminu liczonego od dnia odstąpienia od umowy i jest przez to całkowicie odmienna od wyżej opisanej. Zgodnie z art. 395 § 2 k.c. w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmiennym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. Stosownie do art. 494 k.c., strona odstępująca od umowy wzajemnej jest obowiązana zwrócić drugiej stronie wszystko, co od niej otrzymała. Jak widać, mechanizm rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia różni się zasadniczo od instytucji odstąpienia od umowy. Po odstąpieniu od umowy strony nie są już związane jej postanowieniami, a to, co sobie świadczyły ulega zwrotowi. Dlatego, Prezes UOKiK jest zdania, że, w sytuacji odstąpienia od umowy, przy ustalaniu terminu zwrotu konsumentowi wpłaconych przez niego środków pieniężnych posługiwanie się analogią do terminu wypowiedzenia umowy jest całkowicie nieuprawnione. Długotrwałe przetrzymywanie przez Spółdzielnię świadczenia konsumenta nie znajduje w takim przypadku żadnego uzasadnienia.

Ponadto, w zamian za korzystanie ze środków pieniężnych konsumenta w okresie po odstąpieniu od umowy, Osiedle Kabaty powinno mu wypłacić odsetki kapitałowe. Klauzula umowna, która to wyklucza, w opinii Prezesa Urzędu, prowadzi do nierównego rozłożenia praw i obowiązków stron umowy – na niekorzyść konsumenta. Powołane przez Spółdzielnię pismo Dyrektora Departamentu Rachunkowości Ministerstwa Finansów z dnia 20 września 2001 r., znak: [...], nie wnosi w tym zakresie istotnych argumentów, gdyż dotyczy zupełnie innej sytuacji. Określa, jakie jest możliwe przeznaczenie przychodów uzyskanych z tytułu oprocentowania wkładów budowlanych wniesionych przez inwestora na podstawie obowiązującej umowy o wybudowanie lokalu. Nie odnosi się ono natomiast do kwestii pobierania odsetek od wkładów budowlanych, które to wkłady – na skutek odstąpienia od umowy – powinny zostać zwrócone konsumentowi, i które nie należą już ani do Spółdzielni ani do jej członków. Z opisanych wyżej względów, Prezes UOKiK stoi na stanowisku, że wkłady te powinny być zwracane konsumentowi wraz z odsetkami.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

I. C

Spółdzielnia we wzorcu umownym „*Wzorzec PC-M*” stosuje klauzulę w brzmieniu:

„Strony zgodnie oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Inwestor wpłacił na rzecz Spółdzielni opłatę w wysokości 1 000,00 (jeden tysiąc) zł brutto (tj. zawierający należny wg aktualnych na dzień dokonania opłaty podatek od towarów i usług), który w wyniku zawarcia niniejszej Umowy podlega zaliczeniu na poczet pierwszej wymaganej Raty, zgodnie z Załącznikiem nr 3 i nie podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia którejkolwiek Strony od Umowy z przyczyn wskazanych w niniejszej Umowie.” – § 8 ust. 14 „Wzorca PC-M”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to jest zbieżne z treścią następującego postanowienia, uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1388: *„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.”.*

Uzasadniając abuzyność powyższego postanowienia SOKiK stwierdził, że brak jest podstaw dla obciążania konsumenta obowiązkiem zapłaty opłaty manipulacyjnej przed zawarciem umowy. Wzorzec umowy nie wskazywał bowiem, jaki ekwiwalent otrzymywał konsument w zamian za wniesienie opłaty manipulacyjnej.

Wymagana przez Spółdzielnię w zakwestionowanym postanowieniu opłata w wysokości 1.000 zł również ma być uiszczana przez konsumenta przed zawarciem umowy, jest zaliczana na poczet ceny lokalu i nie podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia od umowy którejkolwiek ze stron. W ocenie Prezesa Urzędu, podobnie jak w cytowanym postanowieniu uznanym za abuzywne wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., zakwestionowana przez Prezesa UOKiK klauzula nie przyznaje konsumentowi ekwiwalentu za wniesienie opłaty manipulacyjnej. Tym samym, należało uznać tożsamość obu ww. postanowień.

Ponadto, należy ponownie zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 494 k.c., w przypadku odstąpienia od umowy, strona odступаująca od umowy wzajemnej jest obowiązana zwrócić drugiej stronie wszystko, co od niej otrzymała. Zatrzymanie przez Osiedle Kabaty opłaty manipulacyjnej pomimo odstąpienia od umowy narusza tę zasadę.

