



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

RWA-61-18/13/KS

Warszawa, 15 października 2014 r.

DECYZJA nr RWA – 16/2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie – działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 101, z późn. zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego);
2. „Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego);
3. „Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa);

4. „Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

i po zobowiązaniu się przez Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie do:

- a) zaniechania stosowania postanowień o treści:

„Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego”;

„Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy”;

„Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży”;

„Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni”

- b) oraz

wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem,

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania pkt. a zobowiązania w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zaś pkt. b zobowiązania w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez przedstawienie dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, co do zobowiązania wskazanego w pkt I. a i b sentencji decyzji w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (znak: RWA-405-19/13/KS) w sprawie wstępnego ustalenia,

- I. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy mogące naruszać chronione prawem interesy konsumentów, co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach – Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego.
- II. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez Spółdzielnię Mieszkaniową Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie (dalej również: Spółdzielnia) między innymi o przekazanie wszelkich aktualnie stosowanych w obrocie z konsumentami wzorców umownych.

Na podstawie analizy przedstawionych przez Spółdzielnię w toku ww. postępowania informacji i wzorców umownych Prezes UOKiK uznał, iż w przedmiotowej sprawie zachodzi podejrzenie stosowania przez Spółdzielnię praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), (dalej: u.o.k.i.k.).

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez Spółdzielnię praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.; dalej: k.p.c.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. *„Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr .../2013*

sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego);

2. *„Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego);*
3. *„Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa);*
4. *„Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa),*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółdzielnia złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zarzuczanych jej praktyk. Spółka zaproponowała, że nie będzie w obrocie z konsumentami stosowała postanowień o treści:

1. *„Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego”;*
2. *„Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy”;*
3. *„Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży”;*
4. *„Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni”.*

Ponadto, Spółka zobowiązała się do wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółdzielnię o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Z powyższego uprawnienia Strona skorzystała w dniu 30 września 2014 r.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UOKiK ustalił, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000079647. Spółdzielnia prowadzi działalność polegającą między innymi na sprzedaży własności nieruchomości.

Przy zawieraniu umów z konsumentami Spółdzielnia stosuje wzorzec *Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego* oraz wzorzec *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa*.

We wzorcu *Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego* Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści:

„Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego” (§ 6 ust. 6);

„Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy” (§ 6 ust. 8).

We wzorcu *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa* Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści:

„Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży” (§ 10 ust. 2);

„Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni” (§11 ust. 1 pkt 4).

Prezes UOKiK ustalił również, iż w rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się następujące klauzule:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09), wpisane do rejestru 6 sierpnia 2012 r. pod numerem 3533.

„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 874/09), wpisane do rejestru w dniu 5 lipca 2011 r. pod numerem 2409.

„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r. pod numerem 1504.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Przepis art. 1 ust. 1 u.o.k.i.k. ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Praktyki te mogą dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którzy chcieliby skorzystać z jego oferty. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

Strona postępowania

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określony w art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. dotyczy jedynie przedsiębiorców, a zatem stroną postępowania

prowadzonego przed Prezesem UOKiK może być wyłącznie podmiot posiadający status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przepisy art. 4 pkt 1 u.o.k.i.k. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową, a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) jej celem, jako spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 tej ustawy (art. 1 ust. 6). W wyroku z dnia 12 marca 2004 r. sygn. akt II CK 53/03 Sąd Najwyższy wskazał, że spółdzielnia jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy. W odróżnieniu zatem od oceny stosunków pomiędzy członkami spółdzielni a spółdzielnią, które podlegają kontroli sądu cywilnego (tak np. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 5 lipca 1993r. sygn. akt XVII Amr 17/93), Prezes Urzędu posiada kompetencję do oceny stosunków gospodarczych, jakie zachodzą na rynku pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a innymi podmiotami. Stanowisko uznające, że w takich relacjach spółdzielnia jest przedsiębiorcą, wyrażone zostało wielokrotnie zarówno w orzecznictwie Prezesa Urzędu, jak i sądów (por. decyzje Prezesa Urzędu nr: RLU – 22/99, RWR – 73/2005, wyroki: Sądu Antymonopolowego z dnia 25 października 2000r. sygn. akt XVII Ama 13/00, SOKiK z dnia 2 marca 2010r. sygn. akt XVII Ama 72/09).

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółdzielnia jest w świetle cytowanych przepisów przedsiębiorcą. W konsekwencji, działania skarżonej Spółdzielni mogą być oceniane w aspekcie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k., jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu dotyczącym podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania –

że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.i.k., jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 ww. ustawy,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia, że stosuje on praktykę określoną w art. 24 u.o.k.i.k.

