



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I**  
**KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA W BYDGOSZCZY**

ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz  
tel. (052) 345-56-44, Fax (052) 345-56-17  
e-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 23 maja 2008r.

Znak: RBG-61-06/08/MB

**DECYZJA RBG-11/2008**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. *w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy przy ul. T. Kościuszki 15,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni* następujących zapisów:

- **§ 4 ust. 2:** „Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS”,
- **§ 9:** „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową”,
- **§ 12:** Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 284, 344, 691) i **przyjęciu zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy**, do zaniechania tych działań poprzez dokonanie następujących zmian we wzorcu umownym *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni*:

- **zmiana treści zapisu § 4 ust. 2:** „Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS”, **poprzez dodanie ustępu**

**2a** o treści: „W przypadku zaistnienia takich okoliczności jak przewidziane w ustępie 2 lub zwiększenia się dotychczasowej stawki podatku VAT i nie zaakceptowania ich przez Zleceniodawcę ma on prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia za oświadczeniem złożonym Spółdzielni na piśmie”;

- **skreślenie zapisu § 9** : „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową ”, sytuacja zwrotu wpłaconego wkładu uregulowana została w **§ 8 ust. 3** o treści: „ W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia jej przez Zleceniodawcę lub w trybie postanowienia § 4 ust. 2 a, Zleceniodawca zobowiązany jest również do pokrycia ewentualnych kosztów przywrócenia lokali objętych umową do stanu zgodnego z dokumentacją projektową , jeżeli określone zmiany w tym lokalu dokonane zostały na życzenie Zleceniodawcy. Koszty te potrącone zostaną z kwoty zwracanego wkładu budowlanego”;

- **zmiana treści zapisu § 12**: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy”, któremu nadano w **§ 13** brzmienie: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny zgodnie z właściwością rzeczową i miejscową ”.

Nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 30 czerwca 2008r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia 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,

**nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Komunalni” w Bydgoszczy** z siedzibą przy ul. T. Kościuszki 15 **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **30 czerwca 2008 r.**

## UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy (dalej : Spółdzielnia), Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 32/2008 z dnia 7 lutego 2008 r. - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Komunalni” w Bydgoszczy praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [zw. dalej także ustawą o ochronie (...)] polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni* następujących zapisów:

- **§ 4 ust. 2**: „Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS”;
- **§ 9**: „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową ”;

- **§ 12:** *Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy*;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 284, 344, 691).  
(dowód: karta 1 i 2)

Ponadto – zgodnie z punktem II Postanowienia nr 32/2008 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (karta 4-18) uzyskanych w trakcie postępowania wyjaśniającego.  
(dowód: karta 1 i 2)

W toku niniejszego postępowania skarżony przedsiębiorca pismem z dnia 14 lutego 2008r. odniósł się do postawionych zarzutów. Ponadto pismem z dnia 12 marca 2008r. poinformował o zmianach jakie Spółdzielnia zamierza wprowadzić do *Umowy o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni* w związku z zakwestionowaniem przez Prezesa Urzędu zapisów tego wzorca. Załącznikiem do ww. pisma był wzorzec umowny po dokonanych zmianach.  
(dowód: karta 27-34)

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

#### **1. Strona postępowania:**

– Spółdzielnia jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000147450 (rejestracji dokonano dnia 16 stycznia 2003r.).

Przedmiotem działalności jest m. in. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.  
(dowód: odpis z Krajowego rejestru Sądowego, karta 5 - 7)

**2.** W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółdzielnia wprowadziła do obrotu i stosuje wzorzec umowny *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni*, który zawiera m.in. następujące zapisy:

- **§ 4 ust. 2:** *„Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS”;*
- **§ 9:** *„W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową”;*
- **§ 12:** *„Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy”;*

(dowód: karta 8-13)

**3.** W trakcie postępowania - w piśmie z dnia 12 marca 2008r. Spółdzielnia zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom oraz zaniechaniu takich naruszeń w przyszłości, poprzez zmianę postanowień umownych zawartych w stosowanym wzorcu umownym i zmianę oraz wykreślenie z nich postanowień stanowiących niedozwolone klauzule umowne. Zakwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych przez Spółdzielnię zostały zmodyfikowane poprzez:

- **zmianę treści zapisu § 4 ust. 2:** *„Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS”, poprzez dodanie ustępu 2a o treści: „W przypadku zaistnienia takich okoliczności jak przewidziane w ustępie 2 lub zwiększenia się dotychczasowej stawki podatku VAT i nie zaakceptowania ich przez Zleceniodawcę ma on prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia za oświadczeniem złożonym Spółdzielni na piśmie”;*
- **skreślenie zapisu § 9 :** *„W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania*

nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową”, sytuacja zwrotu wpłaconego wkładu uregulowana została w § 8 ust. 3 o treści: „ W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia jej przez Zleceniodawcę lub w trybie postanowienia § 4 ust. 2 a, Zleceniodawca zobowiązany jest również do pokrycia ewentualnych kosztów przywrócenia lokali objętych umową do stanu zgodnego z dokumentacją projektową , jeżeli określone zmiany w tym lokali dokonane zostały na życzenie Zleceniodawcy. Koszty te potrącone zostaną z kwoty zwracanego wkładu budowlanego”;

- **zmianę treści zapisu § 12:** „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy”, któremu nadano w § 13 brzmienie: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny zgodnie z właściwością rzeczową i miejscową”.

(dowód: karta 12)

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Podstawą do rozstrzygania sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie (...)* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie *o ochronie (...)*.

Art. 24 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)* stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Do stwierdzenia praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy *o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w 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. Przepis art. 479<sup>43</sup> 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. 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. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (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. 479<sup>45</sup> § 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 u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu 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 u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także w 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 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 wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego stosowanego przez Spółdzielnię przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* między innymi pod pozycjami: 284, 344, 691.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 4 ust. 2 o treści: „Strony dopuszczają możliwość wzrostu kosztu budowy lokalu mieszkalnego/garażu w granicach wzrostu cen robót i materiałów budowlanych, na poziomie wynegocjowanym z wykonawcą robót, jak również w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych obecnie okoliczności, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji publikowany w GUS” jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 284 w dniu 21 grudnia 2004r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Koszty budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy”. Zarówno postanowienie Spółdzielni jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 284 narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. bowiem przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 9 o treści: „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić Zleceniodawcy wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego w kwocie nominalnej, w terminie 10 dni roboczych od daty pozyskania nowego Zleceniodawcy, z którym zostanie zawarta umowa o pobudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego niniejszą umową” jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 344 w dniu 17 stycznia 2005r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Nabywca może umowę wypowiedzieć (...) rozwiązanie umowy następuje dopiero w dniu zawarcia przez Spółkę umowy dotyczącej finansowania zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę”. Zarówno postanowienie Spółdzielni jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 344, które uzależnia prawo do odstąpienia od umowy od zdarzenia tak niepewnego i przyszłego stanowi - z punktu widzenia art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz 385<sup>3</sup> pkt 2 i 8 k.c. - praktykę niedozwoloną, która wymaga wyeliminowania z obrotu konsumenckiego. Nie jest bowiem dopuszczalny przypadek, w którym tak istotnie ograniczona zostaje odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta, na którego przenosi się koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w tym pośrednio również ryzyko związane z upadłością Spółdzielni), jak też uzależnia się spełnienie świadczenia od zawarcia kolejnego kontraktu.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż zarówno przytoczone postanowienie z rejestru jak i kwestionowany zapis *Umowy o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni* są tożsame. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 12 o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Bydgoszczy*” jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 691 w dniu 23 września 2002r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*”. Taka treść postanowienia narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Należy wskazać, iż kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Zapis wzorców umownych stosowanych przez Spółdzielnię w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzucają właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, które nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

**Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane punkty umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 4 ust. 2 wzorca *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni* w klauzuli z poz. 284, treść § 9 wzorca *Umowa o budowę i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu* w klauzuli z poz. 344, treść § 12 wzorca *Umowa o budowę lokalu w zasobach Spółdzielni*, w klauzuli z poz. 691.**

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółdzielni, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółdzielni nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, skoro wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy umowy o pobudowanie lokalu mieszkalnego, piwnicy i miejsca parkingowego są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

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

Spółdzielnia zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień umowy, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, oraz przedstawiła projekt tych zmian.

Analizując ww. projekt Prezes Urzędu uznał, iż nie zawiera on już zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe postanowienia w miejsce negowanych oraz usuwając niektóre z nich, Spółdzielnia uwzględniła obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa Urzędu tak opracowane zapisy Umowy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce dotychczas obowiązujących (patrz pkt I sentencji decyzji). Należy jednak wskazać, iż przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi, zaakceptowanymi przez Prezesa Urzędu, rozumie się nie tylko stosowanie ich przy nowo podpisywanych umowach, ale i także ich zmianę w aktualnie obowiązujących umowach, co oznacza konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających nowe regulacje.

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

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na Spółdzielnię obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji.

### **Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.**

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy

### Otrzymuje:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Komunalni”  
ul. T. Kościuszki 15  
85 – 079 Bydgoszcz
2. a/a