Stanowisko Spółdzielni, zgodnie z którym ekwiwalent pobieranej przez nią opłaty manipulacyjnej został określony w umowie, nie zasługuje na uwzględnienie. Nie wskazuje na to fakt, że opłata ta podlega zaliczeniu na poczet pierwszej raty wkładu budowlanego, którego ekwiwalentem jest wybudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu. W momencie jej uiszczenia – przed zawarciem umowy – stanowi ona oddzielne od wkładu budowlanego świadczenie. Owa odrębność przedmiotowej opłaty jest szczególnie wyraźna w przypadku odstąpienia od umowy, kiedy to wkład budowlany zostaje zwrócony konsumentowi, a opłata – nie. W takiej sytuacji widać szczególnie dobitnie,

że ekwiwalentność świadczeń stron umowy wzajemnej, jaką stanowi zawierana przez Osiedle Kabaty umowa o wybudowanie lokalu, nie jest zachowana. W ocenie Prezesa Urzędu, cel, jakiemu, zgodnie ze stanowiskiem Spółdzielni, służy zakwestionowane postanowienie, mianowicie ochrona interesów pozostałych inwestorów zdecydowanych na realizację inwestycji, nie może niweczyć prawa konsumenta do odstąpienia od umowy bez obowiązku ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanej klauzuli i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

I. D

We wzorcach umów „Wzorzec PC-M” i „Wzorzec PC-U” Osiedle Kabaty zamieściło postanowienia o treści:

1. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wkładu budowlanego.” – § 11 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-M” i „Wzorca PC-U”;*
2. *„W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przysługuje prawo do nałożenia na Inwestora kary umownej wynoszącej 5 % (pięć procent) wysokości wstępnego wkładu budowlanego.” – § 13 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-M”, § 13 ust. 5 „Wzorca PC-U”.*

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następujących postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- *„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.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1394;*
- *„Strony oświadczają, że w przypadku, gdy z winy strony zobowiązanej do kupna dojdzie do rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej, Spółdzielnia zwróci stronie zobowiązanej do kupna środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 (dwudziestu jeden) dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Spółdzielnię nowej umowy na przedmiotowy lokal z innym nabywcą, ponadto Spółdzielnia stronie zobowiązanej do kupna potrąci 5% wartości przedmiotu umowy” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 29 lipca 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 628/09) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 listopada 2010 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2096;*
- *„Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota, o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia” –*

uznane wyrokiem SOKiK z dnia 27 lipca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 335/09) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 30 marca 2010 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1885;

- „*W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10 % ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5 % ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek.*” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 9 listopada 2006 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 919.

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) SOKiK uzasadnił abuzywność zakwestionowanego postanowienia rażąca dysproporcją praw i obowiązków obu stron umowy. W stanie faktycznym, w którym wydane zostało orzeczenie, przedsiębiorca zastrzegł karę umowną na swoją rzecz, na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, w wysokości 5 % wartości umowy. Natomiast w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę konsument mógł żądać zapłaty kary umownej w wysokości 2 % wartości umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, w niniejszej sprawie zachodzi jeszcze bardziej rażąca dysproporcja praw i obowiązków stron, ponieważ w analizowanych wzorcach umownych zapłata kary umownej na rzecz konsumenta z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Spółdzielnię nie została w ogóle zastrzeżona.

Z kolei w stanie faktycznym będącym podstawą wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) przedsiębiorca również nie był obciążony karą umowną. Ponadto, jak stwierdził SOKiK w uzasadnieniu tego wyroku, wysokość kary umownej, którą konsument obowiązany był zapłacić w przypadku odstąpienia z jego winy od umowy nie została niczym uzasadniona i nie znajdowała żadnego uzasadnienia ekonomicznego, ponieważ pozwany mógł sprzedać lokal następnemu klientowi bez ponoszenia dodatkowych nakładów.

W opinii Prezesa UOKiK, skutek ww. postanowień stosowanych przez Spółdzielnię i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest identyczny. Wprowadzają one dysproporcję praw i obowiązków stron umowy polegającą na zastrzeżeniu kary umownej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania tylko na rzecz przedsiębiorcy. Jednocześnie, wysokość zastrzeżonych w nich kar (5% wkładu budowlanego, 5% wartości przedmiotu umowy, 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, 5% ceny lokalu) nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia.