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. łącznie.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

- **uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- **uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- **złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

Uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy

W świetle przepisu art. 24 ust.2 pkt. 1 u.o.k.i.k. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uznaje się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Należy podkreślić, że wykazanie, iż przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienie o treści już wpisanej do ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych o bezprawności działania przedsiębiorcy przesądza bowiem rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. Stosownie do art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania postanowienia uznanego za niedozwolone do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu, stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. wykorzystywanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych, wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że: (...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny Prezesa UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...).* Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 6 ust. 6 wzorca *Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego* postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca wyraża zgodę na to, iż sprzedający będzie miał prawo do nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej na dachu budynku nośnik reklamowy sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według uznania sprzedającego”

oraz zawarte w § 11 ust. 1 pkt 4 wzorca *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa* postanowienie w brzmieniu:

„Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie ma prawo nieodpłatnego zainstalowania i utrzymywania na własny koszt na terenie nieruchomości wspólnej to jest na dachu budynku, nośników reklamowych tej Spółdzielni m.in. swojego logo, o wymiarach i lokalizacji według uznania Spółdzielni”

mogą być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 3533:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania

nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy" – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09), wpisane do rejestru 6 sierpnia 2012 r.

W uzasadnieniu do ww. wyroku SOKiK wskazał, że przytoczona powyżej klauzula stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903 ze zm.). W ocenie Sądu konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.

W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 6 ust. 8 wzorca *Umowy przedwstępnej Nr .../2013 sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału we własności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego lokalu garażowego* postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, negocjacji jej warunków oraz że zrozumiał postanowienia podpisywanej umowy”

może być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2409:

„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 874/09), wpisane do rejestru w dniu 5 lipca 2011 r.

Zgodnie z art. 385¹ § 3 k.c., nie uzgodnione są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Co do zasady uznać należy zatem, że w przypadku postanowień umowy przejętych z wzorca mamy do czynienia z postanowieniami, które nie są uzgodnione indywidualnie. Warto też dodać, że indywidualne uzgodnienia odbywają się na etapie zawierania umowy. Nie jest tym samym uzasadnione określenie z góry we wzorcu, wykorzystywanym do masowego zawierania umów z konsumentami, że postanowienia były przedmiotem indywidualnych uzgodnień.

W ocenie Prezesa UOKiK, stosowane przez Spółkę w § 10 ust. 2 wzorca *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa* postanowienie o treści:

„Strony oświadczają ponadto, że wykonanie zobowiązania, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego aktu oznacza wykonanie wszelkich wzajemnych zobowiązań i zaspokojenie wszelkich roszczeń z tytułu wyżej wskazanej przedwstępnej umowy sprzedaży”

może być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1504:

„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r.;

W uzasadnieniu do ww. wyroku SOKiK wskazał, iż sprzeczne z dobrymi obyczajami jest postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego przedsiębiorcę i konsumenta stosunku prawnego. Zwolnienie z odpowiedzialności kontraktowej stanowi naruszenie art. 471 k.c., wyłączając odpowiedzialność przedsiębiorcy za naruszenie swojego zobowiązania, a zatem jest to rażące naruszenie interesów konsumenta. SOKiK zważył, że wyłączenie prawa konsumentów do roszczeń wynikających z łączącego ich z przedsiębiorcą stosunku prawnego oznacza zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i tym samym narusza przepis art. 385³ pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, iż za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Powyższe może wskazywać na tożsamość analizowanych postanowień z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru, co daje podstawy do uznania, że bezprawność działania Spółdzielni jest uprawdopodobniona.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 u.o.k.i.k., że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 ww. ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych – klientów traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt VI ACa 306/08).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *„nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane*

orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”.

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółdzielni mogą dotyczyć wszystkich konsumentów chcących skorzystać z oferty Spółdzielni. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogą naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez Spółdzielnię zbiorowych interesów konsumentów.

Zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką z siedzibą w Warszawie.

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. staje się obowiązkiem prawnym¹.

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez Spółdzielnię zobowiązania do wprowadzenia zmian opisanych w punkcie I. a sentencji niniejszej decyzji oraz do wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem (pkt I. b sentencji decyzji), Prezes UOKiK uznał, iż zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.i.k.

W ocenie Prezesa UOKiK, zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Spółdzielni o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółdzielnię obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania zakreślając, zgodnie z art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k., termin 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji na wykonanie zobowiązania wskazanego w pkt. I. a sentencji decyzji oraz 2 miesiące w zakresie wskazanym w pkt. I. b sentencji decyzji. Zdaniem Prezesa Urzędu, jest to termin wystarczający do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

¹ M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 681-682;

Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.i.k. elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy², a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółdzielnia powinna zatem dokonać zmiany wzorca umownego w sposób określony w pkt. I. a sentencji decyzji i przesłać do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z prawem, a następnie przedłożyć Prezesowi UOKiK dokumenty poświadczające wykonanie zobowiązania w tym zakresie.

Prezes UOKiK określił Spółdzielni 3 miesięczny termin na złożenie sprawozdania w zakresie zobowiązania wskazanego w pkt. I. a i b sentencji decyzji. W ww. terminie Spółdzielnia ma obowiązek przedstawienia Prezesowi Urzędu informacji o wykonaniu zobowiązania.

Zakreślony przez Prezesa UOKiK termin jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

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

Dyrektor
Delegatury UOKiK w Warszawie
Dorota Grudzień-Barbaczowska
/podpis/

Otrzymują:

² D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2009, s.1055.