



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

ul. Długa 47,  
85-034 Bydgoszcz  
tel. (052) 345-56-44, Fax (052) 345-56-17,  
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia     grudnia 2008 r.

Znak: RBG 61-05/08/MB

**DECYZJA RBG-47/2008**

- I.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.: Dz.U. z 2007r. Nr 99, poz. 660, Dz.U. z 2007r. Nr 171, poz. 1206) 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,

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę **Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą” w Bydgoszczy**, polegającą na zamieszczeniu we wzorcach umownych *Umowa przedwstępna na mieszkanie, Umowa przedwstępna na mieszkanie i garaż, Umowa przedwstępna na garaż, Umowa przedwstępna o pobudowanie mieszkania i garażu*, następujących zapisów:

1. *„W przypadku wykreślenia Zleceniodawcy, Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej (bez odsetek), po znalezieniu jego następcy, lecz w terminie nie dłuższym niż 15 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu”*,
2. *„Zleceniodawca może odstąpić od umowy w każdym czasie , z tym, że zwrot wniesionych wpłat dokonany zostanie dopiero po uzyskaniu przez Spółdzielnię jego następcy”*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 982), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania** z dniem 10 kwietnia 2008r.

- II.** Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 98 poz. 1071) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) 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,

**umarza się** postępowanie w sprawie stosowania przez **Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Brdą” w Bydgoszczy** 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 wzorcach umownych *Umowa o pobudowanie mieszkania, Umowa o pobudowanie garażu* następujących zapisu:

1. „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu bądź od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”,
2. „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”,
3. „Termin oddania do użytku przedmiotu umowy określa się na..... Ewentualna zmiana tego terminu spowodowana okolicznościami niezależnymi od Spółdzielni wprowadzona zostanie do umowy w formie aneksu”,
4. „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia”,
5. „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia lub daty odstąpienia od umowy”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 344, 1035).

**III.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 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) w związku ze stwierdzeniem stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Brdą” w Bydgoszczy praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w pkt I niniejszej decyzji

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Brdą” w Bydgoszczy, karę pieniężną w wysokości 1 521,42 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset dwadzieścia jeden zł 42/100), płatną do budżetu państwa.**

## UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą” 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 RBG-31/2008 z dnia 7 lutego 2008r. - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Brdą” w Bydgoszczy praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i ust 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 wzorcach umownych *Umowa przedwstępna na mieszkanie, Umowa przedwstępna na mieszkanie i garaż, Umowa przedwstępna na garaż, Umowa o pobudowanie mieszkania, Umowa przedwstępna o pobudowanie mieszkania i garażu, Umowa o pobudowanie garażu* następujących zapisów:

1. „W przypadku wykreślenia Zleceniodawcy, Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej (bez odsetek), po znalezieniu jego następcy, lecz w terminie nie dłuższym niż 15 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu”;
2. „Zleceniodawca może odstąpić od umowy w każdym czasie, z tym, że zwrot wniesionych wpłat dokonany zostanie dopiero po uzyskaniu przez Spółdzielnię jego następcy”;
3. „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu bądź od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”;
4. „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”;
5. „Termin oddania do użytku przedmiotu umowy określa się na..... Ewentualna zmiana tego terminu spowodowana okolicznościami niezależnymi od Spółdzielni wprowadzona zostanie do umowy w formie aneksu”;
6. „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia”;
7. „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia lub daty odstąpienia od umowy”;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 982, 344, 1035).

W toku niniejszego postępowania skarżona Spółdzielnia pismem z dnia 14 lutego 2008 r. odniosła się do postawionych zarzutów, niepodzielając argumentacji Prezesa Urzędu. Ponadto pismem z dnia 11 marca 2008 r. Spółdzielnia poinformowała o zaprzestaniu stosowania umów *Umowa przedwstępna na mieszkanie, Umowa przedwstępna na mieszkanie i garaż, Umowa przedwstępna na garaż, Umowa o pobudowanie mieszkania, Umowa przedwstępna o pobudowanie mieszkania i garażu* przed terminem zakwestionowania przez Prezesa Urzędu niektórych z klauzul zawartych w ww. umowach.

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

#### **1. Strona postępowania:**

– Spółdzielnia jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000128536 (rejestracji dokonano dnia 29 sierpnia 2002 r.).

Przedmiotem działalności jest m.in. prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej, remontowo-budowlanych.

(dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, karta 42-44 )

**2.** W związku z prowadzoną działalnością, Spółdzielnia wprowadziła do obrotu i stosowała wzorce umowne *Umowa przedwstępna na mieszkanie, Umowa przedwstępna na mieszkanie i garaż, Umowa przedwstępna na garaż, Umowa o pobudowanie mieszkania, Umowa przedwstępna o pobudowanie mieszkania i garażu, Umowa o pobudowanie garażu*, które zawierały m. in. następujące zapisy:

1. *„W przypadku wykreślenia Zleceniodawcy, Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej (bez odsetek), po znalezieniu jego następcy, lecz w terminie nie dłuższym niż 15 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu”*,
2. *„Zleceniodawca może odstąpić od umowy w każdym czasie , z tym, że zwrot wniesionych wpłat dokonany zostanie dopiero po uzyskaniu przez Spółdzielnię jego następcy”*,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 982).

(dowód: karta 89 - 114)

**3.** Prezes Urzędu w toku niniejszego postępowania ustalił, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Brdą” w Bydgoszczy zawierała umowy z konsumentami. Wraz z pismem z dnia 16 października 2008r. Spółdzielnia przedstawiła kopie umów zasadniczych, będących realizacją zobowiązań wynikających z umów przedwstępnych (kwestionowanych w postępowaniu przed Prezesem Urzędu). Ostatnia z przedłożonych umów zasadniczych opatrzona jest datą 10 kwietnia 2008r. Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał ww. datę za datę zaniechania stosowania omawianej praktyki, albowiem w obrocie prawnym nie funkcjonowały już umowy przedwstępne zwarte według kwestionowanych wzorców, zaś umowy zasadnicze nie zawierały kwestionowanych klauzul. Ponadto Spółdzielnia nie oferowała już w tej dacie konsumentom wzorców umownych *Umowa przedwstępna na mieszkanie, Umowa przedwstępna na mieszkanie i garaż, Umowa przedwstępna na garaż, Umowa przedwstępna o pobudowanie mieszkania i garażu*.

(dowód: kopie umów, karta 160 - 177)

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

Podstawą do rozstrzygnięcia 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 Mieszkaniowej „Nad Brdą”. 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. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) 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 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. 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 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 u.o.k.ik. 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 umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.**

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 wątplenia 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.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2007r. (sygn. akt VI ACa 954/06 dot. wyroku SOKiK z dnia 29 września 2005r. sygn. akt. XVII Amc 68/04) Sąd Apelacyjny podzielił zdanie SOKiK o możliwości dokonywania oceny zawieranych przez Spółdzielnię Mieszkaniową ze swymi członkami umów z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym z punktu widzenia art. 384-385<sup>3</sup> k.c. Korporacyjno - fundacyjny charakter takiej osoby prawnej jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, jej cele, zasady i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych będących członkami spółdzielni przymiotu konsumenta. Dobrowolne przystąpienie członka do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane działaniami podejmowanymi bez przymusu.

## **Ad I**

W wyroku z dnia 6 listopada 2006r. (sygn. akt XVII Amc 139/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 982 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„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”*. Zarówno postanowienia wzorców stosowanych przez Spółdzielnię o treści: *„W przypadku wykreślenia Zleceniodawcy, Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej (bez odsetek), po znalezieniu jego następcy, lecz w terminie nie dłuższym niż 15 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu”*; *„Zleceniodawca może odstąpić od umowy w każdym czasie, z tym, że zwrot wniesionych wpłat dokonany zostanie dopiero po uzyskaniu przez Spółkę jego następcy”* jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 982 stanowią praktykę niedozwoloną. Znalezienie nowego nabywcy na lokal konsumenta, z którym umowa została rozwiązana przez niego bądź przez Spółdzielnię, zależy w pierwszym rzędzie od tego czy przedsiębiorca podejmie w tym celu odpowiednie kroki. Nawet, jeśli przyjąć, że konsument może sam znaleźć następcę to podpisanie z nim umowy i ustalone w niej warunki płatności pozostają poza jego wpływem. Przedsiębiorca w ramach własnej swobody wyrażania woli może z przedstawionym przez konsumenta następcą nie zawrzeć umowy w ogóle.

