



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel. (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 32/13/ZR/

Wrocław, 28 kwietnia 2014 r.

DECYZJA RWR 07/2014

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.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście – Prasa”** we Wrocławiu ,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zamieszczenie w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umów, następujących postanowień:

- we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Ołtaszyńskiej ...”:

- *„Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną, a ponadto listem poleconym o dacie protokolarnego wydania mu lokalu, z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy protokolarnego przejęcia lokalu lub niestawienia się Nabywcy w tym celu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, uznaje się, że lokal został skutecznie Nabywcy wydany w dacie wskazanej w powiadomieniu.”*
- *„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy Nabywca nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 4.”;*

we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... miejsca postojowego nr... w garażu wielostanowiskowym położonym w budynku przy ul. Ołtaszyńskiej”:

- *„Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną a ponadto listem poleconym o dacie protokolarnego wydania mu lokalu, z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy protokolarnego przejęcie miejsca postojowego lub niestawienia się Nabywcy w tym celu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, uznaje się, że miejsce postojowe zostało skutecznie Nabywcy wydane w dacie wskazanej w powiadomieniu.”;*
- *„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy Nabywca nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 4.”*

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 3300 i 2623.

i stwierdza zaniechanie jej stosowania, od dnia **21 listopada 2013 r.** - w zakresie postanowienia dotyczącego wydania lokalu oraz od dnia **5 października 2012 r.** - w zakresie postanowienia dotyczącego wypowiedzenia umowy.

II. Na podstawie 105 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez przedsiębiorcę **Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście – Prasa”** we Wrocławiu wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Ołtaszyńskiej ...”, następującego postanowienia: *„W przypadku niedotrzymania terminu, cena ulega zwiększeniu o kwotę 2.500 zł. brutto za każdy rozpoczęty miesiąc i płacona jest łącznie z terminem 3 raty”*, które jest sprzeczne z art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm)

UZASADNIENIE

1. Wprowadzenie

1.1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu [zw. dalej także Prezesem Urzędu], zgodnie z przewidzianymi w ustawie *o ochronie konkurencji i konsumentów* [dalej także: *ustawa o ochronie (...)*] kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście – Prasa” we Wrocławiu [zw. dalej także Spółdzielnię, przedsiębiorcą], wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

1.2. Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało, że istnieje podstawa do wszczęcia postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z czym - postanowieniem RWR 236/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. - Prezes Urzędu, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) oraz art. 24 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)*, polegających na:

- umieszczeniu w stosowanych wzorcach umów Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Ołtaszyńskiej ...” oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... miejsca postojowego nr... w garażu wielostanowiskowym położonym w budynku przy ul. Ołtaszyńskiej” postanowień, które mogą być tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr 3330 i 2623.

- umieszczeniu w stosowanym wzorcu umowy Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Ołtaszyńskiej ...” postanowienia, które w sposób sprzeczny z *Kodeksem cywilnym* reguluje obowiązki nabywcy w przypadku nienależytego wykonania świadczenia pieniężnego, poprzez ustanowienie obowiązku zapłaty kary umownej.

Ponadto – zgodnie z punktem III. ww. postanowienia Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów część materiałów uzyskanych w trakcie wymienionego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-17/13/ZR).

(dowód: karta 1-2 oraz 3-72)

1.4. Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółdzielnia poinformowała – w piśmie SM/7787/2013/KR z dnia 2 grudnia 2013 r. - iż w związku z otrzymaniem przedmiotowego zawiadomienia o wszczęciu postępowania przed Prezesem Urzędu, wprowadziła – z dniem **21 listopada 2013 r.** – do obrotu nowe wzorce umów, zmieniając postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu, dotyczące zasad odbioru lokalu. W załączeniu do wskazanego pisma, Spółdzielnia załączyła nowe zmienione wzorce umów, a przedmiotowe postanowienie uzyskało następujące brzmienie:

- „*Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną o dacie protokolarnego wydania mu lokalu.*”

W odniesieniu do postanowienia uprawniającego Spółdzielnię do wypowiedzenia umowy, wyjaśniono, iż było ono stosowane do dnia **5 października 2012 r.**, po czym zostało wykreślone z umowy.

