



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków  
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98  
E-mail: [krakow@uokik.gov.pl](mailto:krakow@uokik.gov.pl)

RKR-61-2/10/WJ-8/10

Kraków, dnia 7 maja 2010 r.

**DECYZJA Nr RKR - 4/2010**

Stosownie do treści przepisów art. 33 ust. 6 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) i § 2 pkt 4 *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)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na:
1. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa wstępna” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
    - 1) „Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres” (tak: § 8 *Umowy wstępnej*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482;
    - 2) „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni” (tak: § 11 *Umowy wstępnej*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007, 1481;
  2. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
    - 1) „Przewidywany termin zakończenia budowy ustala się na IV kwartał 2010 r. Spółdzielnia zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadkach zaistnienia zdarzeń nieznanych w dacie podpisania umowy” (tak: § 5 ust. 2 *Umowy o budowę*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1349, 1541;

- 2) „Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym” (tak: § 7 ust. 1 Umowy o budowę) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1350;
- 3) „Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek, małżonek członka albo osoby wskazane przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione” (tak: § 7 ust. 4 Umowy o budowę) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1650;
- 4) „Członek zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu ze Spółdzielnią oraz do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doreczone oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na dotychczasowy adres” (tak: § 9 ust. 2 Umowy o budowę) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482;
- 5) „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne zgodnie z siedzibą Spółdzielni” (tak: § 12 ust. 2 Umowy o budowę) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007, 1481;

po zobowiązaniu się przez ww. przedsiębiorcę do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, poprzez dokonanie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorców umów pod nazwą „Umowa wstępna” oraz „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzone zostaną nowe ich wzorce oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o te wzorce;

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” obowiązek wykonania tego zobowiązania, w terminie do 30 czerwca 2010 r.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia, w terminie do 30 lipca 2010 r., informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie: zmienionych wzorców umów pod nazwą „Umowa wstępna” i „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” oraz aneksów do wszystkich obowiązujących jeszcze umów, zawartych na podstawie dotychczasowych wzorców.

## UZASADNIENIE

W dniu 3 grudnia 2009 r. - w związku ze skargami konsumentów - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej „Prezesem Urzędu”) wszczął

postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy postanowienia wzorców umów zawieranych z konsumentami, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej dla celów niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową - stosowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” w Krakowie, nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami *Kodeksu cywilnego* dotyczącymi wzorców umów oraz przepisami *ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

W trakcie przedmiotowego postępowania wyjaśniającego – w wyniku wezwania Prezesa Urzędu - uzyskano wzorce umów pod nazwą „*Umowa wstępna*” (zwany dalej „*Umową wstępną*”) oraz „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” (zwany dalej „*Umową o budowę*”), stosowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” w Krakowie (zwaną dalej „Przedsiębiorcą”) w obrocie z konsumentami.

Przeprowadzona analiza *ww. wzorców umów* wykazała, że mogą one zawierać postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.*

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął - postanowieniem Nr RKR - 24/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus” z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Umowa wstępna*” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1) „*Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres*” (tak: § 8 *Umowy wstępnej*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482;
  - 2) „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni*” (tak: § 11 *Umowy wstępnej*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007, 1481.
- II. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1) „*Przewidywany termin zakończenia budowy ustala się na IV kwartał 2010 r. Spółdzielnia zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadkach zaistnienia zdarzeń nieznanych w dacie podpisania umowy*” (tak: § 5 ust. 2 *Umowy o budowę*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1349, 1541;
  - 2) „*Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym*” (tak: § 7 ust. 1 *Umowy o budowę*)

– wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1350;

- 3) „*Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek, małżonek członka albo osoby wskazane przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione*” (tak: § 7 ust. 4 *Umowy o budowę*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1650;
- 4) „*Członek zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu ze Spółdzielnią oraz do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na dotychczasowy adres*” (tak: § 9 ust. 2 *Umowy o budowę*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482;
- 5) „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne zgodnie z siedzibą Spółdzielni*” (tak: § 12 ust. 2 *Umowy o budowę*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007, 1481;

- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów - pismem z dnia 4 lutego 2010 r. – Przedsiębiorca poinformował, iż w swojej dotychczasowej działalności stał na stanowisku, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umów służą wyłącznie ochronie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w procesie inwestycyjnym i wynikają z przepisów *ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) oraz *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych*”). Przedsiębiorca podniósł, że inwestycja pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w przyziemiu wraz z instalacjami i odcinkiem drogi dojazdowej, przy ul. Kordiana w Krakowie” – dla potrzeb której opracował ww. wzorce umów - jest inwestycją realizowaną przez niego w oparciu o przepisy art. 1 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 18 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*. Tym samym – w jego ocenie - prowadzona przez niego budowa lokali jest budową własną członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, taką samą, jaką mógłby prowadzić każdy członek oddzielnie. Przede wszystkim, jego klienci (członkowie spółdzielni) mają zagwarantowaną przepisami prawa, tj. *ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych* pełną kontrolę procesu inwestycyjnego i roszczeń powstałych w wyniku zawartych umów. Ponadto Przedsiębiorca podkreślił także, że zarówno wzorce „*Umowy wstępnej*”, jak i „*Umowy o budowę*” zostały opracowane i wprowadzone do obrotu prawnego na podstawie wewnętrznych aktów Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, czyli jej statutu oraz „*Regulaminu rozliczania nakładów inwestycji budowlanych*”.

W celu poparcia swoich twierdzeń w analizowanym wyżej zakresie, Przedsiębiorca przedstawił w piśmie z dnia 4 lutego 2010 r. obszerną argumentację przyczyn i okoliczności wpływających na taką, a nie inną treść zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu

postanowień ww. wzorców umów. W każdym jednak przypadku Przedsiębiorca podkreślał, że kwestionowane postanowienia zmierzały wyłącznie do ochrony interesów jego członków (klientów) i służyć miały jedynie sprawnemu prowadzeniu procesu inwestycyjnego oraz umożliwieniu Przedsiębiorcy podjęcia szybkiej decyzji, w przypadku nie wywiązywania się przez klienta z przyjętych zobowiązań. Przedsiębiorca podniósł również, że jego członkowie (klienci), którzy zawarli z nim stosowne umowy, tym różnią się od klientów firm deweloperskich, że wstępując w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej świadomie dokonali takiego wyboru. Każdy bowiem, kto wstępuje w poczet członków spółdzielni musi mieć świadomość praw i obowiązków wynikających z przepisów prawa, postanowień statutu spółdzielni oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.

W przedmiotowym piśmie z dnia 4 lutego 2010 r. Przedsiębiorca wyjaśnił ponadto, że żaden z jego klientów, którzy zawarli „Umowy wstępne” oraz „Umowy o budowę” nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń co do treści ich postanowień.

Pomimo przedstawionych powyżej uwag i wątpliwości, w kolejnym piśmie z dnia 16 marca 2010 r. Przedsiębiorca wyjaśnił, iż w wyniku zawiadomienia Prezesa Urzędu niezwłocznie podjął działania zmierzające do zmiany zapisów wzorca „Umowy o budowę”, która będzie zawierana z jego klientami, zainteresowanymi finansowaniem budowy pozostałych pięciu wolnych lokali w inwestycji przy ul. Kordiana w Krakowie. Z tych też przyczyn, do zawarcia ostatniej „Umowy o budowę” w oparciu o dotychczasowy, zakwestionowany przez Prezesa Urzędu wzorzec doszło w dniu 19 stycznia 2010 r. Umowy te będą zawierane natomiast dopiero na podstawie nowego wzoru umowy, zaakceptowanego przez Prezesa Urzędu. Jednocześnie Przedsiębiorca poinformował, że w obrocie prawnym funkcjonuje nadal, na dzień 16 marca 2010 r. dziewiętnaście „Umów o budowę”, których treść nie została jeszcze zmieniona. Z uwagi na fakt, iż część umów - zawartych w oparciu o dotychczasowy, zakwestionowany przez Prezesa Urzędu wzorzec - wciąż jeszcze obowiązuje, Przedsiębiorca podniósł konieczność ich aneksowania. Przy czym Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia stosownych działań, polegających na przygotowaniu i opracowaniu aneksów do tych umów, w terminie do 30 czerwca 2010 r. W tym stanie rzeczy, Przedsiębiorca wniósł o wydanie - na podstawie przepisu art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm. – zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”) - decyzji nakładającej na niego obowiązek zmiany postanowień istniejących jeszcze umów i wyznaczenia stosownego terminu celem sporządzenia i podpisania aneksów do tych umów.