Prezes Urzędu nie podziela argumentacji Spółdzielni, zgodnie z którą stosowane przez Osiedle Kabaty postanowienie nie jest abuzywne, ponieważ zastrzeżona w nim kara umowna ma chronić interesy tych członków Spółdzielni, którzy dokonali już odbioru lokalu. Spółdzielnia wskazała, że korzyści i ciężary związane z lokalem, udziałem w nieruchomości

wspólnej, w tym koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz nieruchomości wspólnej przechodzą na inwestora dopiero z chwilą wydania lokalu. Jej zdaniem, przyczyną uchylania się od odbioru lokalu przez konsumentów jest chęć opóźnienia powstania obowiązku partycypacji w tych kosztach, co powoduje ich rozłożenie na wszystkich pozostałych członków Spółdzielni. Stąd wprowadzenie kary umownej w wysokości 5% wkładu budowlanego w przypadku odstąpienia przez Osiedle Kabaty od umowy z powodu bezzasadnego uchylania się inwestora od odebrania lokalu jest, w ocenie Spółdzielni, uzasadnione.

Prezes UOKiK zauważa, że wysokość wprowadzonej w zakwestionowanym postanowieniu kary umownej nie jest w żaden sposób powiązana z wartością kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu i nieruchomości wspólnej. Zatem, tak jak w przypadku klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, nie jest ona ekonomicznie uzasadniona. W konsekwencji klauzulę wykorzystywaną przez Spółdzielnię należy uznać za tożsamą z postanowieniami uznanymi za abuzywne przez SOKiK.

Dodatkowo, zdaniem Prezesa Urzędu, do momentu wydania lokalu konsumentowi koszty eksploatacji i utrzymania tego lokalu oraz nieruchomości wspólnej obciążają przedsiębiorcę, który powinien w kalkulować je w koszty i ryzyko prowadzonej działalności gospodarczej.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

I. E

Spółdzielnia w przedmiotowych wzorcach umownych stosuje klauzule w brzmieniu:

1. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Lokal widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Lokalu.” – § 11 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-M”, „Wzorca PC-U”;*
2. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że miejsce parkingowe widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jego stanu technicznego.” – § 14 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-MP”;*
3. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że komórka lokatorska widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do jej stanu technicznego.” – § 14 ust. 4 zd. drugie „Wzorca PC-K”;*
4. *„Podpisanie Protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że Boks garażowy widocznych wad nie posiada i że Inwestor nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego Boks garażowego.” – § 11 ust. 3 zd. drugie „Wzorca PC-G”.*

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następującego postanowienia, uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. XVII AmC 262/07) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1418: *„Strony uznają, iż wady stwierdzone protokołem odbioru wyczerpują całość wad lokalu. Kupujący nie może domagać się naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole, chyba że wady te stanowią wady ukryte lokalu.”.*

W uzasadnieniu ww. wyroku SOKiK stwierdził, że postanowienie to ogranicza odpowiedzialność pozwanego z tytułu rękojmi. Artykuł 563 § 1 k.c. gwarantuje bowiem kupującemu dłuższe terminy reklamacyjne, niż wynika to z zakwestionowanego postanowienia.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia stosowane przez Spółdzielnię, w podobny sposób ograniczają jej odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Zgodnie z art. 563 § 1 w zw. z art. 638 w zw. z art. 656 § 1 k.c. inwestor traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu budowlanego, jeżeli nie zawiadomi wykonawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie obiektu jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi wykonawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Stosowane przez Spółdzielnię postanowienie, podobnie jak klauzula uznana za abuzywną przez SOKiK, skraca termin, w jakim konsument może skorzystać z uprawnień wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne. Wbrew stanowisku Spółdzielni, literalne brzmienie tego postanowienia wyklucza uprawnienie konsumenta do skutecznego zgłoszenia wad fizycznych lokalu, które są jawne, ale które konsument przeoczył podczas odbioru lokalu i przez to nie zostały one odnotowane w protokole. Tymczasem, termin jednego miesiąca ustanowiony w art. 563 § 1 k.c. może upływać po terminie odbioru lokalu. Wówczas konsument powinien mieć prawo zgłoszenia Osiedlu Kabaty widocznych wad fizycznych lokalu również po dokonaniu jego odbioru. Wykorzystywana przez Spółdzielnię klauzula opisane uprawnienie konsumenta ogranicza.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

