



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,
E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-1/11/MS- /2011

Kraków, dnia 10 maja 2011r.

DECYZJA Nr RKR – 14/2011

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów, działania Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Wadowicach, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. *„Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni wg projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego.” (§ 1 ust. 2 umowy);*
2. *„Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię.” (§ 2 ust. 3 umowy);*
3. *„W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.” (§ 3 ust. 2 umowy);*
4. *„Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.” (§ 6 ust. 1 umowy);*

5. *„Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wpłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 3 umowy);*
6. *„Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.” (§ 11 umowy);*

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 9 grudnia 2010r.

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów, działania Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Wadowicach, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *„Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy”* postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. *„Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających z umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka.” (§ 6 ust. 1 Regulaminu);*
2. *„W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy.” (§ 6 ust. 2 Regulaminu).*

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 27 stycznia 2011r.

- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Wadowicach, karę pieniężną w wysokości 18.961 zł (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I i II sentencji niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa.

- IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331z późn. zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...) oraz stosownie art. 33 ust. 6 oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Wadowicach kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 28 zł (słownie: dwadzieścia osiem) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 7.12.2010r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” – wszczął z urzędu, w związku ze skargami konsumentów, postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Wadowicach - zwane dalej „Spółdzielnią” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)” oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że Spółdzielnia świadczy usługi developerskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Wadowicach i Kalwarii Zebrzydowskiej, w tym na rzecz jej członków oraz dokonano analizy wzorców umowy stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Przeprowadzona analiza wykazała, że stosowane przez Spółdzielnię w obrocie z konsumentami wzorce umowy:

- „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” oraz
- „Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy”

zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. – zwanego dalej

„Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-3/2011 z dnia 3.01.2011r. Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Wadowicach, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umowy wykorzystywanych przez tę Spółdzielnię postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na wezwanie w ramach postępowania wyjaśniającego oraz zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółdzielnia w pismach z dnia 20.12.2010r., 28.01.2011r., 17.02.2011r. oraz 6.04.2011r. potwierdziła fakt stosowania wzorców umowy o treści zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK. Ponadto poinformowała, że zaprzestała stosowania kwestionowanych wzorców umów, albowiem dokonała ona zmiany stosowanych wzorców umowy poprzez wykreślenie kwestionowanych postanowień. W przypadku „*Regulaminu finansowania i rozliczania kosztów budowy*” zmiana nastąpiła w dniu 27.01.2011r. poprzez wprowadzenie aneksu, i wzorzec ten będzie wykorzystywany w przyszłych inwestycjach. Natomiast w przypadku umów z konsumentami pierwsze aneksy zostały podpisane w dniu 31.01.2011r. Ponadto poinformowała, że nie realizuje na obecną chwilę innych inwestycji, a ostatnia umowa – w której zastosowano kwestionowany wzorzec umowy – została zawarta w dniu 9.12.2011r.

Postanowieniem RKR-34/2011 z dnia 2.02.2011r. Prezes UOKiK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000041671. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie Wadowicach i Kalwarii Zebrzydowskiej. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami Spółdzielnia posługiwała się wzorcami umowy pod nazwą:

- „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” oraz
- „*Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy*”

Umowy z konsumentami były zawierane w formie pisemnej oraz w formie aktu notarialnego. We wszystkich przypadkach klienci Spółdzielni otrzymywali wzorce umów, będące następnie podstawą zawieranych umów. W konsekwencji klienci podpisywali umowy, w których mogły być wprowadzane pewne odstępstwa od wzorca, dokonując zakupu świadczonych przez Spółdzielnię usług. Doręczane konsumentom wzorce umów były sporządzane przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy i zawierały gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje ona w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółdzielni zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w w/w wzorcach umowy postanowień, o następującej treści:

1. *„Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni wg projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego.” (§ 1 ust. 2 umowy);*
2. *„Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię.” (§ 2 ust. 3 umowy);*
3. *„W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.” (§ 3 ust. 2 umowy);*
4. *„Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.” (§ 6 ust. 1 umowy);*
5. *„Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wpłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 3 umowy);*
6. *„Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.” (§ 11 umowy);*
7. *„Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających w umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka.” (§ 6 ust. 1 Regulaminu);*
8. *„W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy.” (§ 6 ust. 2 Regulaminu).*

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. Są to postanowienia o następującej treści (wg numeracji sentencji decyzji):

Ad I.1

- „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku, zwłaszcza zmiany powierzchni lokali a co za tym idzie, udziału w nieruchomości gruntowej. Zmiany te nie mogą spowodować konieczności zwiększenia podstawowej ceny o więcej niż 10%” (wpis nr 233 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 10.10.2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03),
- „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (wpis nr 852 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05)
- „Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów /tarasów/ ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym.” (wpis nr 1381 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05).

Ad I.2.

- „Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...) w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji.” (wpis nr 1035 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 7.12.2006r. sygn. akt XVII Amc 172/05),
- „Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży.” (wpis nr 1200 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06),
- „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy.” (wpis nr 1203 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06).

Ad I.3.

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.” (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05),

- „Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym podatkiem sprzedaży dotąd zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych.” (wpis nr 1497 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05).

Ad I.4. oraz II.1.

- „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 par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” (wpis nr 1350 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07),
- „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wpis nr 1375 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07),
- „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.” (wpis nr 1471 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07).

Ad I.5. oraz II.2.

- „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesiące od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.” (wpis nr 982 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05),
- „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesiące po wypowiedzeniu.” (wpis nr 1005 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05),
- „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.” (wpis nr 356 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03),
- „Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w

przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.” (wpis nr 1390 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

Ad I.6.

- *„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.” (wpis nr 1007 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05),*
- *„par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.” (wpis nr 1438 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 15.09.2007r., sygn. akt XVII Amc 118/05).*
- *„Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.” (wpis nr 1481 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07)*

Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółdzielnię wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów developera, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Podkreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/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. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy,

przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że 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. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (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, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) 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 (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny 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 (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i 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.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa UOKiK zapisy wzorców umowy stosowane przez Spółdzielnię przy świadczeniu usług developerskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności developerów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt I.1. sentencji decyzji o treści: *„Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni wg projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego.”* jest tożsame treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 233, 852 oraz 1381, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zarówno postanowienie stosowane przez Spółdzielnię, jak i postanowienia wpisane do rejestru dotyczącą zmian powierzchni lokalu mieszkalnego, którego budowa jest przedmiotem umowy. Stosowane przez Spółdzielnię postanowienie zawierają wyłącznie zapis o możliwości zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, jednakże nie zawiera ono – jak również wzorzec umowy - zapisów uprawniających w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencję (vide: E. Łętowska *„Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”*, CH BECK 2000, s. 108) i judykaturę postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do zmiany cech swojego świadczenia – w tym istotnych, mających wpływ na jego wartość dla konsumenta - stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Tytułem przykładu można wskazać orzeczenia SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05), *„Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05), *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnioskującej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03) oraz *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07), *„Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m² powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 15.09.2006r., sygn. akt XVII Amc 118/05). W przypadku analizowanego postanowienia tożsamość polega dokonywaniu zmian w powierzchni lokalu mieszkalnego bez przyznania konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. Essentiale negotii w przypadku umowy developerskiej stanowi zarówno budynek mieszkalny, jak i znajdujący się w nim lokal mieszkalny, które są określone przez dokumentację projektową składającą się projektu budowlanego i projektu technicznego. Wprowadzanie odstępstw od tej dokumentacji może skutkować zmianami powierzchni lokalu mieszkalnego. W konsekwencji postanowienie dopuszczające zmianę powierzchni mieszkania przy jednoczesnym braku możliwości odstąpienia od umowy w przypadku nieakceptowania zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego narusza interesy konsumentów, umożliwiając

