



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
743-77-30, Fax (0-81) 532-08-26  
E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

Lublin, dnia 3 marzec 2008 r.

RLU-61-41/07/RD

**DECYZJA Nr 4/2008**

Na podstawie art. 105 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1 071 ze zm.) 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 treści art. 33 ust. 6 tej ustawy i par. 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134 poz. 939)

**- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

**umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie** wszczęte po przeprowadzeniu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AZS” w Lublinie, polegające na stosowaniu we wzorcu Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem, postanowień o treści:

1. „ **§ 4 ust. 2** przesunięcie terminu określonego w ust. 1 może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dacie zawarcia niniejszej umowy”,
2. „ **§ 8 ust. 1** w przypadku wzrostu kosztów budowy, a także w przypadku braku finansowania infrastruktury wysokość rat określonych w § 6 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni złożonego na piśmie Członkowi. Termin zapłaty raty, której zmiana dotyczy nie może być dłuższy niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Skutki prawne z tytułu nieodebrania pisma w terminie ponosi Członek”,
3. „ **§ 13 ust. 2 i 3 2.** w przypadku rozwiązania niniejszej umowy Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 3 – 5 zwraca Członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.  
3. Zwrot wniesionych przez Członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą wstępującym w zwolnione przez Członka miejsce i wniesieniu przez niego środków finansowych na pokrycie dotychczasowych kosztów budowy lokalu.
4. „ **§ 21** ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni,

które to postanowienia mogły stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

### Uzasadnienie

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Lublinie dokonał analizy stosowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową "AZS" w Lublinie, zwaną dalej Spółdzielnią, wzorca Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem, zawieranej z konsumentami pod kątem jej zgodności z treścią art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.), zwanej dalej ustawą o okik..

W wyniku tej analizy zakwestionowano cztery postanowienie umowne z wzorca Umowy, których treść mogła być tożsama z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone:

1. § 4 ust. 2 w brzmieniu: „*przesunięcie terminu określonego w ust. 1 może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dacie zawarcia niniejszej umowy*”;
2. § 8 ust. 1 w brzmieniu: „*w przypadku wzrostu kosztów budowy, a także w przypadku braku finansowania infrastruktury wysokość rat określonych w § 6 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni złożonego na piśmie Członkowi. Termin zapłaty raty, której zmiana dotyczy nie może być dłuższy niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Skutki prawne z tytułu nieodebrania pisma w terminie ponosi Członek*”;
3. § 13 ust. 2 i 3 w brzmieniu: „*2. w przypadku rozwiązania niniejszej umowy Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 3 – 5 zwraca Członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.  
3. Zwrot wniesionych przez Członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą wstępującym w zwolnione przez Członka miejsce i wniesieniu przez niego środków finansowych na pokrycie dotychczasowych kosztów budowy lokalu.*”
4. § 21 „*ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni*”.

W wyniku tego wszczęto Postanowieniem Nr 141/07 z dnia 9 lipca 2007 r. postępowania administracyjne, z urzędu, przeciwko Spółdzielni pod zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcu Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem zapisów, których tożsama treść została wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania administracyjnego Spółdzielnia wyjaśniła, że:

1. § 4 ust. 2 wzorca umowy – wykreśla zapis ust. 2 w całości,
2. § 8 ust. 1 wzorca umowy – wykreśla zapis ust. 1 w całości,
3. § 21 wzorca umowy – skreśla całkowicie zapis tego paragrafu,
4. § 13 ust. 3 wzorca umowy – wykreśla zapis ust. 3 w całości

natomiast zapis § 13 ust. 2 wzorca Umowy przesłanym do Urzędu otrzymał brzmienie:

*„w przypadku rozwiązania niniejszej umowy Spółdzielnia zwraca członkowi wniesione przez Niego dotychczasowe środki finansowe w wysokości nominalnej”.*

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AZS” z siedzibą w Lublinie jest spółdzielnią wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000143458, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 116 ze zm. ), innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność na rynku lubelskim oferując sprzedaż nieruchomości członkom Spółdzielni.

W prowadzonej działalności Spółdzielnia zawiera z przyszłymi właścicielami lokali Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem, które określają zasady nabycia przez członka spółdzielni lokalu mieszkalnego z garażem poprzez finansowanie inwestycji wykonywanej przez Spółdzielnię ze środków członka, a następnie przeniesienie własności wybudowanego lokalu na tegoż członka.

W związku z tą działalnością Spółdzielnia opracowała i wprowadziła do obrotu wzorzec Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem.

Prezes UOKiK zakwestionował w powyższej Umowie cztery zapisy w brzmieniu:

#### **§ 4 ust. 2 wzorca Umowy:**

*Przesunięcie terminu określonego w ust. 1 może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dacie zawarcia niniejszej umowy.*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 7 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 172/05 zapis o treści: „ Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...) w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 20 lutego 2007 r. pod numerem 1035.

#### **§ 8 ust. 1 wzorca Umowy:**

*W przypadku wzrostu kosztów budowy, a także w przypadku braku finansowania infrastruktury wysokość rat określonych w § 6 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni złożonego na piśmie Członkowi. Termin zapłaty raty, której zmiana dotyczy nie może być dłuższy niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Skutki prawne z tytułu nieodebrania pisma w terminie ponosi Członek.*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03 zapis o treści: „ Decyzje o zmianach kosztu budowy 1m<sup>2</sup> i innych w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. O powyższych zmianach Przyszły Użytkownik każdorazowo informowany będzie odrębnym pismem” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem 285.

