



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

za p.o.
Lublin, dnia 19 maja 2008 r.

RLU – 61 – 34/07/EW

Decyzja RLU Nr 16/2008

I.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 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. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w L.

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w L., polegające na stosowaniu w zawieranych z konsumentami wzorcu Umowy, której przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową Czuby mieszkania na rzecz Uczestnika (członka Spółdzielni) za wniesione przez Niego środki finansowe następujących zapisów:

1. § 2 pkt 3 wzorca Umowy – W przypadku zaistnienia niezależnych od Spółdzielni przyczyn opóźnienia realizacji inwestycji, jak też wystąpienia robót dodatkowych, termin przekazania członkowi mieszkania do dyspozycji określony w art. 2 może ulec zmianie (o czym członek zostanie poinformowany z miesięcznym wyprzedzeniem),
2. § 8 pkt 2 wzorca Umowy- W przypadku wzrostu kosztów budowy budynku, wysokość rat określonych w ust.1 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni, złożonego na piśmie Uczestnikowi najpóźniej na 14 dni przed terminem zapłaty raty, której zmiana dotyczy. Za datę złożenia pisma uważa się dzień jego nadania w urzędzie pocztowym. Skutki prawne z tytułu nie odebrania pisma w terminie ponosi Uczestnik (członek),
3. § 9 pkt 1 i 2 wzorca Umowy- Pkt 1 W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 4 (ze zwracanej Uczestnikowi-członkowi kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość szkody, jaka poniosła wskutek rozwiązania umowy) zwraca Uczestnikowi- członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.

Pkt 2 Zwrot wniesionych przez Uczestnika-członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy mieszkania.

4. § 15 wzorca Umowy – Spory wynikające na tle niniejszej umowy rozstrzyga właściwy Sąd w Lublinie,

stanowiące postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów **i stwierdza się zaniechanie ich stosowania z dniem 16 grudnia 2007 r.**

II. Na podstawie art. 105 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 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. Nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się, jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne wszczęte z urzędu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w L., zwaną dalej Spółdzielnią) w zakresie zarzutu podejrzenia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie we wzorcu Umowy, której przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową Czuby mieszkania na rzecz Uczestnika (członka Spółdzielni) za wniesione przez Niego środki finansowe postanowienia o treści: § 9 pkt 4: Brak zgody Uczestnika (członka) na podniesienie wysokości wkładu budowlanego w terminie określonym przez Spółdzielnię, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Uczestnika (członka), co mogło naruszać art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uzasadnienie

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia, czy w kontaktach z konsumentami nie są naruszane przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonał wstępnej kontroli wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorców z terenu województw lubelskiego i podlaskiego świadczących usługi deweloperskie, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w L. (dalej: Spółdzielnia, SM Czuby). W wyniku analizy stosowanego przez SM Czuby wzorca „Umowy”, której przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię mieszkania na rzecz Uczestnika (członka) za wniesione przez Niego środki finansowe (dalej: wzorzec Umowy) stwierdzono, iż zapisy § 2 pkt 3, § 8 pkt 2, § 9 pkt 1 i 2 i § 15 mogą być tożsame z postanowieniami wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: Rejestr).

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu wobec Spółdzielni postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu

postępowania cywilnego, co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.; dalej: ustawa o okik).

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania SM Czuby poinformowała Prezesa UOKiK, że przyjmuje do zrealizowania dokonanie zmian zakwestionowanych zapisów i po opracowaniu nowej Umowy prześle jej wzorzec do Delegatury w Lublinie.

Organ antymonopolowy ustalił, co następuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Czuby z siedzibą w L. jest Spółdzielnią wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000082134, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 116 ze zm.), innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność na rynku lubelskim oferując budowę i sprzedaż mieszkań Uczestnikom (członkom) z wnoszonych przez nich środków finansowych. W prowadzonej działalności Spółdzielnia zawiera z przyszłymi właścicielami lokali Umowy, których przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię mieszkania na rzecz Uczestnika (członka) za wniesione przez Niego środki finansowe. Umowy te określają zasady nabycia lokalu mieszkalnego poprzez finansowanie inwestycji wykonywanej przez Spółdzielnię, a następnie przeniesienie własności wybudowanego lokalu na członka tej Spółdzielni.

W momencie zawierania Umowy osoba fizyczna zobowiązuje się niezwłocznie po podpisaniu Umowy rozpocząć procedurę przyjęcia w poczet członków SM Czuby (§ 4 wzorca Umowy). Stąd we wzorcu umowy stosuje się podwójne nazewnictwo Uczestnik (członek). Nazewnictwo takie związane jest z faktem, że realizacja warunków Umowy następuje już na rzecz członka Spółdzielni.