I. F

W przedmiotowych wzorcach umów Osiedle Kabaty zamieściło postanowienie o treści:

„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą Umowę w drodze pisemnego oświadczenia złożonego drugiej Stronie, gdy z jakichkolwiek przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w szczególności wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości Inwestorów z procesu inwestycyjnego, itp. kontynuowanie inwestycji okaże się niemożliwe lub istotnie utrudnione. (...) Inwestor w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia umowy może złożyć oświadczenie woli o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się wtedy, zaś Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego oraz z ewentualnym wzrostem cen inwestycji.” – § 14 ust. 4 zd. drugie i piąte „Wzorca PC-M”, § 14 ust. 4 zd. pierwsze i czwarte „Wzorca PC-U” i „Wzorca PC-G” oraz § 16 ust. 4 zd. pierwsze i czwarte „Wzorca PC-MP” i „Wzorca PC-K”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to jest zbieżne z treścią następujących postanowień, uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- *„Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany planowanego terminu inwestycji. Jediną formą rekompensaty z tego tytułu jest*

wypłacenie członkowi uzyskanych od wykonawcy kar umownych w wysokości proporcjonalnej do powierzchni mieszkania.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 7 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 172/05) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 20 lutego 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1036;

- „Ponadto stawający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. – na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę.” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 30 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 66/06) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 4 września 2007 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1252;
- „Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalno-wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005 r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego” – uznane wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane w dniu 8 sierpnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2471.

Uzasadniając wyrok z dnia 7 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 172/05) SOKiK stwierdził, że kwestionowane postanowienie zwalnia w sposób arbitralny spółdzielnię od odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany terminu realizacji inwestycji z przyczyn nie leżących po stronie konsumenta i stanowi przejaw nierównorzędnego traktowania stron umowy cywilnej.

Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 sierpnia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) SOKiK zauważył, że kwestionowane postanowienie dotyczy sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje z przyczyn niezależnych od pozwanego. Jednakże Sąd stanął na stanowisku, że pozwany jako profesjonalista winien przy ustalaniu terminów wykonania swojego zobowiązania uwzględnić możliwość wystąpienia takich przyczyn. W ocenie SOKiK, zakwestionowane postanowienie zmierza do dezorientacji konsumentów w celu przeniesienia na nich ryzyka gospodarczego. Nadto Sąd wskazał, że zakwestionowane postanowienie zawiera otwarty katalog przyczyn wyłączających odpowiedzialność pozwanego, przez co na jego podstawie nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie, w jakich wypadkach ta odpowiedzialność jest wyłączona.

W ocenie Prezesa Urzędu, skutkiem wszystkich przytoczonych wyżej klauzul jest wyłączenie lub istotne ograniczenie odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 385³ pkt 2 k.c.). We wszystkich przypadkach mamy do czynienia z niedochowaniem przez przedsiębiorcę terminu realizacji inwestycji z przyczyn niezależnych od konsumenta (w postanowieniu stosowanym przez Osiedle Kabaty dodatkowo wyłączona jest odpowiedzialność Spółdzielni za wzrost ceny). Jednocześnie ww. klauzule przewidują, że przedsiębiorca, mimo niedochowania tego terminu, nie ponosi z tego tytułu pełnej lub żadnej odpowiedzialności

(„Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych”, „Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej”, „(...) termin może ulec przesunięciu (...) na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę”, „niezawinione opóźnienie (...) nie wywołuje negatywnych skutków prawnych”). Dodatkowo, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie, tak samo jak klauzule wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1252 i 2471, zawiera otwarty katalog przyczyn wyłączających odpowiedzialność Spółdzielni, co uniemożliwia precyzyjne określenie sytuacji, w których odpowiedzialność przedsiębiorcy faktycznie zostanie wyłączona.

Zatem wszystkie przytoczone postanowienia w ten sam rażąco sposób naruszają interesy konsumentów. Pozbawiają ich uprawnień, które powinny im przysługiwać w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę. Klauzule te kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, gdyż uprzywilejowują przedsiębiorcę kosztem konsumenta wprowadzając nierównowagę pomiędzy stronami umowy. W konsekwencji klauzule te należy uznać za tożsame.