Z kolei, co do postanowienia przewidującego obciążenie nabywcy kwotą 2500 złotych za każdy rozpoczęty miesiąc, w przypadku niedotrzymania terminu wpłaty, Spółdzielnia wyjaśniła, iż zapis taki został wprowadzony tylko do jednej umowy wyjątkowo i **po indywidualnych ustaleniach z klientami**, którzy po wynegocjowaniu ceny mieszkania, przedłużali termin podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania przez kilka miesięcy, rezerwując mieszkanie. Spółdzielnia wskazała, iż z uwagi na niską sprzedaż lokali w 2012 r., przyjęła ofertę zakupu przedmiotowego lokalu po cenie niższej od poniesionych kosztów budowy, ale pod warunkiem dokonania wpłaty w określonym terminie. Z tych względów ustalona w umowie kwota 2500 złotych nie miała charakteru kary umownej, ale była warunkowym upustem z terminem obowiązywania.

(dowód: karta 74-75, 85-86, 89-90 i 93-94)

1.5. Spółdzielnia została powiadomiona o przysługującym jej prawie do zapoznania się z aktami postępowania administracyjnego.

(dowód: karta 95)

2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście – Prasa” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Łódzkiej 19 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) pod nr 0000119858.

(dowód: wydruk z KRS, karta 102-105)

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi oraz sprzedaż mieszkań gotowych (w ramach posiadanych zasobów). Przedsiębiorca realizuje działalność w powyższym zakresie na obszarze miasta Wrocławia w budynkach przy ul. Ołtaszyńskiej.
(dowód: karta 5 i 103)

2.2. W toku wykonywanej działalności, Spółdzielnia w relacjach z klientami posługuje się następującymi wzorcami umów:

- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Ołtaszyńskiej ...”;
- Przedwstępna umowa sprzedaży nr... miejsca postojowego nr... w garażu wielostanowiskowym położonym w budynku przy ul. Ołtaszyńskiej”;

w których zamieszczono następujące postanowienia:

- *„Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną, a ponadto listem poleconym o dacie protokolarnego wydania mu lokalu, z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy protokolarnego przejęcia lokalu lub niestawienia się Nabywcy w tym celu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, uznaje się, że lokal został skutecznie Nabywcy wydany w dacie wskazanej w powiadomieniu.”*
- *„Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy Nabywca nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 4.”;*
- *„W przypadku niedotrzymania terminu, cena ulega zwiększeniu o kwotę 2.500 zł. brutto za każdy rozpoczęty miesiąc i płacona jest łącznie z terminem 3 raty”.*

W toku postępowania ustalono, iż trzeci z wymienionych zapisów pojawił się tylko w jednej umowie, w wersji zindywidualizowanej (tj. z naniesionymi danymi osobowymi). Nie stwierdzono go natomiast w pozostałych umowach, zarówno w formularzach „czystych” (tj. bez danych klientów), jak i w formularzach z danymi nabywców, co wynikało z okoliczności wprowadzenia tego zapisu na wniosek jednego nabywcy. Zgodnie z ustaleniami indywidualnymi pomiędzy Spółdzielnią a konkretnym nabywcą, który chciał dokonać wcześniejszej rezerwacji konkretnego lokalu, ale z odroczonym terminem wpłaty, Spółdzielnia godziła się na sprzedaż lokalu po obniżonej cenie, ale pod warunkiem wniesienia wpłaty w umówionym terminie. W przypadku opóźnienia nabywca tracił prawo do upustu w związku z czym Spółdzielnia miało prawo naliczyć kwotę 2500 złotych za każdy miesiąc opóźnienia z tytułu utraty upustu przez nabywcę oraz ponoszenia dodatkowych kosztów przez Spółdzielnię w związku z rezerwacją i utrzymaniem niezasiedlonego lokalu. Postanowienie to – dodane do umowy w tym jednym wskazanym przypadku **na wniosek nabywcy** - nie było nigdy wcześniej, ani później stosowane przez Spółdzielnię we wzorcach umów

2.3. W latach 2011-2013 Spółdzielnia zawarła, w oparciu o wskazane wyżej wzorce umów:

- **(...) tajemnica przedsiębiorstwa**

Spółdzielnia w dalszym ciągu oferuje sprzedaż niezasiedlonych dotąd mieszkań w ww. budynkach.

(dowód: karta 74)

2.4. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, znajdują się m.in. następujące postanowienia:

- poz. 3330 o treści: *„W przypadku niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnie sporządzając protokół odbioru*

stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu”, wpisane na postawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [zw. dalej: „SOKiK”], z dnia 26 stycznia 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 3233/10),
- poz. 2623 o treści: „Nie wniesienie przez Uczestnika budowy którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust.23 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem”, wpisane na postawie wyroku SOKiK z dnia 7 kwietnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 108/11).

2.5. Zgodnie z art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm): „*Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna)*”.

3. Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* 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 zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni. 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 (...)*.