W związku działalnością, o której mowa wyżej Spółdzielnia opracowała i wprowadziła do obrotu wzorzec Umowy.

Prezes UOKiK zakwestionował w przesłanym do Delegatury w Lublinie wzorcu Umowy zapisy w brzmieniu:

1. § 2 pkt 3 wzorca Umowy – W przypadku zaistnienia niezależnych od Spółdzielni przyczyn opóźnienia realizacji inwestycji, jak też wystąpienia robót dodatkowych, termin przekazania członkowi mieszkania do dyspozycji określony w art. 2 może ulec zmianie (o czym członek zostanie poinformowany z miesięcznym wyprzedzeniem),
2. § 8 pkt 2 wzorca Umowy- W przypadku wzrostu kosztów budowy budynku, wysokość rat określonych w ust.1 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni, złożonego na piśmie Uczestnikowi najpóźniej na 14 dni przed terminem zapłaty raty, której zmiana dotyczy. Za datę złożenia pisma uważa się dzień jego nadania w urzędzie pocztowym. Skutki prawne z tytułu nie odebrania pisma w terminie ponosi Uczestnik (członek),
3. § 9 pkt 1 i 2 wzorca Umowy- Pkt 1 W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 4 (ze zwracanej Uczestnikowi-członkowi kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość szkody, jaka poniosła wskutek rozwiązania umowy) zwraca Uczestnikowi- członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji. Pkt 2 Zwrot wniesionych przez Uczestnika-członka środków finansowych następuje w

terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy mieszkania.

4. § 15 wzorca Umowy – Spory wynikające na tle niniejszej umowy rozstrzyga właściwy Sąd w Lublinie.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. następujące zapisy:

- Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt. XVII Amc 86/03 zapis o treści: Opóźnienie wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu- został zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 28 września 2006 r. pod numerem 882.

- Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 grudnia 2004r. sygn. akt. XVII Amc 69/03 zapis o treści: Decyzje o zmianach kosztu budowy 1m² i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo będzie informowany odrębnym pismem- został zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem 285.

- Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 grudnia 2004r. sygn. akt. XVII Amc 69/03 zapis o treści: W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka. Zwrot wpłaconej kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego)- został zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem 288.

- Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 208 maja 2004 r., sygn. akt XVII Amc 35/01 zapis o treści: Sprawy wymagające rozstrzygnięcia sądowego będą prowadzone przed sądami dla miasta stołecznego Warszawy został uznany za niedozwolone postanowienie umowne i wpisany do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 148.

Po zamknięciu postępowania dowodowego w tej sprawie SM Czuby w związku z wcześniejszą deklaracją złożyła nowy wzorzec Umowy uwzględniający zmianę zakwestionowanych zapisów.

Dokonana ocena tego wzorca Umowy dała podstawy do otwarcia na nowo postępowania dowodowego tej sprawie i rozszerzenia Postanowieniem Nr 60/08 z dnia 15 lutego 2008 r. zarzutu o zapis pkt 4 § 9 nowego wzorca Umowy o treści: Brak zgody Uczestnika (członka) na podniesienie wysokości wkładu budowlanego w terminie określonym przez Spółdzielnię, stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Uczestnika (członka), jako mogącego stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów określona w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o okik.

W odpowiedzi na to Postanowienie SM Czuby poinformowała, że wykreśla ten zapis z wzorca Umowy i przesłała nowy wzorzec.

SM Czuby poinformowała ponadto, że z końcem 2007 r. tj. 09.10. 2007 r. i 15.12.2007 r. wygasły Umowy zawierane według wzorca zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu Postanowieniem Nr 110/07 ze względu na ukończenie realizacji inwestycji, przekazanie jej do zasiedlenia nabywcom w ilości 40 osób, które oczekują na podpisanie aktów notarialnych

przenoszących własność lokali na ich rzecz. Wszystkie przekazane lokale zostały zasiedlone już przez członków SM Czuby.

Natomiast ze względu na fakt, że opóźnił się proces otwarcia realizacji nowej inwestycji, która miała być realizowana w oparciu o nowy wzorzec Umowy przesłany do UOKiK, wzorzec ten nie wszedł w życie.

Nowy wzorzec uwzględnia w całości zarzuty objęte Postanowieniami Nr 11/07 i 60/08. poprzez dokonanie zmian lub wykreślenie zakwestionowanych zapisów.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

I.

Wszczynając wobec SM Czuby postępowanie administracyjne, Prezes UOKiK postawił przedsiębiorcy zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy antymonopolowej. Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

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

1. być działaniem bezprawnym i polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
2. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

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.