Zważywszy, że Spółdzielnia w toku postępowania wykazywała, iż treść postanowienia przytoczonego w punkcie I.F. sentencji decyzji nie jest tożsama z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, Prezes UOKiK uznał za zasadne odniesienie się do stanowiska Osiedla Kabaty w tym zakresie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, okoliczność, że wykorzystywana przez Spółdzielnię klauzula, w odróżnieniu od postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, umożliwi Osiedlu Kabaty wypowiedzenie umowy, a konsumentowi złożenie oświadczenia o jej kontynuowaniu, nie wyłącza tożsamości przedmiotowych postanowień. Ich zbieżność została ustalona w oparciu o wskazane wyżej podobieństwo skutków w zakresie wyłączenia (ograniczenia) odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niedochowanie terminu realizacji inwestycji. Wskazane przez Spółdzielnię elementy klauzuli dotyczące możliwości wypowiedzenia umowy oraz złożenia oświadczenia o jej kontynuowaniu nie wyłączają powyższych ustaleń, a w konsekwencji także abuzywności zakwestionowanego postanowienia. Kwestionowana klauzula wprost wskazuje, że, jeżeli inwestor w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia umowyłoży oświadczenie woli o kontynuowaniu umowy – umowa nie rozwiązuje się, a Spółdzielnia zwolniona jest od skutków prawnych związanych z opóźnieniem procesu inwestycyjnego oraz z ewentualnym wzrostem cen inwestycji. Zatem – w zakresie wyłączenia (ograniczenia) odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania – wywołuje ona tożsame skutki co postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, a więc jest z nimi tożsama.

Ponadto, Prezes Urzędu ocenia, że określenie przez Spółdzielnię w zakwestionowanym postanowieniu sytuacji, które uprawniają ją do wypowiedzenia umowy (w szczególności: wyroki lub postanowienia sądowe, decyzje, opinie i inne ustalenia władz urbanistycznych, protesty i sprzeciwy użytkowników sąsiednich nieruchomości, wycofanie się znacznej ilości inwestorów itp.), nie wyłącza jego podobieństwa do postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Należy zauważyć, że postanowienie uznane za abuzywne wyrokiem Sądu z dnia 30 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 66/06) także zawiera przykładowe wyliczenie przyczyn opóźnienia wykonania zobowiązania („(...) termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży

a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp.). Mimo tego SOKiK uznał je za abuzywne i zakazał jego wykorzystywania.

Również, podnoszony przez Osiedle Kabaty fakt, iż stosowana przezeń klauzula określa wyjątkowe i szczególne sytuacje, które są niezależne od Spółdzielni, nie zmienia jego oceny jako postanowienia tożsamego z postanowieniami z rejestru niedozwolonych klauzul abuzywnych. Należy ponownie przywołać uzasadnienie wyroku SOKiK z dnia 8 sierpnia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07), w którym Sąd uznał za niedozwolone postanowienie dotyczące sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje z przyczyn niezależnych od pozwanego. Sąd stanął na stanowisku, że pozwany jako profesjonalista winien przy ustalaniu terminów wykonania swojego zobowiązania uwzględnić możliwość wystąpienia takich przyczyn. Ponadto, także postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1252 określa przyczyny opóźnienia realizacji inwestycji jako niezależne od strony zobowiązanej do sprzedaży (przedsiębiorcy). Jak z tego wynika, postanowienie, które umożliwia przedsiębiorcy opóźnienie wykonania zobowiązania bez ponoszenia z tego tytułu konsekwencji prawnych, stanowi niedozwolone postanowienie umowne nawet, jeżeli owo opóźnienie wynika z okoliczności niezależnych od przedsiębiorcy. Klauzula wykorzystywana przez Spółdzielnię nie różni się pod tym względem od ww. postanowień abuzywnych i jest z nimi tożsama.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanej klauzuli i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółdzielni.