Spółdzielni działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.2., sentencji decyzji o treści: *„Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1035, 1200, oraz 1203, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie oraz postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności Spółdzielni za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez nią jako *„okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie.”* Pokreślenia wymaga, że postanowienie to jest nieostre, albowiem nie określa w sposób jednoznaczny, co może stanowić okoliczność uniemożliwiająca zawarcie umowy. W praktyce może to oznaczać, że każdy powód, dla którego umowa przyrzeczona nie została zawarta wyłącza odpowiedzialność Spółdzielni za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy, w tym również przeszkody o charakterze formalno-prawnym. Należy jednakże mieć na uwadze, że takie okoliczności nie mogą być uznane za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności developera za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy, czego dowodem są powołane wyroki SOKIK, w których Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że okoliczności formalno-prawne nie stanowią przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną przedłużania postępowań przed organami administracyjnymi lub innych przyczyn niezależnych od Spółdzielni są działania lub zaniechania developera, czy też brak jego należytej staranności. W ocenie organu antymonopolowego należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKIK, albowiem działający z należyłą starannością przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegałyby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność developera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.3., sentencji decyzji o treści: *„W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885, 1386 oraz 1497, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółdzielnię, jak i powołane wyżej, wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanego waloryzacją, bądź zmianami wysokości stawki podatku VAT. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska *„Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”*, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim

zakresem zmiany spowodowane waloryzacją o wskazane w umowie wskaźniki, bądź o wskaźniki GUS, albo zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKIK uznające za niedozwolone następujące postanowienia: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03), *„Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym podatkiem sprzedaży dotąd zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05) oraz *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku SOKIK stwierdził, że *„zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala pozwanemu na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385³ pkt 2 k.c.”* przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej.” A zatem analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt I.4. oraz II.1. sentencji decyzji o treści:

- *„Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.”* oraz
- *„Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających z umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka.”*

są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1350, 1375 oraz 1471, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w realizacji jego zobowiązań, jak np. zapłata rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółdzielnia uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do jego spełnienia - odstąpienia od niej. Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty – zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów. Sąd uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne: *„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 par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.”* (vide: wyrok SOKiK z

dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07) oraz „*Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07). Z kolei wyrokiem z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07, w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.*” W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd stwierdził, że „*zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną.). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385¹ § 1 k.c.*” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.5. oraz II.2. sentencji decyzji o treści: „*Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.*”

- „*Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wpłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*” oraz
- „*W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy.*”

są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 982 oraz 1005, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy

developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w wysokości nominalnej, w określonym terminie. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKIK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak w przypadku zwrotu wpłaconych środków w wysokości nominalnej SOKIK w powołanych wyrokach uznał, że takie działanie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, albowiem developerzy mogą korzystać z wpłaconych przez konsumentów pieniędzy, obracać nimi, nawet przez kilka lub kilkanaście miesięcy, praktycznie bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Konsument natomiast - wpłacając środki finansowe developerowi z przeznaczeniem na zakup nieruchomości lokalowej – zostaje pozbawiony możliwości dysponowania tymi środkami, a w przypadku rozwiązania umowy developerskiej, nie dość, że nie osiąga celu gospodarczego w postaci zakupu mieszkania, to otrzymuje zwrot wyłącznie kwoty nominalnej wpłaconych środków, co oznacza, iż korzyści z wpłaconych środków pieniężnych uzyskuje wyłącznie developer. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385¹ § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi, a ponadto wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 2 k.c., bowiem istotnie ograniczona zostaje odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przenosi się koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej. Przykładami takiego stanowiska SOKIK, są wyroki, w których Sąd uznał za niedozwolone postanowienia: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03), *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05), *„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). Abuzywny charakter tych postanowień dotyczy zarówno zbyt długiego okresu zwrotu środków wpłaconych przez konsumentów (nie jest kwestionowane w tym przypadku) i uzależnienia zwrotu od uzyskania wpłaty od nowego nabywcy, jak i zastrzeżenia przez dewelopera zwrotu tych środków w wysokości nominalnej, co ma miejsce w rozważanym przypadku. Kwestionowane postanowienie umowne wprowadza zwrot wpłaconych przez konsumentów środków w wysokości nominalnej bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska SOKIK wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie deweloperów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytyuje działalność dewelopera, przez co powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem

treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Również postanowienie, wskazane w pkt I.6. sentencji decyzji o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.*” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1007, 1438 oraz 1481, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05), „*par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 15.09.2007r., sygn. akt XVII Amc 118/05) oraz „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) są uznawane za niedozwolone. Podkreślić należy, że we wszystkich powołanych wyrokach SOKiK uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Podzielając stanowisko organu antymonopolowego, SOKiK uznał, że kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. i sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienne) - i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. Z tych też względów Prezes UOKiK uznał zakwestionowane postanowienie za tożsame z postanowieniami powołanymi w sentencji decyzji wpisanymi do Rejestru w poz. 1007, 1481, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: 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. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółdzielni odnoszą się do wszystkich

jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, Prezes UOKIK uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Spółdzielni jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKIK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji wynika, że Spółdzielnia zaprzestała stosowania dotychczasowych wzorców umów, albowiem dokonała ona zmiany stosowanych wzorców umowy poprzez wykreślenie kwestionowanych postanowień oraz zmieniła drodze aneksu „*Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy*”. Ponadto Spółdzielnia dokonała aneksowania już zawartych umów z konsumentami. Za datę zaniechania praktyki określonej w pkt I sentencji - wobec braku umów zawartych w oparciu o nowy, zmieniony wzorzec umowy – należy przyjąć 9.12.2010r., tj. datę zawarcia ostatniej umowy z wykorzystaniem kwestionowanego wzorca umowy. Natomiast W przypadku „*Regulaminu finansowania i rozliczania kosztów budowy*” zmiana nastąpiła w dniu 27.01.2011r. poprzez wprowadzenie aneksu, w związku z tym za datę zaniechania praktyki określonej w pkt II sentencji należy przyjąć 27.01.2011r. Mając na uwadze powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółdzielnia naruszyła zbiorowe interesy konsumentów oraz okoliczność, iż : Spółdzielnia zmieniła stosowane wzorce umowy, poprzez usunięcie kwestionowanych postanowień, orzeczono jak w pkt I oraz II sentencji decyzji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie ustawa o ochronie (...) nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie (...), należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Spółdzielnię określonego w art. 24 ustawy o ochronie (...) zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Spółdzielnię kary pieniężnej. Podkreślenia wymaga, że naruszenie przez przedsiębiorców przepisów ustawy

może nastąpić zarówno umyślnie (tj. gdy przedsiębiorca miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj. gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej ustawy). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona także w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element winy, rozumiany jako świadomość bezprawności jego zachowania. Nakładając karę pieniężną, Prezes UOKIK wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Z tego względu, Prezes UOKIK wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółdzielnię zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Spółdzielnię w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółdzielni naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie Spółdzielni. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Spółdzielnię kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...).

Kara nakładana przez Prezesa UOKIK na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Spółdzielnia, jako profesjonalista powinna wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych za abuzywne, ani w żaden inny sposób godzić w interesy konsumentów. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. W opinii Prezesa UOKIK należy podkreślić aspekt edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

Wg złożonego przez Spółdzielnię oświadczenia, jej przychód stanowiący podstawę naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych Spółdzielni w 2010r. wyniósł 12.474.413 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 1.247.441 zł.