#### **§ 13 ust. 2 i 3 wzorca Umowy:**

*2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 3 – 5 zwraca Członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.*

*3. Zwrot wniesionych przez Członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą wstępującym w zwolnione przez Członka miejsce i wniesieniu przez niego środków finansowych na pokrycie dotychczasowych kosztów budowy lokalu.*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 73/05 zapis o treści: „ Po upływie okresu wypowiedzenia Spółdzielnia zwróci Nabywcy nominalną kwotę wniesionych wpłat na poczet wkładu budowlanego, pomniejszonego o koszt obsługi inwestorskiej w wys. 1,5% sumy wkładu budowlanego obliczonej na dzień rozliczenia oraz o ewentualne odsetki, nie wcześniej jednak jak po zawarciu umowy z innym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na poczet wkładu budowlanego sumy równej co najmniej wpłatom podlegającym zwrotowi” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 września 2006 r. pod numerem 854.

#### **§ 21 wzorca Umowy:**

*Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni.*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 9 października 2006 r. sygn. akt XVII Amc 101/05 zapis o treści: „ Ewentualne kwestie sporne rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zleceniobiorcy” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 3 stycznia 2007 r. pod numerem 979.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, w wyniku złożonych przez Spółdzielnię dodatkowych materiałów i wyjaśnień ustalono, że wszystkie Umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem (w sumie 51 sztuk) zawarte zostały z pełnoprawnymi członkami tej Spółdzielni. W tym celu porównano daty złożenia deklaracji członkowskich, daty podjęcia uchwał o przyjęciu w poczet członków, daty uzyskania pełnego członkostwa w Spółdzielni z datami podpisania Umów według ocenianego wzorca.

Analiza tych dokumentów skazuje, że w każdym przypadku data zawarcia Umowy według stosowanego przez Spółdzielnię wzorca jest późniejsza aniżeli data uzyskania członkostwa w Spółdzielni. Stąd wniosek, że wszystkie umowy zawarte zostały z członkami tej Spółdzielni.

Dodatkowo przeanalizowano akty wewnętrzne Spółdzielni w postaci Statutu. Z dokumentu tego wynika, że Spółdzielnia buduje lokale tylko dla swoich członków- § 27 Statutu. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni lokale mogą być tylko wynajmowane – § 23 statutu.

#### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Art. 24 ust. 1 ustawy o okik stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, a w szczególności- pkt 1 stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479 45 ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 ze zm.).

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie w świetle zapisów ustawy o okik, czyli chronią je przed bezprawnymi działaniami przedsiębiorców.

Ustawa o okik nie reguluje bezprawności, jako działania przedsiębiorcy. Działania takie mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że naruszają przepisy innych ustaw, czy zasady współżycia społecznego lub dobre obyczaje.

Bezprawność w doktrynie i orzecznictwie polega na działaniu sprzecznym z prawem lub zasadami współżycia społecznego, czy dobrymi obyczajami bez względu na winę sprawcy.

Dla uznania danego działania za bezprawne wystarczy tylko ustalenie, że dane działanie koliduje z przepisem prawa (Komentarz do Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji CH

BECK, Warszawa 2000).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest spełnienie trzech przesłanek:

1. zaistnieć musi działanie przedsiębiorcy,
2. działanie to musi być bezprawne,
3. działanie musi naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

W oparciu o ustawę o okik przez „przedsiębiorcę” rozumie się przedsiębiorcę w brzmieniu, o jakim mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej, a także osobę fizyczną, osobę prawną a także jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jak również osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu oraz związek przedsiębiorców – art. 4 ust. 1 lit. a, b i d ustawy o okik.

Jak wynika z przedstawionych przez Spółdzielnię dodatkowych materiałów w tej sprawie, umowy o budowę lokalu mieszkalnego z garażem Spółdzielnia zawierała tylko z członkami Spółdzielni. W związku z powyższym pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Spółdzielni zachodzą stosunki wewnątrzspółdzielcze regulowane ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 Nr 188, poz. 1848 ze zm.), a nie stosunki pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem.

Potwierdzeniem tego jest wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 5 lipca 1993 r. (sygn. XVII Amr 17/93), który stwierdził że brak jest podstaw do kształtowania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w formie decyzji wydawanych na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stosunków wewnątrzspółdzielczych. Prawo spółdzielcze zawiera bowiem wystarczające rozwiązania prawne dotyczące kształtowania stosunków wewnątrzspółdzielczych, łącznie z możliwością ich kontroli przez sąd cywilny. Zatem sprawy wewnątrzspółdzielcze nie mogą być rozstrzygane przez Prezesa Urzędu.

Także w zakresie uznania członka spółdzielni za konsumenta nie spełnione są warunki do przyjęcia twierdzenia, że członek spółdzielni w kontaktach ze swoją spółdzielnią jest konsumentem zgodnie z definicją z kodeksu cywilnego.

Zatem nie można postawić Spółdzielni zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, wobec nie spełnienia pierwszej z przesłanek (tj. w tym określonym przypadku Spółdzielnia nie jest przedsiębiorcą i nie mamy tu do czynienia z relacjami przedsiębiorca – konsument, a członek tej Spółdzielni nie jest konsumentem), których wystąpienie jest niezbędne do uznania czynu przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, nie mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, zgodnie z art. 83 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie do postępowania przez Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W niniejszej sprawie ma więc zastosowanie art. 105 § 1 kpa, który stanowi, że gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego i wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie ci do jej istoty.

W niniejszym przypadku nie zostały spełnione, co wykazało dopiero postępowanie administracyjne, podstawowe kryteria warunkujące możliwość zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie stawianych zarzutów: stosowania

przez przedsiębiorcę wobec konsumentów we wzorcu umownym zapisów tożsamyh z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

W świetle powyższego należało orzec, jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust.1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AZS”  
ul. Kolorowa 26/47  
20-802 Lublin