Na przełomie 2012 i 2013 r. Osiedle Kabaty zaprzestało zawierania umów w oparciu o „Wzorzec PC-M”, „Wzorzec PC-U” i „Wzorzec PC-K”. Nastąpiło to z tej przyczyny, że Spółdzielnia zakończyła sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i komórek lokatorskich w ramach inwestycji nr IX, dla której wykorzystywane były ww. wzorce. Jednakże, w ocenie Prezesa Urzędu, Spółdzielnia nie wykazała, że wycofała te wzorce z obrotu. W szczególności nie przedstawiła stosownej uchwały, czy postanowienia jej organów w tym zakresie. Tymczasem, jak przyjmuje się w orzecznictwie, *„momentem równoznacznym z zaniechaniem stosowania wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne, jest wprowadzenie do obrotu, a zatem zastosowanie nowego wzorca umowy, z treści którego wyeliminowano zakwestionowane postanowienia umowne⁴”*. W niniejszej sprawie, nie jest wykluczone stosowanie przez Osiedle Kabaty wzorców zawierających zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia w przyszłości – w ramach kolejnej inwestycji. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że obecnie Spółdzielnia nie planuje realizacji żadnego przedsięwzięcia. Zmiana planów w tym względzie, z różnych przyczyn, nie jest jednak wykluczona.

Osiedle Kabaty nie zmieniło także „Wzorca PC-G”, zatem powyższe zważania należy odnieść również do niego. Jednakże w przypadku tego wzorca należy dodać, że w każdym

⁴ Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 24 września 2010 r., sygn. akt VI ACa140/10, LEX nr 927231

momencie możliwe jest zawarcie umowy na jego podstawie, ponieważ Osiedle Kabaty nie sprzedało jeszcze 1 boks garażowego. Świadczy to niezbicie o dalszym jego stosowaniu.

Spółdzielnia zmodyfikowała jedynie „*Wzorzec PC-MP*”. Zastąpiła go nowym wzorem dotyczącym sprzedaży miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym. Jednakże nowy wzór umowy zawiera postanowienie w brzmieniu:

„W przypadku odstąpienia od Umowy wpłacone przez Nabywcę raty na poczet wkładu budowlanego podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie nie przekraczającym 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy” (§ 6 ust. 2 zd. pierwsze nowego wzorca umowy).

Postanowienie to, zdaniem Prezesa UOKiK, mimo że nie jest literalnie zbieżne z treścią klauzul wymienionych w punkcie I. B sentencji decyzji, jest, podobnie jak one, tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 982 i 1005. Zwalnia Osiedle Kabaty z obowiązku zwrotu odsetek uzyskanych z tytułu korzystania ze środków pieniężnych konsumenta, czym narusza zasadę równowagi stron umowy.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes Urzędu jest zdania, że Spółdzielnia w dalszym ciągu stosuje określoną w punkcie I. sentencji decyzji praktykę. Należy wskazać, że, zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy okik, ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów spoczywa na przedsiębiorcy. Tymczasem, w niniejszej sprawie Spółdzielnia faktu tego nie wykazała.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad 3. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, działania Spółdzielni opisane w sentencji decyzji mogą naruszać interes konsumentów. Działania te polegają bowiem, co zostało udowodnione, na stosowaniu w obrocie z konsumentami we wzorcach umownych „*Wzorzec PC-M*”, „*Wzorzec PC-U*”, „*Wzorzec PC-MP*”, „*Wzorzec PC-K*” i „*Wzorzec PC-G*” klauzul, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Osiedla Kabaty

jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę. Praktyki są więc skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółdzielni ma charakter ogólnie dostępny. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działanie Osiedla Kabaty może naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie Spółdzielni nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Ponieważ Osiedle Kabaty przedstawiło stanowisko, zgodnie z którym brak jest podstaw do przyjęcia, że jego działania mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu uznaje za niezbędne odniesienie się do tego twierdzenia.

Zdaniem Spółdzielni, umowy o budowę lokalu mogły być w jej przypadku zawierane tylko z jej członkami. Natomiast procedura uzyskania członkostwa wiąże się, jak wyjaśniła, z koniecznością złożenia deklaracji członkowskiej i podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Osiedla Kabaty. Spółdzielnia wskazała, że poza wyjątkami określonymi w jej statucie zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

Prezes UOKiK pragnie przede wszystkim zwrócić uwagę na treść statutu Spółdzielni (uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 14 kwietnia 2012 r.). Zgodnie z jego § 2 ust. 2 pkt 8, 9 i 10, przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółdzielnia realizuje powyższy przedmiot m.in. poprzez budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (§ 2 ust. 3 pkt 4 statutu). W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia zawiera umowy ze swoimi członkami (m.in. umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego). Umowy o budowę lokali w noworealizowanych inwestycjach zawierane są w kolejności złożonych wniosków o zawarcie umowy, jednakże pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni, a następnie ich osoby bliskie. Rada Nadzorcza uchwała dla każdego kolejnego zadania inwestycyjnego regulamin określający zasady zawierania umów o budowę lokali, uwzględniając ww. zasadę pierwszeństwa (§ 24 ust. 2, 3 i 4 statutu). Co niezwykle istotne w niniejszej sprawie, po wyczerpaniu ofert członków w wyznaczonym przez Zarząd terminie, Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom (§ 24 ust. 5 statutu).