Ponadto Prezes Urzędu zauważa, iż przywołane wyżej postanowienia wzorca stanowią klauzulę abuzywną wpisaną pod poz. 343 do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę”*. Taki zapis uzależniania zwrot wpłaconych kwot od dokonania wpłaty przez kolejnego nabywcę, czyli od zdarzenia niepewnego i przyszłego. Niedopuszczalne jest, aby postanowienia umowne wiązały określony skutek prawny, m. in. zwrot świadczenia po rozwiązaniu umowy z czynnościami zależnymi w znacznej części od woli kontrahenta konsumenta. Prowadzi to bowiem do ograniczenia odpowiedzialności 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 powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

**Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowane postanowienia umów mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.**

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 wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółdzielni, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę o pobudowanie mieszkania.

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 wzorców umownych 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.

**W związku ze spełnieniem przesłanek wynikających z art. 24 ust 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)* należało zachowanie wymienionego przedsiębiorcy uznać za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.**

Jednakże zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)* nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W związku z wyeliminowaniem z obrotu prawnego niedozwolonych postanowień umownych, Prezes Urzędu wydał decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 10 kwietnia 2008r. (jest to data zawarcia ostatniej umowy zasadniczej).

W tym miejscu należy podkreślić, iż zaniechanie stosowania kwestionowanych wzorców umownych przez Spółdzielnię na etapie postępowania przed Prezesem Urzędu nie zamyka drogi do wydania decyzji w trybie art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Regulacja art. 27 wskazuje, iż ustawodawca uznał, iż pomimo zaprzestania przez przedsiębiorcę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, nie można pozbawić jej antykonsumenckiego charakteru. W wielu sytuacjach, co znajduje swój wyraz w postępowaniach wszczynanych przez Prezesa Urzędu, przedsiębiorca zaprzestaje na czas jego trwania stosowania bezprawnej praktyki. Taki stan uniemożliwia zakończenie postępowania wydaniem decyzji stwierdzającej stosowanie praktyki, jeśli w czasie jej wydawania przedsiębiorca już jej nie stosuje. Tym samym, jeżeli w dniu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu przedsiębiorca nie stosuje już zarzucanej mu praktyki, staje się niemożliwe wydanie decyzji nakazującej jej zaniechanie. Dlatego też ustawodawca uznał, że niezbędne jest istnienie w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów regulacji, która pozwala na skuteczne uznanie za bezprawne również praktyk mających charakter czasowy, których stosowanie przez przedsiębiorcę zostało zakończone<sup>1</sup>. Ograniczenie dla organu antymonopolowego wynika jedynie z art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, iż nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji tej decyzji.**

---

<sup>1</sup> K. Kohutek, M. Sieradzka, Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów – Komentarz, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2008, str. 672.

## Ad II

Przepis art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Przesłanką umorzenia postępowania na podstawie tego przepisu jest więc jego bezprzedmiotowość.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów doszedł do przekonania, iż kwestionowane postanowienia o treści : „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu bądź od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”, „Zwrot wpłat w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2, i § 8 ust. 1 dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty wniesienia wpłaty przez następcę, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty oświadczenia Zleceniodawcy o odstąpieniu od umowy”, „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia”, „W przypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia dokonane przez którąkolwiek ze stron lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę w sytuacji opisanej w § 4 ust. 2 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, lecz w terminie nie dłuższym niż 45 dni od daty rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia lub daty odstąpienia od umowy”, nie są tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 344. Bowiern postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 344 uzależniania prawo do odstąpienia od umowy od znalezienia następcy, czyli od zdarzenia niepewnego i przyszłego, co 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, ponadto przenosi na konsumenta koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej, jak też uzależnia spełnienie świadczenia od zawarcia kolejnego kontraktu. Natomiast zapisy stosowane przez Spółdzielnię przewidują element pozyskania następcy, lecz jednocześnie wprowadzają ściśle ograniczenie okresu dla jego pozyskania, ustalając, że wypłata należności na rzecz nabywcy dokonana zostanie w określonym terminie od daty rozwiązania umowy niezależnie od tego czy w tym okresie zostanie pozyskany następcą. Postanowienie tej treści nie wypełnia znamion klauzuli abuzywnej, bowiem nie kształtuje praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Z powyższych względów nie można również stwierdzić tożsamości postanowienia wzorca o treści: „Termin oddania o użytku przedmiotu umowy określa się na..... Ewentualna zmiana tego terminu spowodowana okolicznościami niezależnymi od Spółdzielni wprowadzona zostanie do umowy w formie aneksu” z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 1035 w brzmieniu: „Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...)w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji”. Cytowane postanowienie wpisane do Rejestru przyznaje kontrahentowi konsumenta jednostronne prawo do przesunięcia terminu oddania lokalu do użytku w sytuacji zaistnienia wskazanych okoliczności. Natomiast treść postanowienia stosowanego przez Spółdzielnię uzależnia zmianę terminu realizacji zobowiązania od zgody obu stron poprzez podpisanie aneksu do umowy. Konkludując, kwestionowane postanowienie wzorca stosowanego przez Spółdzielnię nie wypełnia znamion abuzywności.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu postanowił w drodze decyzji umorzyć postępowanie w ww. zakresie. Treść kwestionowanych zapisów nie wypełnia hipotez klauzul wpisanych do Rejestru pod numerem 344 i 1035, a co za tym idzie brak jest tożsamości klauzul stosowanych we wzorcach umownych będących przedmiotem kontroli z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji tej decyzji.**



