



**PREZES
URZĘDU OCHRONY**

Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w L.ie

**20-012 L., ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26**

E-mail: L.@uokik.gov.pl

L., dnia 17 czerwca 2008r.

RLU –61-08/08/MW

DECYZJA RLU – 22/08

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), w związku ze wszczęciem z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „M” w K. ul. Klonowa 4

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez wskazanego wyżej przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie

konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zapisów o treści:

I. § 2 pkt. 2 „Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.

II § 3 pkt.2. „Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007r. , zakończenie w 2009. . Terminy określone w ust.2 mogą ulec zmianie” .

III. § 3 pkt. 2 i 3 : Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007 r. , zakończenie 2 I kwartale 2009r. Terminy określone w ust. 2 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, o czym Zamawiający zostanie poinformowany na piśmie”.

IV. § 4 „Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .

V. § 4. 2.” W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie” .

VI. § 9 pkt. 2. „Opóźnienie wpłaty powyżej kwoty 1000zł dłuższe niż 1 miesiąc jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy przez Spółdzielnię ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem”.

VII. § 9pkt. 3 „Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego i za zapłatą odstępnego w wysokości wpłaconej kwoty początkowej,.

które to postanowienia są tożsame z postanowieniami wzorca umownego wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „M” w K. ul. Klonowa 4 do zaniechania tego działania poprzez zaprzestanie stosowania zakwestionowanych zapisów,

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 lipca 2008 r. poprzez wprowadzenie zmian do obowiązującego wzorca Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wg treści wskazanej przez przedsiębiorcę w piśmie z dnia 26.05.2008r. r. oraz aneksowanie Aneksem Nr 1 i 2 wszystkich zawartych umów do dnia 31.07.2008r.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939),

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na przedsiębiorcę Spółdzielnię Mieszkaniową „M” w K 3u ul. Klonowa 4 , **obowiązek złożenia sprawozdania** o wykonaniu przyjętego zobowiązania do dnia 31 sierpnia 2008 r.

UZASADNIENIE

W związku z „Zawiadomieniem dotyczącym stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów” do którego dołączono stosowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „M” wzorec umowy o budowę lokalu mieszkalnego Delegatura UOKIK w L. ie przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy - Spółdzielni Mieszkaniowej „M” w K. ul. Klonowa 4 (dalej zwanego też : Spółdzielnią).

W odpowiedzi na Postanowienie o wszczęciu postępowania wyjaśniającego Spółdzielnia przesłała aktualny odpis KRS, aktualny wzorec umowy oraz wyjaśniła, że Spółdzielnia nie uzależnia zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego od nawiązania stosunku członkostwa z konsumentami. Oznacza to, że osoby, które chcą zostać członkami Spółdzielni mogą złożyć deklarację członkowską po zakończeniu umowy w trakcie jej zawierania ale nie jest to warunek konieczny do zawarcia umowy sprzedaży.

Analiza przesłanego wzorca pozwoliła stwierdzić, że jest to inny wzorec niż wzorec posiadany przez Delegaturę UOKIK w L..

Wyjaśniając te sytuację Spółdzielnia Mieszkaniowa „M” pismem dnia 20.03. 2008 stwierdziła, że pierwszy z wzorców analizowanych przez organ antymonopolowy obowiązywał w okresie od 22.06.2007 r. do 14.02.2008 r. i wg tego wzorca zawarto 29 umów, które nadal funkcjonują w obrocie prawnym. Aktualnie tj. od 15.02.2008 . obowiązuje nowy wzorzec umowy, wg którego Spółdzielnia zawarła 3 umowy.

Analiza treści obydwu stosowanych wzorców umownych przez w/w przedsiębiorcę dała podstawę do wszczęcia w dniu 9 kwietnia 2008 r. Postanowieniem nr 103/08 postępowania administracyjnego pod zarzutem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami w okresie od 22.06.2007 do 14.02.2008r postanowień wzorca „Umowy o budowę lokalu mieszkalnego” oraz w okresie od 15.02.2008 postanowień drugiego wzorca umowy o budowę lokalu mieszkalnego tożsamy z postanowieniami wzorca umownego wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone , o których mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 543, poz. 296, ze zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust.1 i 2 ust.1 ustawy o ochronie (...).