Niezależnie od powyższego Przedsiębiorca podniósł również, iż tylko niektóre „Umowy o budowę” były poprzedzone „Umowami wstępnymi” i wszystkie one zostały już wykonane, przez zawarcie w ich następstwie „Umów o budowę”. Tym samym „Umowy wstępne” nie funkcjonują już w obrocie prawnym, zaś ostatnia z nich została zawarta w dniu 23 kwietnia 2009 r. Ponadto Przedsiębiorca wyjaśnił również, że aktualnie nie zawiera „Umów wstępnych”, które były podpisywane jedynie na etapie przygotowania realizacji inwestycji przy ul. Kordiana w Krakowie i miały na celu rozeznanie zainteresowania nabywców lokalami w tej inwestycji.

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

Przedsiębiorca - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus” w Krakowie jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000035879. Przedmiotem jego działalności gospodarczej, ujawnionej w Rejestrze, jest m.in. zagospodarowanie, kupno, sprzedaż oraz obsługa nieruchomości na własny rachunek.

W ramach tej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy wstępne, umowy o budowę lokali oraz umowy ostateczne sprzedaży, przenoszące własność lokali mieszkalnych z indywidualnymi klientami, a także posługuje się stosownymi wzorcami umownymi, które regulują wzajemne prawa i obowiązki Przedsiębiorcy oraz konsumentów, nabywających wybudowane przez niego lokale.

Analiza wskazanych wyżej wzorców „Umowy wstępnej” oraz „Umowy o budowę” pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nim postanowień, o następującej treści:

- 1) „Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres” (tak: § 8 Umowy wstępnej);
- 2) „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni” (tak: § 11 Umowy wstępnej);
- 3) „Przewidywany termin zakończenia budowy ustala się na IV kwartał 2010 r. Spółdzielnia zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadkach zaistnienia zdarzeń nieznanych w dacie podpisania umowy” (tak: § 5 ust. 2 Umowy o budowę);
- 4) „Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym” (tak: § 7 ust. 1 Umowy o budowę);
- 5) „Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek, małżonek członka albo osoby wskazane przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione” (tak: § 7 ust. 4 Umowy o budowę);
- 6) „Członek zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu ze Spółdzielnią oraz do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na dotychczasowy adres” (tak: § 9 ust. 2 Umowy o budowę);
- 7) „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne zgodnie z siedzibą Spółdzielni” (tak: § 12 ust. 2 Umowy o budowę).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane - na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. – postanowienia, o następującej treści:

Poz. 1207: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn.: XVII Amc 43/06).

Poz. 1482: „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07).

Poz. 1007: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn.: XVII Amc 156/05).

Poz. 1481: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07).

Poz. 1349: „*Planowany termin oddania lokalu IV kwartał 2006 roku. TBS-Budostal-3 Sp. z o. o. zastrzega sobie prawo, że określony w pkt. 5 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od TBS-Budostal-3 Sp. z o. o.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31 października 2007 r., sygn.: XVII Amc 90/07).