Z przedłożonego przez Spółdzielnię „Regulaminu naboru osób uprawnionych do zawarcia umowy realizacyjnej na budowę lokalu w nowym budynku, budowanym w ramach zadania inwestycyjnego Nr IX, przez Spółdzielnię” (załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Osiedla Kabaty nr 23/12/2010 z dnia 29 marca 2010 r.) wynika, że w ostatniej kolejności do zawarcia umowy realizacyjnej na budowę lokalu mieszkalnego w ramach zadania inwestycyjnego nr IX zostaną zakwalifikowane inne osoby zainteresowane nabyciem lokalu mieszkalnego w ramach zadania inwestycyjnego Nr IX, w tym również osoby nie będące członkami Spółdzielni (§ 4 ust. 8).

Z powyższego wynika, że, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami, istnieje możliwość zawierania przez osoby nie będące jej członkami umów realizacyjnych na budowę lokalu mieszkalnego w ramach ww. zadania inwestycyjnego.

Dodatkowo, przepis § 24 ust. 7 statutu wskazuje, że Osiedle Kabaty może organizować przetarg na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu. Wygrywający przetarg nabywa uprawnienie do przyjęcia w poczet członków oraz do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu (§ 24 ust. 8 statutu). Jednocześnie wymaga podniesienia, że w myśl § 5 ust. 1 pkt 6 statutu, Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła uprawnienia w przypadku określonym w § 24 ust. 8 statutu, czyli poprzez wygranie przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.

W świetle powyższego, okoliczności podniesione przez Osiedle Kabaty nie wyłączają, zdaniem Prezesa Urzędu, możliwości naruszenia przez Spółdzielnię zbiorowych interesów konsumentów w niniejszej sprawie. Jak zostało wykazane, obowiązujące w ramach Osiedla Kabaty regulacje nie wykluczają sytuacji, w której stroną umowy realizacyjnej będzie osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Ponadto, istnieją przypadki, w których Spółdzielnia będzie zobligowana do przyjęcia określonej osoby w poczet członków. Zatem, krąg osób, z którymi Spółdzielnia może zawierać umowy o wybudowanie lokalu pozostaje otwarty. Przesądza to, że działanie Osiedla Kabaty nie ogranicza się do naruszenia interesów określonej grupy osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego, potencjalnie nieograniczonego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Niezależnie od powyższego, Prezes Urzędu zwraca również uwagę, że 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 w Warszawie podzielił zdanie SOKiK o możliwości dokonywania oceny zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową ze swymi członkami umów z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym z punktu widzenia art. 384-385³ k.c. 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.

Powyższe wskazuje na naruszenie w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Kara pieniężna

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

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes UOKiK w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy okik nie określają jakichkolwiek przesłanek,

od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ww. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia umyślnie, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter naruszeń tj. stosowanie postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej w niniejszej sprawie za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa UOKiK, działania podejmowane przez Osiedle Kabaty w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, powinny były uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Pamiętać należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Spółdzielnia powinna zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, by nie doprowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Ponadto, Prezes Urzędu uwzględnił dużą liczbę (sześć) stosowanych przez Spółdzielnię klauzul tożsamyh z postanowieniami uznanymi za abuzywne przez SOKiK. Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy należy wskazać na nieumyślne działanie Osiedla Kabaty.

Podkreślić zatem należy, iż nakładana przez Prezesa Urzędu kara finansowa pełnić powinna funkcje: represyjną, prewencyjną i edukacyjną.

Ustalając wymiar kary należy wziąć przede wszystkim pod uwagę funkcję prewencyjną kar, w tym prewencję ogólną. Kara bowiem winna być ustalona tak, aby powstrzymywać przedsiębiorcę stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Zachodzi zatem konieczność wymierzenia kary o takiej wysokości, która zniechęci przedsiębiorców do stosowania klauzul sprzecznych z prawem oraz niedozwolonych postanowień umownych.

Przychód osiągnięty przez Spółdzielnię w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wynosi [...] zł (słownie: [...]). Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść ok. [...] zł.