W ocenie Prezesa, stosowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „M” następujące postanowienia pierwszego ze stosowanych wzorców umownych kwalifikują się jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, z uwagi na zamieszczenie w nich postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone:

1. § 2 pkt. 2 *„Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.*
2. § 3 pkt.2. *„Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007r. , zakończenie w 2009. Terminy określone w ust.2 mogą ulec zmianie” .*
3. § 4 *„Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .*

4 § 4. 2. „W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w § 4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie” .

5. § 9 pkt. 2. „Opóźnienie wpłaty powyżej kwoty 1000zł dłuższe niż 1 miesiąc jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy przez Spółdzielnię ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem”.

6. § 9 pkt. 3 „Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego i za zapłatą odstępnego w wysokości wpłaconej kwoty początkowej”.

Natomiast analiza wzorca umownego przedstawionego przez SM „M” jako stosowany po 15.02.2008r. pozwoliła stwierdzić, że przedsiębiorca usunął z niego część zakwestionowanych postanowień , a mianowicie :

- § 9 pkt. 2. „Opóźnienie wpłaty powyżej kwoty 1000zł dłuższe niż 1 miesiąc jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy przez Spółdzielnię ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem”.

- § 9 pkt. 3 „Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego i za zapłatą odstępnego w wysokości wpłaconej kwoty początkowej”.

Natomiast powtórzone zostały w nowym wzorcu inne zapisy zakwestionowane we wzorcu uprzednio stosowanym :

§ 2 pkt. 2 „Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.

§ 4. 2. „W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie”.

§ 4 „Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .

Treść zapisów zakwestionowanych w starym wzorcu uległa również zmianie, ale zmiana ta nadal kwalifikuje zapisy jako niedozwolone :

§ 3 pkt. 2 i 3 : Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007 r. , zakończenie 2 I kwartale 2009r. Terminy określone w ust. 2 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, o czym Zamawiający zostanie poinformowany na piśmie”.

W tym brzmieniu Prezes UOKiK również zakwestionował te zapisy .

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania administracyjnego przedsiębiorca- Spółdzielnia Mieszkaniowa „M”w K.u ul. Klonowa 4 pismem z dnia 25.04.2008r. wyjaśniła, że wszystkie zakwestionowane postanowienia zostały usunięte lub zmienione w stosowanych przez Spółdzielnię wzorcach umownych. Dotyczy to postanowień § 2 pkt.2, § 4 , §4 pkt.2 oraz §3 pkt.2 i 3 , § 9.2 i 9.3. Ponadto Spółdzielnia poinformowała, że nie jest jej intencją naruszenie zbiorowych interesów konsumentów. Wobec tego przyjęto do stosowania nowy wzorzec umowny, przedłożony jako załącznik do pisma z dnia 26.05.2008r. Nadto Spółdzielnia zobowiązała się do zmiany umów już zawartych poprzez ich aneksowanie oraz przedłożyła nowe wzorce umowne.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił co następuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „M”w K.u ul. Klonowa 4 prowadzi działalność gospodarczą, w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego, czego dowodem jest aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000139253.

Przedmiotem wykonywanej działalności przez tego przedsiębiorcę jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami. Zawarcie umowy sprzedaży nie jest uzależnione od wstąpienia przez nabywcę w stosunek członkowski na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst .jedn. Dz.U. 2003 Nr 119 poz. 1116) zatem zawierający umowę o kupno lokalu posiada status konsumenta.

W związku z prowadzoną działalnością przedsiębiorca zawiera z konsumentami „Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego”. W badanym okresie Spółdzielnia stosowała 2 różne wzorce umowne. Pierwszy z nich stosowany był w okresie od 22.06.2007 r. do 14.02.2008 r. i w oparciu o ten wzorzec Spółdzielnia zawarła 29 umów, które nadal funkcjonują w obrocie prawnym. Drugi wzorzec obowiązuje od 15.02.2008r. i wg.

niego Spółdzielnia zawarła do dnia 20.02.2008 roku 3 umowy, które również nadal funkcjonują w obrocie prawnym. Autorem obydwu wzorców umownych jest Spółdzielnia.