W niniejszej sprawie działanie Spółdzielni, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, należy uznać za bezprawne nie tylko ze względu na fakt zdefiniowania w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik określonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. O bezprawności tegoż działania przesądza również rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. W momencie wpisania do rejestru zapisu uznanego przez sąd za niedozwolone postanowienie umowne, zapis ów staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku, klauzule spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, zaś posługiwanie się nimi w kontaktach z konsumentami jest zakazane.

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

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej

kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05), „celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”.

Co więcej, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”. Tak więc, dokonując oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej. Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK zakwestionował cztery zapisy zamieszczone w wykorzystywanym przez SM Czuby wzorcu Umowy i jeden zapis w nowo opracowanym wzorcu Umowy, który nie został wprowadzony w życie, z uwagi na ich tożsamość z klauzulami wpisanymi do Rejestru

1.

W ocenie Prezesa Urzędu, zapis § 2 pkt 3 wzorca Umowy – *W przypadku zaistnienia niezależnych od Spółdzielni przyczyn opóźnienia realizacji inwestycji, jak też wystąpienia robót dodatkowych, termin przekazania członkowi mieszkania do dyspozycji określony w art. 2 może ulec zmianie (o czym członek zostanie poinformowany z miesięcznym wyprzedzeniem)* jest tożsamy z zapisem uznanym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt. XVII Amc 86/03 o treści: *Opóźnienie wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu, za zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 28 września 2006 r. pod numerem 882.*

Porównywane zapisy są niekorzystne dla konsumenta, gdyż dają silniejszej stronie umowy – Spółdzielni prawo do jednostronnego przesunięcia terminu wykonania umowy z przyczyn niedookreślonych i możliwych do przewidzenia w momencie zawierania umowy, pozbawiając drugą stronę umowy- konsumenta prawa do odstąpienia od umowy wskutek jej nieterminowego wykonania. Dodatkowo zapis stosowany przez Spółdzielnię daje jej pełną swobodę w określeniu nowego terminu wykonania umowy, bez wskazania chociażby granicy dopuszczalnego przesunięcia tego terminu. Należy wobec powyższego uznać, iż porównywane zastrzeżenia prowadzą do tego samego skutku w postaci przesunięcia terminu wykonania umowy bez prawa drugiej strony do nie przyjęcia tego typu działań.

2.

Drugi z zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów stosowanych przez Spółdzielnię,

§ 8 pkt 2 wzorca Umowy- *W przypadku wzrostu kosztów budowy budynku, wysokość rat określonych w ust.1 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni, złożonego na piśmie Uczestnikowi najpóźniej na 14 dni przed terminem zapłaty raty, której zmiana dotyczy. Za datę złożenia pisma uważa się dzień jego nadania w urzędzie pocztowym. Skutki prawne z tytułu nie odebrania pisma w terminie ponosi Uczestnik (członek), jest tożsamy z zapisem uznanym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 grudnia 2004r. sygn. akt. XVII Amc 69/03 o treści: Decyzje o zmianach kosztu budowy 1m² i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo będzie informowany odrębnym pismem za zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem 285.*

Zapis tej treści, zdaniem Prezesa UOKiK, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta, gdyż konsument nie może odstąpić od umowy w przypadku, gdy ulega zmianie cena lokalu. Spółdzielnia jednostronnie ustala wysokość rat, a konsument nie ma pewności o ile koszty budowy lokalu mogą ulec zmianie i czy faktycznie określony wzrost jest zasadny. Ponadto w przypadku braku możliwości dalszego finansowania budowy konsument nie ma prawa do odstąpienia od umowy bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów z tego tytułu.

Sprzeczny z prawem jest również zapis uznający doręczenie za skuteczne w momencie nadania informacji o wzroście ceny w urzędzie pocztowym. Ze względu na fakt, że cena jest istotnym elementem umowy jej zmiana winna się dokonywać poprzez aneksowanie umowy za aprobatą obu jej stron.

Zarówno zapis stosowany przez Spółdzielnię, jak i zapis uznany przez SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne są tożsame w skutkach, bowiem przyznają jednej stronie umowy prawo do zmiany jej istotnego elementu-ceny bez możliwości nie przyjęcia takiego jednostronnego oświadczenia woli przez drugą stronę umowy.

Porównywane wyżej zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Obydwa zapisy nakładają na konsumenta konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów nie przewidzianych w umowie. Należy przy tym wskazać, iż przesłanki w obydwu przypadkach działają na niekorzyść konsumenta, jako słabszego uczestnika umowy.

3.