### Ad III

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy *o ochronie (...)* przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych szczegółowo powyżej. Praktyki te polegają na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone poprzez zamieszczenie we wzorcach umownych następujących zapisów: „*W przypadku wykreślenia Zleceniodawcy, Spółdzielnia zwróci Zleceniodawcy kwotę wniesionych przez niego wpłat w wysokości nominalnej (bez odsetek), po znalezieniu jego następcy, lecz w terminie nie dłuższym niż 15 dni od daty oświadczenia Spółdzielni o wykreśleniu*”, „*Zleceniodawca może odstąpić od umowy w każdym czasie, z tym, że zwrot wniesionych wpłat dokonany zostanie dopiero po uzyskaniu przez Spółkę jego następcy*”, które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 982). Konsekwencją stosowania powyższych praktyk jest pogorszenie sytuacji konsumentów. Okoliczność, że sporne zapisy zamieszczono we wzorcach umownych powoduje, że zostają one konsumentom narzucone. Fakt, że kwestionowane regulacje wynikają z wzorców umownych świadczy o profesjonalnym charakterze podejmowanych praktyk.

Powyższe okoliczności uzasadniają nałożenie w niniejszym przypadku kary, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przychód osiągnięty przez Spółdzielnię w 2007r. – 1 521 424,39 zł - ustalono na podstawie złożonych dokumentów (dowód: karta 144). Przy ustalaniu wysokości kary Prezes Urzędu przyjął za podstawę obliczeń kwotę odpowiadającą wysokością przychodowi osiągniętemu przez przedsiębiorcę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w 2007r. Maksymalny wymiar kary jaki można nałożyć na przedsiębiorcę wynosi 152 142,43 zł – 10% osiągniętego przychodu w roku 2007.

Przy ustalaniu kary wzięto pod uwagę okoliczność, że Spółdzielnia zaniechała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w toku postępowania przez prezesem Urzędu. Uwzględniono również fakt, że przedsiębiorca aktywnie współpracował z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku niniejszego postępowania. Ponadto skutek naruszenia przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów był znikomy. Wzięto pod uwagę okoliczność, iż przedsiębiorca dokonał zmian, które doprowadziły do zaniechania stosowania zakwestionowanych praktyk. Okoliczności te należy poczytać, jako łagodzące.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na podmioty, które dopuściły się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianych zachowań. Przedsiębiorca, jako podmiot o kilkuletnim doświadczeniu, powinien wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych przez SOKiK za abuzywne, ani w inny sposób godzić w interesy słabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci.

Decydując o nałożeniu kary i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie ww. okoliczności, jak i możliwości finansowe przedsiębiorcy. Orzeczona kara powinna 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 zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Niniejsza kara powinna stanowić przestrożę dla przedsiębiorcy na przyszłość.

Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 1 521,42 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset dwadzieścia jeden 42/100), co stanowi 0,1% przychodów osiągniętych przez przedsiębiorcę w roku 2007.

W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu, kierując się

potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania. W tym przypadku kara powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji tej decyzji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP O/O Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

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. Radca Prawny Izabela Margis-Delert  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Brdą”  
ul. Adama Grzymały Siedleckiego 14  
85 – 868 Bydgoszcz
2. a/a