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował obecne w pierwszym obowiązującym wzorze umownym następujące zapisy Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego .

I. § 2 pkt. 2 „Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.

II § 3 pkt.2. „Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007r. , zakończenie w 2009. Terminy określone w ust.2 mogą ulec zmianie” .

III. § 4 „Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto”. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .

IV. § 4. 2. „W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie” .

V. § 9 pkt. 2. „Opóźnienie wpłaty powyżej kwoty 1000zł dłuższe niż 1 miesiąc jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy przez Spółdzielnię ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem”.

VI. § 9 pkt. 3 „Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego i za zapłatą odstępnego w wysokości wpłaconej kwoty początkowej”.

Natomiast w drugim stosowanym wzorcu umownym zakwestionowano zapisy :

§ 2 pkt. 2 „Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.

§ 4 „Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .

§ 4. 2. „W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie” .

Brzmienie zapisów zakwestionowanych w starym wzorcu uległa również zmianie, ale zmiana ta nadal kwalifikuje zapisy jako niedozwolone :

§ 3 pkt. 2 i 3 : *Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007 r. , zakończenie 2 I kwartale 2009r. Terminy określone w ust. 2 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, o czym Zamawiający zostanie poinformowany na piśmie”.*

Przedsiębiorca zadeklarował usunięcie lub zmianę wszystkich w/w zapisów, na dowód czego przedstawił nowy wzorzec planowany do wprowadzenia w życie. Ponadto przedsiębiorca zadeklarował, że zmieni aneksami wszystkie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawarte w oparciu o wzorce zawierające zakwestionowane postanowienia. Treść wzorców została zmieniona w sposób następujący :

- § 2 pkt. 2 został całkowicie usunięty,
- § 3 pkt.2 i 3 został zmieniony na : *„Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007r. zakończenie w I kwartale 2009r . Terminy określone w ust.2 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, o czym Zamawiający zostanie poinformowany na piśmie. W takim przypadku Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenie nagłe wywołane przyczyną zewnętrzną , którego nie można było przewidzieć i nie można było mu zapobiec, a szczególności: trzęsienie ziemi, kataklizmy naturalne, powódź , huragan, atak terrorystyczny .”*
- § 4 został zmieniony na : 1. *„Koszt budowy ustala się dwuetapowo : wstępnie po podpisaniu umowy i ostatecznie w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. 2.Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego 1m 2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około zł /m2 brutto. 3. Ostateczny koszt budowy określony zostanie w terminie 6 miesięcy od dodania budynku do użytkowania do dokonaniu przez Radę Nadzorczą ostatecznego rozliczenia inwestycji. 4. W przypadku zmiany ceny określonej w par.4. 2 Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty kary umownej” ..*
- § zmieniony na 4. 2 został: *„ W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w*

par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie. W takim przypadku Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty kary umownej”.

- § 9 pkt. 2.- został całkowicie usunięty z umowy.
- uprawnień konsumenta wynikającego z treści § 9pkt. 3 („ stronie przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Strona rozwiązująca umowę zobowiązana jest do zapłaty kary umownej w wysokości określonej w § 5 ust.1 pkt.1 umowy) dodano w § 7 pkt.1 uprawnienie konsumenta do : „W przypadku nieterminowego wykonania umowy przez Spółdzielnię Zamawiający ma prawo do naliczania kar umownych za czas opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych od wpłaconej przez Zamawiającego kwoty” .

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art.24 ust.2 pkt.1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie, bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz.296 ze zm.) .

Aby doszło do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy zatem wykazać, że działania te:

- godzą w zbiorowe interesy konsumentów,
- są bezprawne, poprzez stosowanie postanowienia wzorca umowy, którego treść została wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵Kodeksu postępowania cywilnego.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy ogółu konsumentów, większej ich grupy. Ustawa antymonopolowa w odniesieniu do konsumentów chroni interesy nieograniczonej liczby podmiotów, których nie da się zidentyfikować, interesy konsumentów, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym.

