



**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 61-2/10/ZR

Wrocław, 11 maja 2010 r.

DECYZJA RWR 10/2010

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 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 **Spółdzielni Mieszkaniowej „ARKA” z siedzibą we Wrocławiu,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umowy oznaczonym nazwą „Arka, Oborniki – umowa deweloperska” ”/”Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przedwstępna Umowa Sprzedaży Lokalu” następujących postanowień:

- „*Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w LOKALU niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego (...).*”;
- „*Terminy określone w niniejszym paragrafie oraz w par.6 [m.in. termin wydania lokalu] mogą ulec zmianie ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn za które DEWELOPER nie odpowiada a w szczególności z powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego.*”;
- „*Przypadki w których deweloper jest uprawniony do rozwiązania (w tym odstąpienia) umowy i naliczenia kary umownej w obu przypadkach: a. W przypadku niedotrzymania terminów płatności przez ZAMAWIAJĄCEGO bez wyznaczania dodatkowych terminów oprócz prawa do naliczania odsetek jest alternatywnie uprawniony do rozwiązania umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO jeżeli zwłoka w zapłacie pierwszej części ceny przekroczy 3 dni lub którejkolwiek części ceny przekroczy 30 dni.*”;
- „*W przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron ZAAWIAJĄCEMU zostaną zwrócone w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wszystkie dotychczas wpłacone środki bez oprocentowania na rachunek przez niego wskazany w Polsce (...).*”;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;

i przyjęciu zobowiązania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ARKA” z siedzibą we Wrocławiu do zaniechania tych działań, poprzez usunięcie/zmianę tych postanowień z wymienionego wyżej wzorca umowy oraz aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania decyzji; **nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 maja 2010 r.** 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. z 2007 r., 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),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „ARKA” z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 czerwca 2010 r.**

UZASADNIENIE

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-39/09/ZR), analizę wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę Spółdzielnię Mieszkaniową „Arka” z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Spółdzielnią] prowadzącego działalność gospodarczą m.in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
(dowód: karta 1, 2 akt RWR 403-39/09/ZR)

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego stwierdzono we wzorcach umownych oznaczonych nazwami „Arka-Oborniki umowa deweloperska”/”Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przedwstępna Umowa Sprzedaży Lokalu” [zwanymi dalej także Umową] stosowanych przez wymienionego przedsiębiorcę, postanowienia umowne, które mogły być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.
(dowód: karta 41-71 akt RWR 403-39/09/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 53/2010 z dnia 10 marca 2010 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, polegającej na umieszczeniu w Umowie postanowień, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zw. dalej także Rejestrem], o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Ponadto – zgodnie z punktem 2 postanowienia nr 53/2010 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały (73 karty) uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr Sygn. RWR 403-39/09/ZR).
(dowód: karta 2,3)

W trakcie postępowania Spółka odniosła się w piśmie z dnia 25.03.2010 r. do zarzutów zawartych w postanowieniu 53/2010.

(dowód: karta 6-15 oraz załącznik nr 1 do akt - umowy)

Przedsiębiorca został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i skorzystał z prawa wglądu do akt sprawy.
(dowód: karta 27,28)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Strona postępowania:

– Spółdzielnia Mieszkaniowa „ARKA” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. T. Kościuszki 125a jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) pod nr 0000065344.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Spółka realizuje działalność w powyższym zakresie na obszarze miasta Wrocławia i w Obornikach. Śląskich.

(dowód: karta 33 akt RWR 403-39/09/ZR oraz karta 4,5)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła począwszy od 2007 roku do obrotu i stosuje wzorce umowne występujące pod nazwami Arka-Oborniki umowa deweloperska”/”Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przedwstępna Umowa Sprzedaży Lokalu”, które zawierają m.in. następujące postanowienia:

- „*Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w LOKALU niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego (...).*”;
- „*Terminy określone w niniejszym paragrafie oraz w par.6 [m.in. termin wydania lokalu] mogą ulec zmianie ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn za które DEWELOPER nie odpowiada a w szczególności za powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego.*”;
- „*Przypadki w których deweloper jest uprawniony do rozwiązania (w tym odstąpienia) umowy i naliczenia kary umownej w obu przypadkach: a. W przypadku niedotrzymania terminów płatności przez ZAMAWIAJĄCEGO bez wyznaczania dodatkowych terminów oprócz prawa do naliczania odsetek jest alternatywnie uprawniony do rozwiązania umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO jeżeli zwłoka w zapłacie pierwszej części ceny przekroczy 3 dni lub którejkolwiek części ceny przekroczy 30 dni.*”;
- „*W przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron ZAAWIAJĄCEMU zostaną zwrócone w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wszystkie dotychczas wpłacone środki bez oprocentowania na rachunek przez niego wskazany w Polsce (...).*”;

(dowód: karta 41-71 akt RWR 403-39/09/ZR)

3. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono między innymi następujące klauzule:

- 234 „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
- 852 „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej*” (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05).

- 1203 - *"Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy"* (wyrok SOKiK z dnia z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06),
- 1350 - *"Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7."* (wyrok SOKiK z dnia 31 października 2007 r., sygn. akt XVII Amc 90/07),
- 1417 - *"Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych"* (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII Amc 262/07).

4. W trakcie postępowania Spółka - w piśmie z dnia 25 marca 2010 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie zarzutów Prezesa Urzędu co do naruszenia z art. 24 ust.1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie (...)*, zobowiązując się jednocześnie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie tym naruszeniom, w trybie określonym w art. 28 tej ustawy *o ochronie (...)*, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu.

Jednocześnie Spółdzielnia wyjaśniła, iż stosowanie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu związane było z traktowaniem własnych umów przedkładanych klientom jedynie jako projektów umów podlegających indywidualnym negocjacjom a nie jako wzorców umów. Według Spółdzielni: okoliczność że przedstawiona umowa jest projektem została wyodrębniona na samym początku umów (§ 1 ust.1 każdej z umowy) i dodatkowo w załączniku nr 2 do Umowy (druk pn. Protokół z negocjacji nr ...). W opinii Spółdzielni „Sformułowania wobec klientów były sformułowane jednoznacznie i były zrozumiałe dla przeciętnego klienta; zaś informacja o możliwości negocjacji całej umowy była wyszczególniona w postaci oddzielnego dokumentu - wspomnianego załącznika nr 2, przedstawianego przed zawarciem umowy oraz w postaci materiałów promocyjnych z którymi stykał się każdy kupujący”.

(dowód: karta 9)

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

5. 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 zasady 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 „Arka”. 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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...).”

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 24 ust.1 i 2 pkt 1) 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.

6. Przedsiębiorcą w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz.U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.), tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Strona postępowania – Spółdzielnia Mieszkaniowa „ARKA” z siedzibą we Wrocławiu - 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 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), przyznaje osobowość prawną, a także prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

7. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z 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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W swoich wyjaśnieniach Spółdzielnia wskazywała, iż uznawała przedmiotowe umowy wraz z załącznikami za indywidualnie negocjowane umowy (załącznik nr 1 do akt sprawy RWR 61-2/10/ZR) a nie wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Świadczyć mają o tym także zapisy w umowie i załączniku nr 2 do tych umów: zgodnie z § 1 ust.1 „Strony oświadczają, że niniejsza umowa została zawarta po indywidualnych negocjacjach z z których sporządzono protokół stanowiący załącznik nr 2. Strony będą uwzględniać treść protokołu przy wykładni niniejszej umowy” a zgodnie z pkt I.1 Załącznika nr 2 do Umowy „Strony dążą do zachowania wszystkich uprawnień zamawiającego jako konsumenta a zwłaszcza prawa do indywidualnego uzgodnienia wiążących go na mocy zawartej umowy praw i obowiązków”.