Poz. 1541: „*Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę do 31.12.2007 r. Termin ten może ulec zmianie tylko wskutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedający nie miał wpływu*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn.: XVII Amc 108/07).

Poz. 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*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31 października 2007 r., sygn.: XVII Amc 90/07);

Poz. 1650: „*Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu byłyby poważnie utrudnione*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6 października 2008 r., sygn.: XVII Amc 271/07).

Pismem z dnia 16 marca 2010 r. Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, poprzez dokonanie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorców umów pod nazwą „*Umowa wstępna*” oraz „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzone zostaną nowe ich wzorce oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o te wzorce. Przy tej okazji Przedsiębiorca oświadczył również, że w obrocie prawnym funkcjonuje nadal – tj. na dzień 16 marca 2010 r. - dziewiętnaście „*Umów o budowę*”, zawartych w oparciu o dotychczasowy, zakwestionowany przez Prezesa Urzędu wzorzec, a zatem zachodzi konieczność ich aneksowania. Jednocześnie Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia stosownych działań, polegających na przygotowaniu i opracowaniu aneksów do tych umów w terminie do 30 czerwca 2010 r.

Mając powyższe na uwadze, Przedsiębiorca wniósł o wydanie - na podstawie przepisu art. 28 *ustawy o ochronie (...)* - decyzji nakładającej na niego obowiązek zmiany postanowień istniejących jeszcze umów i wyznaczenia stosownego terminu celem sporządzenia nowego wzorca „*Umowy o budowę*” i podpisania aneksów do zawartych umów.

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

Na wstępie należy stwierdzić, iż treść art. 1 ust. 1 powoływanej wyżej *ustawy o ochronie (...)* wyraźnie wskazuje, że jej przepisy mają zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają przepisy *ustawy o ochronie (...)* i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanych przez Przedsiębiorców wzorców umów pod nazwą „*Umowa wstępna*” oraz „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*”. Wzorce te były stosowane przy zawieraniu umów z klientami Przedsiębiorcy – nabywającymi wybudowane przez niego lokale mieszkalne i przynależne do nich lokale użytkowe. Dotyczyły one zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy, co oznacza, iż mogą mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „*Krakus*”

Przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje rozumieć godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga zatem spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk, zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji.

A zatem kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Z kolei miarodajny dla potrzeb oceny niniejszej sprawy przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 tej *ustawy* wprost uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.



### ***Przesłanka bezprawności***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Podobnie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej w skrócie „SOKiK”) zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. W wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn.: XVII Ama 32/05) SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Stanowisko takie SOKiK potwierdził również w innym wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn.: XVII Ama 51/03), wywodząc, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę dla stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 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. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479<sup>36</sup> - 479<sup>45</sup> *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 SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. 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 postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *K.p.c.* Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane

we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn.: VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, podczas gdy wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 września 2005 r. (sygn.: VI ACa 381/05), w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2003 r. (sygn.: III CZP 95/03) stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma - zgodnie z art. 479<sup>43</sup> *K.p.c.* - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn.: XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn.: 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 z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK) 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 uokik 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, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umów pod nazwą „*Umowa wstępna*” oraz „*Umowa o budowę*”, stosowanych przez Przedsiębiorcę, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą problematyki budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, co oznacza, iż zachodzi tożsamość wykazywanych stosunków prawnych.