W opinii Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób jednoznaczny, że działania przedsiębiorcy wyczerpują przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24. ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...), poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorze Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego postanowień wzorca umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Oferta przedsiębiorcy skierowana jest do z góry nieokreślonej liczby konsumentów poprzez skierowanie do nich oferty budowy lokalu mieszkalnego. W tym celu przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem umowy, który wiąże strony - przedsiębiorcę i konsumenta, poprzez zawarcie pisemnej umowy o warunkach partycypacji w kosztach budowy mieszkania. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zawarcie umowy sprzedaży, ale z usług przedsiębiorcy w każdej chwili mogą skorzystać także inni konsumenci. W związku z tym krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony, niemożliwy z góry do określenia ani zidentyfikowana, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Wszystkie kwestionowane zapisy dotyczą w istocie interesów ekonomicznych stron a przy skrajnie niekorzystnym dla konsumentów ich zastosowaniu mogą narazić ich na nieuzasadnione straty. Zagrożenie interesów ekonomicznych podmiotów indywidualnych przekłada się w okolicznościach sprawy na zagrożenie szerokiego kręgu wszystkich potencjalnych uczestników popytowej strony rynku, również tych, którzy w przyszłości będą chcieli skorzystać z usług tego przedsiębiorcy. Tym samym działania przedsiębiorcy naruszają bezpieczeństwo ekonomiczne konsumentów, czyli godzą w wartości najsilniej chronione przez ustawodawstwo konsumenckie.

Zatem, spełniona została w okolicznościach sprawy przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie *porządek prawny* obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych, jako *zasady współżycia społecznego*.

Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy czyn sprawcy był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są:

- normy prawa powszechnie obowiązującego - jako reguły postępowania wyznaczone przez nakazy i zakazy wynikające z norm prawa pozytywnego, w szczególności prawa cywilnego, karnego, administracyjnego, pracy, finansowego, ustaw i aktów prawnych regulujących poszczególne dziedziny gospodarki, itp.,
- nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego (dobre obyczaje).

O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego- *uzasadnienie do I PKN 267/2001 wyrok Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna – Lex Polonica Prima.*

Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie.

Okolicznościami tymi są:

- działanie w ramach porządku prawnego, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy,
- wykonywanie prawa podmiotowego,
- zgoda pokrzywdzonego oraz
- działanie w obronie uzasadnionego interesu (*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377*).

Zakwestionowanym działaniem przedsiębiorcy w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie jest posługiwanie się w stosunku do konsumentów – nabywców mieszkań zapisami we wzorcach umownych, których treść, w ocenie Prezesa UOKiK jest tożsama z postanowieniami wzorca umownego uznanymi przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone klauzule umowne i które wpisane zostały do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Z treści art. 479⁴² Kpc wynika, że Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w razie uwzględnienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w sentencji wyroku przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania. Z brzmienia art. 479⁴³ Kpc wynika również, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵§2 Kpc.

Stanowisko Prezesa Urzędu zostało poparte orzecznictwem SOKiK. Z wyroku SOKiK z dnia 25 marca 2004r. – sygn. akt. XVII Ama 51/03 wynika, że wprowadzenie przez przedsiębiorcę do obrotu wzorca umownego zawierającego postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych (niedozwolonych) stanowi przesłankę

uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy, o której mowa w art. 23 a ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Oznacza to, że bezprawnym jest stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru, nawet jeżeli postanowienia te stosują inni przedsiębiorcy niż pozwani w procesie przez SOKiK prowadzonym na podstawie art. 479³⁶⁻⁴⁵ kpc.