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności Prezes UOKIK dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Spółdzielnię zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Prezes UOKIK zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Spółdzielni pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na

uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Pierwsza grupa tych postanowień, to klauzule powołane kolejno w punktach: I.2. oraz I.3. sentencji niniejszej decyzji. Zapisy te regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się do wszystkich konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one możliwości przedłużenia terminu realizacji inwestycji sprzedaży lokalu oraz ograniczenia odpowiedzialności kontraktowej Spółdzielni z tego tytułu oraz możliwości zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek zmiany stawki podatku VAT bez przyznania konsumentom prawa odstąpienia od umowy. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogły one znaleźć faktyczne zastosowanie.

Drugą grupę stanowią postanowienia powołane w punkcie I.1., I.4., I.5., II.1. oraz II.2. sentencji niniejszej decyzji. Zapisy te regulują problemy i zagadnienia, które mogą w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one dopuszczalności zmian powierzchni lokali mieszkalnych, zasad postępowania Spółdzielni na wypadek zwłoki konsumenta w zapłacie ceny lub raty, rozliczania się stron w przypadku rozwiązania bądź odstąpienia od umowy. Na mocy tych postanowień, Spółdzielnia określiła korzystne dla siebie zasady postępowania, umożliwiające jej dokonywanie zmian w powierzchni lokali mieszkalnych bez zgody nabywcy, odstąpienie od umowy w przypadku zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia bez uprzedniego wezwania go do spełnienia zaległego świadczenia oraz dokonywanie zwrotu nominalnych kwot wpłaconych przez konsumentów. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić również jako dotkliwe dla konsumentów.

Trzecia z kolei grupa to zapis wymieniony w punkcie I.6. sentencji niniejszej decyzji, regulujący problem, które może odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczy on ustalenia właściwości sądu rozpoznającego ewentualne spory. Spółdzielnia zawarła we wzorcach korzystne dla siebie postanowienie, które wprowadziło sąd jej siedziby jako właściwy do rozpoznawania sporów. Postanowienie to może mieć ewentualne znaczenie dla niektórych konsumentów, utrudniając im dochodzenie roszczeń. W tym stanie rzeczy zapis ten należało określić jako niezbyt dotkliwy dla konsumentów.

Rozważane w niniejszej decyzji zachowanie Spółdzielni wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Podczas dokonywaniu oceny wagi naruszenia uwzględniono także okres stosowania kwestionowanych postanowień, wynoszący ok. 2 lat. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk

naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi UOKIK na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółdzielnię w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,38 % przychodów osiągniętych przez nią w 2010r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyk opisanych w pkt. I i II niniejszej decyzji oraz aktywne współdziałanie z Prezesem UOKIK w toku postępowania. Podkreślić bowiem należy, że przedsiębiorca nie tylko bez zwłoki udzielał wyjaśnień, ale także własnej inicjatywy dostarczał informacje o zmianie treści umów zawartych z konsumentami i postępach w ich aneksowaniu. Ponadto jako okoliczność łagodzącą uwzględniono fakt, iż w odpowiedzi na wszczęcie postępowania, przedsiębiorca przystąpił do aneksowania zawartych umów z własnej inicjatywy dążąc do usunięcia negatywnych skutków zarzucanych mu praktyk. Natomiast w sprawie nie wystąpiły okoliczności obciążające. Całokształt tych okoliczności łagodzących skutkuje łącznym obniżeniem kwoty bazowej o 60%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I. sentencji decyzji została określona w wysokości 18.961 zł (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden), co stanowi 0,15% przychodu Spółdzielni oraz 1,5% maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją karę pieniężną za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK wziął pod uwagę, że ma ona charakter prewencyjny (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa) oraz represyjny (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKIK, nadaje jej charakter dyscyplinujący (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04). Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółdzielnię jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstraszającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z tych też względów orzeczono jak w pkt II sentencji decyzji.

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

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKIK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 28 zł (słownie: dwadzieścia osiem). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) oraz art. 479³² § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...), przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Leszek Piekarczyk
Dyrektor Delegatury

Otrzymują:

1 x Spółdzielnia Mieszkaniowa, os. M. Kopernika 10, 34-100 Wadowice

1 x a/a