W opinii Prezesa Urzędu, w świetle obecnie obowiązującej doktryny i orzecznictwa nie można uznać argumentów Spółdzielni w tym zakresie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 listopada 2009 r. (sygn. akt VI ACa 480/09) rozpatrując sprawę z zakresu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przez dewelopera stwierdził, iż „(...) nawet pojedyncza klauzula może stanowić wzorzec umowny, jeżeli jest to tzw. klauzula standardowa, czyli przygotowana z góry przez **jedną** ze stron umowy dla wielu umów, które mogą być zawarte w przyszłości, Dla kwalifikacji prawnej wzorca nie ma znaczenia jego formalna postać, w szczególności nie musi on występować w formie oddzielnego od umowy dokumentu. Ważne natomiast są treść wzorca w sensie funkcji, jakie ma on spełniać, oraz sposób jego użycia przy zawarciu umowy”. W niniejszej sprawie, zarówno umowy, jak i przedmiotowe załączniki do umów, zwane „Protokołami negocjacji” są zawierane w oparciu o jednolite opracowania, identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami), co ewidentnie wskazuje na wcześniejsze opracowanie ich wzorów celem późniejszego wykorzystania. W ramach powyższych postanowień Klient miał jedynie możliwość wypowiedzenia na temat przedłożonych przez Spółdzielnię konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie miał natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Twierdzenia

Spółdzielni, iż konsument przystępował do Umowy „świadomie i bez przymusu”, nie mają żadnego znaczenia dla powyższych ustaleń – notabene sama Spółdzielnia w pierwszym piśmie, w trakcie postępowania wyjaśniającego, nazwała własne umowy wzorcami umownymi (karta 33 akt RWR 403-39/09/ZR), wycofując się z tego określenia dopiero po wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów (karta 7).

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 Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 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 o chronie (...). 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.

Jak już wspomniano, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorców umownych stosowanych przez Spółdzielnię przy zawieraniu przedwstępnych umów kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego m.in. pod pozycjami: 234, 852, 1203, 1350 i 1417.

a) Postanowienie umowne dot. zmian w projekcie budynku;

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwoloną klauzulę umowną uznał postanowienie, wpisane do rejestru pod nr 234 „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*” (podobnie np. w klauzuli nr 852: „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej*” – wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 73/05). W przytoczonym wyroku z dnia 10 października 2004 r. Sąd uznał, iż tego typu postanowienie zawiera niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385³ pkt 9, 10, 11 i 20 k.c. Zapis taki może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Słusznie w wyroku tym wskazuje się, iż określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy budowlanego (developera) jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić, z tego zaś względu niedopuszczalne jest aby przedsiębiorca mógł w sposób jednostronny tak dalece ingerować w zakres przedmiotu umowy.

Cel ww. postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych odpowiada temu jaki zamierzała osiągnąć Spółdzielnia zamieszczając w Umowie zapis według treści którego „*Developer zastrzega sobie prawo do wprowadzania w LOKALU niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego (...)*”. Tak więc zaproponowana przez Spółdzielnię regulacja w Umowie przyznająca Spółce prawo do wprowadzania zmian w przedmiocie umowy bez zgody nabywcy jest tożsama ze wskazanymi wyżej klauzulami. Należy ponadto podkreślić, iż użyte sformułowanie „niewielkie” (podobnie jak użyte w załączniku określenie „nieistotne”), jest po pierwsze – nieprecyzyjne, po drugie ma w sobie znaczny element subiektywności tzn. zmiana, która dla dewelopera-profesjonalisty będzie „zmianą niewielką”, dla konsumenta – w jego odczuciu – taką zmianą być nie musi i co więcej może dotyczyć elementów, które zdecydowały o wyborze tego a nie innego lokalu, a co za tym idzie przystąpienia do umowy ze Spółką.

Mając powyższe na uwadze, porównanie kwestionowanego postanowienia umownego z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na tożsamość z porównywaną klauzulą, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

b) Postanowienie umowy dot. zmiany terminu przekazania lokalu nabywcy:

W wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 1203: „*Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy*”. Kwestionując zapisy o wskazanej wyżej treści, Sąd stwierdził, iż naruszają one w szczególności art. 385³ pkt 2 k.c., stanowiący, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Może dotyczyć to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie). Zapisy takie stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W przedmiotowej sprawie, zakwestionowany zapis Umowy – *„Terminy określone w niniejszym paragrafie oraz w par.6 [m.in. termin wydania lokalu] mogą ulec zmianie ze względu na utrudnienia i przerwy w prowadzeniu budowy powstałe z przyczyn za które DEWELOPER nie odpowiada a w szczególności za powodu zawieszenia prac budowlanych na podstawie orzeczenia sądu lub organu administracyjnego”* - należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne, albowiem użyte w nim zwroty „orzeczenia sądów, organu administracyjnego” mają charakter bardzo ogólny i nie precyzują okoliczności wydania określonych rozstrzygnięć. Ponadto zwrot „w szczególności” jednoznacznie wskazuje na otwarty charakter katalogu przyczyn z jakich Spółdzielnia uprawniona jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, a w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Niniejsze stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie kwestionującego klauzule uprawniające dewelopera do jednostronnej zmiany zakończenia realizacji umowy (oprócz przytoczonego z poz. 1203 patrz, np. uzasadnienie do wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05 – dotyczącego klauzuli z poz. 921).

Reasumując, powyższa analiza porównawcza kwestionowanego zapisu umownego z klauzulą wpisaną do Rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

c) Postanowienie przyznające przedsiębiorcy prawo do jednostronnego rozwiązania umowy bez uprzedniego wezwania do spełnienia świadczenia

W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwestionowano również postanowienia wzorców umów, na mocy których umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym bez obowiązku wcześniejszego powiadomienia konsumenta w sytuacji np. opóźnienia się klienta z zapłatą świadczenia lub na skutek innych zdarzeń (np. wydłużona nieobecność na kursie / zajęciach). Wydając wyrok z dnia 31.10.2007 r. w sprawie uznania za niedozwolone ww. postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1350 (sygn. akt XVII Amc 90/07) o treści: *„Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7”*, Sąd podzielił przedstawione w pozwie stanowisko Prezesa Urzędu, że w umowach o charakterze wzajemnym, odstąpienie przez przedsiębiorcę od umowy bez uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia jest sprzeczne z art. 491 k.c., który stanowi, że jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Choć powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów (art.385¹ § 1 k.c.). Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał tego typu postanowienia za niedozwolone, niezależnie od charakteru działalności przedsiębiorcy. Jako przykład można podać klauzule z Rejestru wpisane pod poz. 1028 (dot. wzorca umowy operatora / dostawcy Internetu), czy z poz. 850 (dot. wzorca umowy szkoły prywatnej). W uzasadnieniu do innego wyroku, odnoszącego się do postanowienia z Rejestru z poz. 956 o treści: *„Bezskuteczny upływ terminu uiszczenia raty czesnego uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów, jeżeli zaległa rata nie została uiszczona w ciągu czternastu dni od dnia upływu terminu uiszczenia. Rezygnacja wywołuje skutek piętnastego dnia po upływie terminu uiszczenia raty”* (sygn. akt XVII Amc 115/05), Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że *„Postanowienia zakładające, iż brak raty opłaty za studia jest równoznaczne z rezygnacją ze studiów uznać należy za sprzeczne z art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 9 k.c. jako nadmiernie rygorystyczne i*

uprawniająca pozwaną do zastosowania wobec konsumenta wprost tak dotkliwej sankcji za nieuiszczenie opłaty w terminie jaką jest skreślenie z listy studentów, nieopprzedzone wezwaniem do zapłaty. Założenie, iż brak opłaty uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów oznacza przyznanie szkole uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, poprzez przyjęcie, iż każde zaniechanie studenta w dokonaniu opłaty jest równoznaczne z wolą rezygnacji ze studiów.”

W opinii Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie o treści *„Przypadki w których deweloper jest uprawniony do rozwiązania (w tym odstąpienia) umowy i naliczenia kary umownej w obu przypadkach: a. W przypadku niedotrzymania terminów płatności przez ZAMAWIAJĄCEGO bez wyznaczania dodatkowych terminów oprócz prawa do naliczania odsetek jest alternatywnie uprawniony do rozwiązania umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO jeżeli zwłoka w zapłacie pierwszej części ceny przekroczy 3 dni lub którejkolwiek części ceny przekroczy 30 dni.”* - przewiduje rozwiązanie umowy bez wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia w określonym terminie w razie uchybienia terminu. Tak więc pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienia te wywołują te same skutki prawne co przytoczone wyżej postanowienia z Rejestru a w związku z tym są tożsame z cytowanymi wyżej klauzulami niedozwolonymi.