Oszacowanie wysokości kary przebiegało dwuetapowo. Ustalając jej wymiar Prezes UOKiK w pierwszej kolejności dokonał bowiem oceny wagi stwierdzonych naruszeń i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

W punkcie I sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółdzielnię praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik, polegających na stosowaniu postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Osiedle Kabaty zbiorowych interesów konsumentów polegało na stosowaniu postanowienia umownego wpisanego do powszechnie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych. Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych

nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości. Prezes Urzędu zważył, że w wyniku powyższego zachowania sytuacja konsumentów została osłabiona. Dokonując oceny wagi stwierdzonych naruszeń wziął pod uwagę, iż w ramach punktu I sentencji decyzji Spółdzielni przypisano stosowanie wielu (sześciu) postanowień niedozwolonych. Postanowienia wskazane w pkt. I.A. sentencji decyzji nie wskazują jednoznacznie ostatecznej ceny nieruchomości, przez co mogą być mylące dla konsumenta co do tej wyjątkowo istotnej dla niego kwestii. Klauzule określone w pkt I.B. sentencji decyzji przyznają Spółdzielni prawo do korzystania przez nadmiernie długi okres ze środków pieniężnych konsumenta, które powinny zostać mu zwrócone, oraz zwalniają Osiedle Kabaty z obowiązku zwrotu odsetek uzyskanych z tego tytułu. Postanowienie wskazane w pkt. I.C. sentencji decyzji zobowiązuje konsumenta do wpłacenia na rzecz Spółdzielni opłaty manipulacyjnej przy jednoczesnym braku ekwiwalentu za jej wniesienie. Klauzule przytoczone w pkt I.D. sentencji decyzji zastrzegają karę umowną z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania tylko na rzecz przedsiębiorcy i to w wysokości, która nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Postanowienia wskazane w pkt I.E. sentencji decyzji ograniczają odpowiedzialność Osiedla Kabaty z tytułu rękojmi. Z kolei klauzula określona w pkt I.F. sentencji decyzji wyłącza odpowiedzialność Spółdzielni względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia określone w pkt. I. sentencji decyzji są przejawem nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumentów.

Przedmiotowe klauzule Osiedle Kabaty stosuje od lutego 2011 r. (klauzule zawarte we „Wzorcu PC-M”, „Wzorcu PC-U” i „Wzorcu PC-G”) oraz od października 2011 r. (klauzule zawarte we „Wzorcu PC-MP” i „Wzorcu PC-K”). Zatem Spółdzielnia stosuje zakazaną praktykę długotrwale, przez ponad dwa lata.

Podsumowanie wagi stwierdzonego w pkt I. sentencji decyzji naruszenia pozwoliło Prezesowi Urzędu na ustalenie kwoty bazowej na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółdzielnię w 2012 r., czyli w wysokości [...] zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Osiedle Kabaty za stwierdzoną w punkcie I. sentencji decyzji praktykę dokonano również oceny zaistniałych w trakcie postępowania okoliczności łagodzących i obciążających. Prezes Urzędu ustalając okoliczności łagodzące i obciążające miał na uwadze całokształt zebranego w postępowaniu materiału dowodowego oraz postawę Spółdzielni. Okoliczności te – w przypadku ich stwierdzenia – mogły mieć wpływ na procentowe zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kary.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do zaprzestania praktyki stwierdzonej w punkcie I. sentencji decyzji polegające na usunięciu z wzorca umowy dotyczącego sprzedaży miejsc parkingowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym postanowień przytoczonych w punkcie I. A, E i F sentencji decyzji. Wpłynęło to na **obniżenie kary o [...] %**.

Miarkując wysokość nałożonej kary, Prezes UOKiK uznał, iż przesłanka łagodząca wpływa na **zmniejszenie kwoty bazowej o [...] %**.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu uznał za uzasadnione nałożenie na Osiedle Kabaty **kary pieniężnej w wysokości 20 178 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy sto

siedemdziesiąt osiem złotych), co stanowi ok. [...] % przychodu osiągniętego przez Spółdzielnię w 2012 r. i ok.[...] % kary maksymalnej.

Wobec powyższego należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

Pouczenie:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy oik w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor Delegatury UOKIK w Warszawie

Dorota Grudzień-Barbachowska

/podpis/

Otrzymuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Osiedle Kabaty”