Odnosząc się do dwóch pierwszych postanowień zakwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapisów:

- § 8 „Umowy wstępnej”, o treści: „Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres” oraz

- § 9 ust. 2 „Umowy o budowę”, w brzmieniu: „Członek zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu ze Spółdzielnią oraz do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na dotychczasowy adres”;

Prezes Urzędu stanął na stanowisku, że są one tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1207 i 1482 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Pod pozycją 1207 ww. rejestru zostało bowiem wpisane postanowienie te o treści: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (por.: wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn.: XVII Amc 43/06). Natomiast pod pozycją 1482 rejestru niedozwolonych postanowień umownych widnieje następujący wpis: „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie” (por.: wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07). Zacytowane powyżej postanowienia uznane zostały przez SOKiK za niedozwolone, zaś Sąd w pełni podzielił stanowisko Prezesa UOKiK, iż są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 K.c. Podobnie SOKiK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” (por.: wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn.: XVII Amc 122/05, wpisany pod pozycją 1500 rejestru niedozwolonych postanowień umownych). SOKiK uznał, że powołane postanowienia należy ocenić jako niedozwolone, bowiem przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych przedsiębiorcy zastrzegali, że wysyłanie wszelkiej korespondencji, a zatem również oświadczeń woli, na wskazany przez klienta adres będzie równoznaczne z jej doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko przedsiębiorca – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 K.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości,

czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom jego treść. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać natomiast zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki, np. związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Obowiązki te są nakładane na podmioty prawa w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na uczestników obrotu gospodarczego przez postanowienia wzorca umowy.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że kwestionowane postanowienia wzorców umów Przedsiębiorcy naruszają interesy konsumentów, umożliwiając mu działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ze szkodą dla konsumentów. Postanowienia te są tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*, pomimo bowiem różnic w sformułowaniu ich treści, wywołują one takie same skutki prawne, jak przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Oceniając kolejne dwa postanowienia zakwestionowane niniejszą decyzją, tj. zapisy:

- § 11 „*Umowy wstępnej*”, o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni*” oraz
- § 12 ust. 2 „*Umowy o budowę*”, w brzmieniu: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne zgodnie z siedzibą Spółdzielni*”,

Prezes Urzędu uznał, że są one tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1007 oraz 1481 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

SOKiK w swoich licznych wyrokach uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. I tak, wyrokiem z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn.: XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”, które następnie zostało wpisane do rejestru takich postanowień pod pozycją 1007. Z kolei w wyroku z dnia 20 maja 2008 r. (sygn.: XVII Amc 107/07) SOKiK stwierdził, że niedozwolonym zapisem umownym jest postanowienie w brzmieniu: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment*”. Na podstawie tego wyroku Prezes Urzędu dokonał wpisu przedmiotowego postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*, pod pozycją 1481. Podobnie w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn.: XVII Amc 100/05) SOKiK uznał, iż oceniane przez niego postanowienie, o treści: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*” - wpisane następnie pod pozycją 922 rejestru – jest niedozwolonym postanowieniem umownym.

Należy przyjąć za Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, że wyżej powołane postanowienia naruszają art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.*, gdyż wyłączają wyrażoną w przepisach *Kodeksu postępowania cywilnego* zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, to zaś może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienia uznane przez SOKiK za niedozwolone ustalają wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Zdaniem Prezesa Urzędu, kwestionowane przez niego

w niniejszej decyzji postanowienia § 11 „Umowy wstępnej” i § 12 ust. 2 „Umowy o budowę” oraz postanowienia wpisane do rejestru pod pozycjami 1007, 1481 oraz 922 winny zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego z zawartej umowy i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień oraz postanowień wpisanych do rejestru wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów *Kodeksu postępowania cywilnego*. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwość miejscowa sądu można mieć charakter właściwości ogólnej, przemiennej i wyłącznej. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 *K.p.c.*, zgodnie z którym, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku zatem, gdy powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym będzie sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. A więc nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd siedziby Przedsiębiorcy. Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń wynikających z umów, przepisy *Kodeksu postępowania cywilnego* przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 *K.p.c.* w związku z art. 34 *K.p.c.*). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego z góry, lecz jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Przepis art. 46 *K.p.c.* przewiduje wprawdzie możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, stanowiąc, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej (tak: art. 46 § 1 zd. 1 i 2 *K.p.c.*). W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorec umowy stosowany przez Przedsiębiorcę - już z samej istoty wzorca umowy, wynikającej z art. 384 *K.c.* - jest ustalany wyłącznie przez jedną ze stron i nie może być traktowany jako uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Przedsiębiorcę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w ww. postanowieniach § 11 „Umowy wstępnej” oraz § 12 ust. 2 „Umowy o budowę”, stosowanych przez Przedsiębiorcę, jest w istocie sądem wyłącznie właściwym, tzn. treść przedmiotowych zapisów wzorców umów wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej.