Kwestia rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK na podstawie którego dokonany jest wpis postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc została ostatecznie rozstrzygnięta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. w sprawie o sygn. akt. III SZP 3/06. W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści takiej samej, jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem już zakazanym, stanowi o bezprawności takiego działania i równocześnie jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Nie jest przy tym konieczne, by treść badanego postanowienia wzorca umowy była słownie identyczna jak treść postanowienia wpisanego do rejestru. Wystarczy, by kwestionowane a porównywane postanowienie mieściło się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, by mogło korzystać z jej rozszerzonej prawomocności. W cyt. wyżej Uchwale Sąd Najwyższy stwierdził: „Dlatego odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności art. 23 a uokik (aktualnie art. 24 uokik – przyp. Prezes UOKiK.), należy zaakceptować pogląd, iż praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumenta z art. 23 a uokik obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwala stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. 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”.

Z treści art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) wynika, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały

wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ KPC.

Tym samym, dla stwierdzenia stosowania praktyki, polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone konieczne jest wykazanie spełnienia przesłanki – stosowanie przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o treści tożsamej z wpisem do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony dokonany przez Prezesa UOKiK na mocy stosownego orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zapisy zawarte są we wzorach umownych, który bezspornie stosowany jest powszechnie przez przedsiębiorcę w obrocie gospodarczym, w tym w obrocie z konsumentami.

I. W ocenie Prezesa UOKiK następujące zakwestionowane zapisy są tożsame z postanowieniami wzorca umownego wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

Ad I. § 2 pkt. 2 *„Zamawiający zapoznał się z koncepcją budynku i planem zagospodarowania terenu oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń w sytuacji niewielkich zmian powstałych w wyniku wykonywania projektu budynku”.*

stanowi w ocenie Prezesa UOKiK, niedozwolone postanowienie umowne.

Zapis ten jest tożsamy z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 47/03. SOKiK uznał, że zapis o treści: **”Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”** stanowi klauzulę niedozwoloną w obrocie z konsumentami. Zapis o tej treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 6 stycznia 2005r. pod nr.234.

Porównanie obydwu zapisów, w ocenie Prezesa UOKiK, pozwala stwierdzić, że są to zapisy tożsame, ponieważ hipoteza obydwu dotyczy takiego samego stanu faktycznego i rodzi jednakowo niekorzystne skutki dla konsumenta.

Niedozwolonym zapisem umownym, w świetle art. 385³ pkt.4) Kc, jest zapis, który przewiduje postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznania się przed zawarciem umowy.

Wszelkie zmiany w projekcie technicznym wprowadzone przez Sprzedawcę po zawarciu umowy wymagają dla swojej ważności ich zaaprobowania przez konsumenta, przy czym brak aprobaty ze strony konsumenta daje mu możliwość rozwiązania zawartej umowy bez ponoszenia negatywnych konsekwencji finansowych związanych z rozwiązaniem umowy. Tymczasem stosowanie przez przedsiębiorcę wobec konsumenta zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu i postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych może spowodować dla konsumenta ten sam negatywny skutek w postaci konieczności zaakceptowania zmian w projekcie budynku bez prawa odstąpienia od umowy.

Wykazano zatem tożsamość treści zapisu wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę i postanowienia wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod nr 234.

Ad. 2

Również postanowienie § 3 pkt.2. wzorca umownego, o treści:

„Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007r. , zakończenie w 2009. 3. Terminy określone w ust.2 mogą ulec zmianie” oraz w wersji z drugiego ze stosowanych przez Spółdzielnię wzorców: § 3 pkt. 2 i 3 : Rozpoczęcie prac nastąpi w 2007 r. , zakończenie 2 I kwartale 2009r. Terminy określone w ust. 2 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, o czym Zamawiający zostanie poinformowany na piśmie”,

stanowi , w ocenie Prezesa niedozwolone postanowienie umowne.

Zapis ten jest tożsamy z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych pod nr 921 w dniu 9 listopada 2006r. na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 100/05. o treści: „ **Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym, w szczególności: siły wyższej, b) działań organów administracyjnych, c) działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest**

o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu”.

Również wyrokiem SOKiK z dnia 31 października 2007r. sygn. akt. XVII AmC 90/07 zapis o treści : **„Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS- Budostał -3 Sp. z o.o. w Krakowie zastrzega sobie prawo, że określony w pkt.5 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od TBS- Budostał-3 Sp. z o.o.”** wpisany został pod nr 1349 do Rejestru klauzul zakazanych.