3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów adresowany jest do przedsiębiorców. Przedsiębiorcą, w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. *o swobodzie działalności gospodarczej* (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.), tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Strona postępowania – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście-Prasa” - jest podmiotem, któremu art. 11 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - *Prawo spółdzielcze* (j.t. Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.), w związku z art.1 ust.7 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* – (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), przyznaje osobowość prawną, a także prowadzącym działalność gospodarczą polegającą m.in. na sprzedaży lokali mieszkaniowych - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

3.3. Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

W ramach niniejszego postępowania, przedsiębiorcy postawiono zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych p.n.: „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... lokalu

mieszkalnego nr ... przy ul. Ołataszyńskiej ...” oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży nr... miejsca postojowego nr... w garażu wielostanowiskowym położonym w budynku przy ul. Ołataszyńskiej”, postanowień o treści:

- „Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną, a ponadto listem poleconym o dacie protokolarnego wydania mu lokalu, z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy protokolarnego przejęcia lokalu lub niestawienia się Nabywcy w tym celu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, uznaje się, że lokal został skutecznie Nabywcy wydany w dacie wskazanej w powiadomieniu.”
- „Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy Nabywca nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 4.”;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru.

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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...)”

Do stwierdzenia zatem praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

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. 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 Urzędu, 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. 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. 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 u.ok.ik. [obecnie art. 24]

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 ustawy o ochronie (...) 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. 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.

Ad 1)

Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) - bezprawność działań przedsiębiorcy.

Jak już wskazano wyżej, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że pierwsze, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*Spółdzielnia powiadamia Nabywcę telefonicznie lub pocztą elektroniczną, a ponadto listem poleconym o dacie protokolarnego wydania mu lokalu, z co najmniej 7 –dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy protokolarnego przejęcie lokalu lub niestawienia się Nabywcy w tym celu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, uznaje się, że lokal został skutecznie Nabywcy wydany w dacie wskazanej w powiadomieniu.*” jest tożsame z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanym do Rejestru pod pozycją 3300.

SOKiK wyrokiem z dnia 26 stycznia 2012 r. uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnie sporządzając protokół odbioru stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu*” (sygn. akt XVII AmC 3233/10) i które zostało wpisane do Rejestru pod poz. 3330. Należy wskazać, że SOKiK, który tego rodzaju postanowienia kwestionował również we wcześniejszych orzeczeniach (np. poz. 364, 365, 2414, 2861) uznał, że formułowanie przez przedsiębiorcę tego typu postanowień wydaje się stwarzać przedsiębiorcy zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03), SOKiK uznającym za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 364 i 365, Sąd stwierdził, iż „*Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385¹ § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta. W uzasadnieniu sąd wskazał jednocześnie, iż zapis umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy, jest sprzeczny z treścią przepisu art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.*

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymieniony wyżej zapis za tożsamy, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest także wykazanie, że ww. drugie zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*Spółdzielnia może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy Nabywca nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 4.*” jest tożsame z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanym do Rejestru pod pozycją 2623.

SOKiK wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2011 r. uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Nie wniesienie przez Uczestnika budowy którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust.23 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem*” (sygn. akt XVII AmC 108/11). Należy zaznaczyć, że SOKiK kwestionując ww. postanowienie uznał, iż powyższy sposób działania przedsiębiorcy jest sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz narusza interesy konsumentów, z którymi na skutek nieterminowej zapłaty raty rozwiązano umowę. Sąd wskazał na regulację art. 481 k.c. przyznającą wierzycielowi prawo żądania od dłużnika odsetek za zwłokę, a także żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Ponadto w przypadku umów zawieranych przez deweloperów z konsumentami zastosowanie znajdzie dobry obyczaj nakazujący wezwanie dłużnika do zapłaty przed wykorzystaniem przewidzianej sankcji. Obyczaj ten został ukształtowany w oparciu o art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym, właśnie jako źródło dobrego obyczaju.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu ww. postanowienie umowne umożliwia Spółdzielni rozwiązanie umowy bez żadnego wcześniejszego powiadomienia nabywcy, który nie dotrzymuje warunków umowy (np. nieterminowo wnosi kolejne wpłaty)

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymieniony wyżej zapis za tożsamy z postanowieniem z Rejestru, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Mając powyższe na względzie, uznać należy, iż przedsiębiorca stosuje we wskazanych wzorcach umów postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru. Tym samym działanie przedsiębiorcy ma **charakter bezprawny**.