Trzecim zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu zapisem jest § 9 pkt 1 i 2 wzorca Umowy- *Pkt 1 W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 4 (ze zwracanej Uczestnikowi-członkowi kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość szkody, jaką poniosła wskutek rozwiązania umowy) zwraca Uczestnikowi- członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji. Pkt 2 Zwrot wniesionych przez Uczestnika-członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy mieszkania, którego treść jest tożsama z zapisem uznanym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 grudnia 2004r. sygn. akt. XVII Amc 69/03 o treści: W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka.*

Zwrot wpłaconej kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego) – za zakazany do stosowania w obrocie z konsumentami i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem 288.

Porównywalne zapisy są tożsame w swej treści, gdyż dają Spółdzielni prawo do potrącenia z wniesionych przez konsumenta wpłat odszkodowania, co zastrzeżone jest dla sądów powszechnych, a dodatkowo uzależniają wypłatę należnych konsumentowi kwot od znalezienia nowego nabywcy i wpłaty przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu.

4.

Czwartym zapisem zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK jest zapis § 15 wzorca Umowy – *Spory wynikające na tle niniejszej umowy rozstrzyga właściwy Sąd w Lublinie.*

Zapis ten jest tożsamy z zapisem uznanym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 208 maja 2004 r., sygn. akt XVII Amc 35/01 o treści: Sprawy wymagające rozstrzygnięcia sądowego będą prowadzone przed sądami dla miasta stołecznego Warszawy, wpis pod numerem 148.

Zapis stosowany przez SM Czuby jest tożsamy w skutkach z zapisem wpisanym do rejestru, gdyż narzuca konsumentowi sąd właściwy do rozpoznania sprawy niezgodnie z zapisami kodeksu cywilnego regulujących właściwość miejscową sądu do rozstrzygnięcia sporów.

Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowane zapisy wzorca umowy stosowanego przez Spółdzielnię mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Druga z wymienionych wyżej przesłanek jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa antymonopolowa chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Działanie SM Czuby godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć z tym przedsiębiorcą umowę, której przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię mieszkania na rzecz Uczestnika (członka) za wniesione przez Niego środki finansowe. Naruszane przy tym interesy konsumentów nie mają jednostkowego charakteru, ale są wspólne dla z góry nieustalonej zbiorowości konsumentów. Należy zatem stwierdzić, iż spełniona została druga z przesłanek uznania działania Spółdzielni za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

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

Działając na podstawie art. 27 ustawy o okik, wobec oświadczenia przedsiębiorcy, że umowy zawarte w ramach zakwestionowanego wzorca umownego utraciły swój byt ze względu na przekazanie lokali mieszkalnych w terminach 09.10.2007 r. (40 osób) i 15.12.2007 r. do zasiedlenia, a nabywcy zostali już pełnoprawnymi członkami Spółdzielni, Prezes Urzędu przyjął za datę zaniechania stosowania zarzucanej praktyki dzień- 16.12.2007 r.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w punkcie I sentencji.

II.

W ocenie Prezesa Urzędu w zakresie zarzutu postępowania podejrzenia stosowania przez SM Czuby praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie we wzorcu Umowy, której przedmiotem jest wybudowanie przez Spółdzielnię mieszkania na rzecz Uczestnika (członka) za wniesione przez Niego środki finansowe postanowienia o treści: pkt 4 § 9: Brak zgody Uczestnika (członka) na podniesienie wysokości wkładu budowlanego w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Uczestnika (członka), co mogło naruszać art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako działanie bezprawne, postępowanie to należy umorzyć.

Zgodnie z art. 83 ustawy o okik w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem art. 84.

Art. 105 kpa stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzje o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe.

Bezprzedmiotowość postępowania oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie, co do jej istoty.

Zarzut postawiony Spółdzielni w Postanowieniu Nr 60/08 wymaga udowodnienia, że stosowano bezprawne, sprzeczne z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi i dobrymi obyczajami.

Zakwestionowany w tym postanowieniu zapis, jako mogący naruszać interesy konsumentów i przez to mogący stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nie został jednak nigdy wprowadzony w życie, gdyż wzorzec ten pozostał tylko na etapie opracowanego projektu bez oferowania go konsumentom.

Ze względu na to, że Spółdzielnia nie rozpoczęła nowej inwestycji w czasie, gdy dokonała zmian w pierwotnym wzorcu Umowy i dokonała już zmian w opracowanym projekcie kolejnego wzorca Umowy poprzez wykreślenie zakwestionowanego zapisu w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, nie została spełniona przesłanka, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik.

Stąd zasadne jest umorzenie postępowania w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w punkcie II sentencji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Czuby