Analiza porównawcza kwestionowanego zapisu z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywalnych klauzul, której nie narusza odmienność w zakresie użytych sformułowań i wyrazów. Obywa zapisy są zatem tożsame z uwagi na to, że naruszają swą treścią ten sam zakres prawnie chronionych interesów konsumentów. W uzasadnieniu cyt. wyroku SOKIK stwierdził, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje bez wskazania żadnych istotnych przyczyn albo też z przyczyn określonych przez przedsiębiorcę jako „siła wyższa” bez sprecyzowania co rozumie pod tym pojęciem. Zatem katalog zdarzeń „siły wyższej” może być dowolnie przez przedsiębiorcę rozszerzony również na zdarzenia, które nie mają charakteru niezależnego i niezawinionego przez przedsiębiorcę. Obydwa zapisy stanowią zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Ad 3

Zapis § 4 wzorca umownego o treści: „ Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniesie około 2800-3000zł netto. Wysokość tej kwoty może ulec zmianie w zależności od rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie robót i czynników niezależnych od spółdzielni” .

W/w zapis jest w ocenie Prezesa UOKiK tożsamy z zapisem o treści: **”Koszt budowy 1m² powierzchni całkowitej może ulec zmianie w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy”** . Sąd Okręgowy w Warszawie , Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 21 grudnia 2004r. wydanym w sprawie XVII AmC 69/03 uznał za niedozwoloną w/w

klauzulę i na tej podstawie została ona wpisana do Rejestru w dniu 22 lutego 2005r. pod nr 284.

4 § 4. 2. W przypadku zmian wysokości podatku VAT Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeliczenia kwot podanych w par.4. Spółdzielnia powiadomi Zamawiającego o przeliczeniu wysokości VAT na piśmie .

Zapis ten należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją 885, uznaną uprzednio wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne. Wyrokiem z dnia 18 maja 2005r. – sygn. akt. Am/C 86/03 SOKiK uznał, że niedozwolone postanowienie umowne o treści: **„Do ceny zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7 %, a na garaż i miejsce parkingowe 22 %. W przypadku zmiany stawki podatku /VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”**.

W uzasadnieniu do wyroków w pkt. Ad 2 i 3 SOKiK stwierdził, że niedozwolonym postanowieniem umownym jest zapis, który uprawnia developera do bezprawnego podwyższania ceny oraz zmiany stawek VAT w trakcie obowiązywania umowy, w ten sposób, że cena za lokal może ulec zmianie, w tym również proporcjonalnie do skutków zmian VAT. Wprawdzie wzrost stawki podatku VAT stanowi zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku VAT oznacza zatem zmianę ceny i konsument musi mieć bezwzględne prawo do odstąpienia od umowy w takim przypadku.

Podobnie podwyższona może być cena mieszkania w przypadku wprowadzenia innych podatków i świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym. Postanowienia te naruszają prawa konsumenta głównie z tego powodu, że cena powinna być określona w sposób jednoznaczny i powinna zawierać wszystkie elementy cenotwórcze, w tym VAT. Zmiana ceny mogłaby być dopuszczalna, ale wówczas konsumentowi powinno przysługiwać prawa do odstąpienia od umowy bez obowiązku ponoszenia jakiegokolwiek kary umownej. Brak klauzuli o prawie odstąpienia konsumenta od umowy w przypadku zmiany ceny jest rażąco krzywdzący dla konsumenta. Porównywane klauzule są ocenione jako tożsame, ponieważ ich stosowanie powoduje dla konsumenta jednakowo niekorzystne skutki.

Ad 5

Zapis § 9 pkt. 2. „Opóźnienie wpłaty powyżej kwoty 1000zł dłuższe niż 1 miesiąc jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy przez Spółdzielnię ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym

powiadomieniem” w ocenie Prezesa UOKiK stanowi niedozwolone postanowienie umowne tożsame z wpisem dokonany przez SOKiK o treści : **Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy, Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą : a/ którejkolwiek z rat określonych w art.2 pkt.3 b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt.4 c) odsetek określonych w par.2 pkt.7”** zostały uznane za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane do rejestru w dniu 3 marca 2008r. pod nr 1350, na mocy wyroku SOKiK z dnia 31 października 2007r. sygn. akt. XVII AmC 90/07 są bowiem sprzeczne z art. 385¹ § 1 kc jako naruszające dobre obyczaje kupieckie.