Bez znaczenia dla oceny ww. postanowienia są wyjaśnienia Spółdzielni wskazujące na treść punktów I.3, i I.4d, w których wskazano na *„wspólne ponoszenie przez STRONY (...) skutków zdarzeń wpływających na obowiązki dewelopera a zwłaszcza terminowe spełnienie świadczenia na które nie miał wpływu”*. Powyższe nie oznacza automatycznego prawa do rozwiązania umowy a jedynie uprawnienie dla Spółdzielni na obciążanie konsumenta z tytułu nieterminowych wpłat m.in. zapłatą odsetek ustawowych, czy dodatkowymi kosztami wynikającymi z opóźnienia płatności, jak również na podjęcie czynności do rozwiązania umowy w sytuacji bezskutecznego wezwania przez Spółdzielnię do zapłaty.

Reasumując, pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienie to wywołuje te same skutki prawne co przytoczone wyżej klauzule z Rejestru a w związku z tym można mówić o tożsamości zachodzącej pomiędzy nimi.

d) Postanowienie przyznające przedsiębiorcy nadmiernie długi termin zwrotu konsumentowi wpłaconych środków finansowych

W wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII Amc 262/07) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zakwestionował postanowienie umowne, wpisane pod poz. 1417 o treści *“Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych”*. Jak podkreślił sąd w uzasadnieniu, iż o abuzywności powyższego zapisu przesądza nadmiernie długi termin zwrotu środków finansowych konsumentom. Przedmiotowe postanowienie, w sposób całkowicie bezzasadny przyznaje przedsiębiorcy prawo do dysponowania środkami finansowymi przez okres wyjątkowo długi i nieuzasadniony w normalnych warunkach rynkowych a takie ukształtowanie umowy *„przyznaje pozwanemu [tj. deweloperowi] nadmiernie i niczym nieuzasadnione uprawnienia, bezspornie naruszając zasadę równowagi stron umowy”*.

Zakwestionowane postanowienie o treści *„W przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron ZAMAWIAJĄCEMU zostaną zwrócone w terminie 3 miesiące od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wszystkie dotychczas wpłacone środki bez oprocentowania na rachunek przez niego wskazany w Polsce (...) przewiduje w zasadzie identyczny termin zwrotu środków finansowych konsumentowi w razie rozwiązania umowy.*

Bez znaczenia dla oceny ww. postanowienia są wyjaśnienia Spółdzielni wskazujące na fakt, iż w praktyce zakwestionowane postanowienie dotyczy sytuacji w której konsument jednostronnie wypowiedział umowę, natomiast w przypadku rozwiązania umowy przez

Spółdzielnię, środki są wypłacane natychmiast. Jak już objaśniono wyżej, kontrola wzorców ma charakter abstrakcyjny a ponadto należy zwrócić uwagę, iż kwestia ewentualnego wcześniejszego zwrotu środków finansowych zależy tylko od zgody Spółdzielni, która na indywidualne wystąpienie klienta nie musi w świetle umowy odpowiadać pozytywnie.

Tak więc powyższa analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia z klauzulą wpisaną do rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I sentencji niniejszej decyzji postanowienia Umowy mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

8. Stosownie do 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, nie tylko tych będących klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Arka” z siedzibą we Wrocławiu, ale i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę dotyczącą nabycia 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 grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

9. Zgodnie z art. 28 ust.1 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, ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu [patrz: pkt 4. uzasadnienia niniejszej decyzji]. Zakres ten obejmuje zarówno usunięcie/zmianę zakwestionowanych postanowień w nowo podpisywanych umowach, jak i aktualnie obowiązujących. Oznacza to 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 postanowienia.

Stosownie do art. 28 ust.2 w decyzji, o której mowa w ust.1, Prezes Urzędu może także określić termin wykonania tych zobowiązań,

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

10. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym w sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W związku z powyższym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

11. Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)*, 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.

Otrzymuje:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „ARKA”
ul. T. Kościuszki 125a
50-413 Wrocław