Ad 2)

Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

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

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów 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 prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich konsumentów, którzy są i/lub mogą być klientami Spółdzielni oferującej lokale mieszkalne w otwartej sprzedaży. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter

jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów – nabywców lokalu, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

W opinii Prezesa Urzędu, treść obu porównywanych postanowień **godzi w interesy konsumentów** w zakresie prawa do uzyskania rzetelnej informacji co do przysługujących im praw, w związku z zawarciem umowy z przedsiębiorcą. Skutkiem zastosowania pierwszego z zakwestionowanych postanowień może być po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek jednostronnego odbioru lokalu, traci on prawo do wnoszenia jakichkolwiek zastrzeżeń do odebranego lokalu. Z kolei stosowanie drugiego z zakwestionowanych postanowień **godzi w interesy ekonomiczne konsumentów**, ponieważ powoduje możliwość utraty przez niego osiągnięcia zamierzonego celu gospodarczego umowy - tj. nabycia nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego – z przyczyn od niego niezależnych, powodujących przejściową niemożność terminowej realizacji zobowiązań wobec Spółdzielni.

3.3. Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)* nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie, w myśl art. 27 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* ciężar udowodnienia okoliczności, iż przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy, spoczywa na tymże przedsiębiorcy. Stanowi to konsekwencję tego, iż to przedsiębiorca wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne z udowodnienia okoliczności, o której mowa w przedmiotowym przepisie.

Według oświadczenia strony, z **dniem 21 listopada 2013 r., Spółdzielnia wprowadziła wzorce umów do stosowania** w obrocie konsumenckim, które nie zawierają już postanowienia zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu dotyczącego zasad odbioru lokalu, przedstawiając ich treść w toku postępowania. Z kolei postanowienia przewidujące możliwość wypowiedzenia umowy przestały być stosowane od dnia **5 października 2012 r.** Na powyższą okoliczność, Spółdzielnia przedstawiła nowe wzorce umów, które zostały wprowadzone do obrotu prawnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie wzorców umownych, w których nie zamieszczono już kwestionowanych zapisów, zniosło zarzut bezprawności. Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż z dniem 21 listopada 2013 r. (co do pierwszego z postanowień) i 5 października 2012 r. (co do drugiego z postanowień) przedsiębiorca **zaniechał stosowania** zarzuczanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki niezbędne dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* i orzekł, jak w I punkcie sentencji decyzji

3.4. Umorzenie postępowania w zakresie zarzutu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z art. 105 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, gdy postępowanie administracyjne z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że **bezprzedmiotowość postępowania** oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W toku postępowania ustalono, iż wprowadzenie do umowy zapisu o naliczaniu dodatkowej kwoty 2500 złotych było wynikiem indywidualnych ustaleń pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą, który chciał dokonać wcześniejszej rezerwacji lokalu bez dokonania wpłaty. Kwota 2500 złotych stanowiła zatem – zgodnie z ustaleniami stron – kwotę ewentualnej rekompensaty dla Spółdzielni, która zgodziła się na propozycję nabywcy sprzedaży tego lokalu po zaniżonej cenie, ale z zastrzeżonym terminem płatności, który był jednocześnie terminem obowiązywania rabatu. **Nie jest to zatem kara umowna**, ale ustalenie przez strony wymiaru rekompensaty dla Spółdzielni, która udzieliła upustu pod warunkiem dokonania wpłaty we wskazanym w umowie terminie. Tym samym nie można tutaj mówić o **bezprawnym** działaniu, niezgodnym z art. 483 § 1 k.c. przewidującym możliwość zastrzeżenia kary umownej (poprzez zapłatę określonej sumy), tylko w odniesieniu do świadczeń niepieniężnych. Dodatkowo, należy także podkreślić, iż postanowienie to – dodane do umowy w jednym przypadku **na wniosek nabywcy** - nie było nigdy wcześniej, ani później stosowane przez Spółdzielnię we wzorcach umów. Mając powyższe na względzie, postanowienie to należy uznać za wynegocjowane indywidualnie i w związku z tym wyłączone spod regulacji, dotyczących wzorców umowy, w szczególności art. 385¹⁻³ k.c. W związku z tym, sprawa w zakresie dotyczącym wskazanego zarzutu, nie ma charakteru publicznoprawnego, albowiem nie wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni a dotyczy tylko jednej umowy, w której zamieszczono uzgodnione indywidualnie postanowienie umowne.

Powyższe okoliczności powodują **bezprzedmiotowość** postępowania w związku z omawianym zarzutem, a zatem - stosownie do ww. art. 105 § 1 k.p.a. - należało umorzyć wszczęte w tym zakresie postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i orzec, jak w **II punkcie sentencji decyzji**

4.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku z art. 479²⁸ § 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście – Prasa”
ul. Łódzka 19
50-521 Wrocław