Ad 6.

Zapis § 9pkt. 3 „Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego i za zapłatą odstępnego w wysokości wpłaconej kwoty początkowej” stanowi niedozwoloną klauzulę umowną, ponieważ jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone . Postanowieniem o treści tożsamej jest zapis: „**W opisanych powyższej przypadkach Zbywca- Generalny Realizator zwróci nabywcy – Inwestorowi wniesione wpłaty, umniejszone o wysokość zatrzymanego zadatku, po ostatecznych rozliczeniach finansowo – ekonomicznych zrealizowanego budynku,**” wpisany do Rejestru pod nr 690 w dniu 7 kwietnia 2006r.,. ,na mocy wyroku

SOKiK z dnia 23 września 2004r. sygn. akt. AMc 51/03 .

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie jest tożsame z hipotezą cyt. wyżej postanowienia wpisanego do Rejestru. Prezes Urzędu podziela wielokrotnie wyrażone stanowisko SOKiK, zgodnie z którym niedozwolone jest stosowanie klauzul, które naruszają treść art. 385³ pkt 16 kc, poprzez nałożenie wyłącznie na konsumenta , który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Dokonana analiza treści zapisów wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę z postanowieniami wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc wskazuje, że ich treść w pełni wyczerpuje przesłanki zapisów uznanych za niedozwolone .

Wobec powyższego uznać należy, że spełnione zostały wszystkie przesłanki warunkujące uznanie działań Spółdzielni Mieszkaniowej „M” w K.u za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) tj. działanie bezprawne, które polega na stosowaniu w obrocie z konsumentami zapisów, które zostały uznane przez Sąd Okręgowy w Warszawie Ochrony Konkurencji i Konsumentów za postanowienia wzorca umowy uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

Analizując nowy, zmieniony projekt Umowy Przedwstępnej Prezes UOKiK ustalił, że nie zawiera on zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe wzorce umowne przedsiębiorca uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art.385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa UOKiK tak opracowane zapisy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce zakwestionowanych.

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu- że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania zobowiązania.

Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Po wszczęciu postępowania administracyjnego przedsiębiorca w piśmie z dnia 25.04.2008 r. poinformował Prezesa Urzędu, że zgadza się ze stanowiskiem Prezesa UOKiK, natomiast pismem dnia 26.05.2008 zaproponował wprowadzenie zmian poprzez zaproponowanie nowego brzmienia zakwestionowanych zapisów.

Przedsiębiorca zwrócił się o pisemne potwierdzenie zgodności z prawem konsumenckim zaproponowanych zmian i zadeklarował ich wprowadzenie aneksami do umów funkcjonujących w obrocie prawnym, po ich zaakceptowaniu przez Prezesa UOKiK .

W związku z powyższym w pkt I sentencji niniejszej decyzji **przyjęto zobowiązanie** przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „M”w K.u, do zaniechania działań sprzecznych z prawem poprzez zaprzestanie stosowania zakwestionowanych zapisów i **nałożono obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 30 czerwca 2008 r. poprzez**

wprowadzenie zmian do obowiązującego wzorca umownego oraz do 30 lipca 2008r.,. poprzez aneksowanie zawartych umów .

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i w pkt II sentencji decyzji nałożono na przedsiębiorcę obowiązek złożenia sprawozdania z wykonaniu przyjętego zobowiązania do dnia 30 sierpnia 2008 r.

Stąd, orzeczono jak w pkt. I i II sentencji decyzji .

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479 ²⁸ § 2 k.p.c. od decyzji Prezesa przysługuje odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w L.ie.

Otrzymuje :

1/ Spółdzielnia Mieszkaniowa „M”
ul. Klonowa 3
23-210 K.