Z uwagi na wskazane wyżej przyczyny, zakwestionowane w niniejszej decyzji postanowienia uznane zostały za tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych odpowiednio pod pozycjami 1007 oraz 1481.

Przechodząc do analizy piątego z postanowień kwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapisu § 5 ust. 2 „Umowy o budowę”, zgodnie z którym: „Przewidywany termin

*zakończenia budowy ustala się na IV kwartał 2010 r. Spółdzielnia zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadkach zaistnienia zdarzeń nieznanych w dacie podpisania umowy*”, Prezes Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami: 1349 oraz 1541 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Wyrokiem z dnia 31 października 2007 r. (sygn.: XVII Amc 90/07) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: *„Planowany termin oddania lokalu IV kwartał 2006 roku. TBS-Budostal-3 Sp. z o. o. zastrzega sobie prawo, że określony w pkt. 5 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od TBS-Budostal-3 Sp. z o. o.”*, które następnie zostało wpisane do rejestru takich postanowień pod pozycją 1349. Natomiast w wyroku z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn.: XVII Amc 108/07) SOKiK uznał, że niedozwolonym zapisem umownym jest postanowienie w brzmieniu: *„Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę do 31.12.2007 r. Termin ten może ulec zmianie tylko wskutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedający nie miał wpływu”*. Na podstawie tego wyroku Prezes Urzędu dokonał wpisu przedmiotowego postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*, pod pozycją 1541.

Oceniając powyższe postanowienia SOKiK stwierdził, że brak jednoznacznego ustalenia terminu zakończenia inwestycji narusza dobre obyczaje, albowiem uniemożliwia konsumentowi określenie rzeczywistego terminu realizacji inwestycji, a w konsekwencji stwierdzenie, czy przedsiębiorca pozostaje w zwłoce z wykonaniem umowy, czy też proces inwestycyjny jest realizowany bez zakłóceń i zwłoki przedsiębiorcy. W ww. wyroku z dnia 12 listopada 2007 r. SOKiK stwierdził, że *„niepewność co do tego kiedy zostanie zakończona budowa lokalu niewątpliwie narusza interes konsumenta (...)”*. Postanowienia w takim kształcie stanowią zatem naruszenie klauzuli generalnej, zawartej w treści przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.*

Tak sformułowane postanowienia wypełniają ponadto dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 2 *K.c.* stosownie do którego niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które *„wylacza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania”*. Stwarzają one bowiem przedsiębiorcy – jako autorowi wzorca umowy i silniejszej stronie kontraktu – możliwość interpretowania umowy w sposób korzystny wyłącznie dla siebie, co mogłoby prowadzić do faktycznego ograniczenia, a nawet wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za nieterminową realizację inwestycji, będącej przedmiotem umowy.

Mając na uwadze treść zapisu § 5 ust. 2 *„Umowy o budowę”* należy stwierdzić, iż Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą wpływać na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. Przedsiębiorca powinien w szczególności określić w umowie ostateczny i realny termin wykonania zobowiązania. Przedmiotowe postanowienie stanowi natomiast próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną przez Przedsiębiorcę działalnością gospodarczą na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje, takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta. Uwzględniając powyższe, w opinii Prezesa Urzędu kwestionowany zapis stanowi niedozwolone postanowienie umowne, gdyż wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.* oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 *K.c.* Jednocześnie, z uwagi na wskazane wyżej przyczyny, zakwestionowane postanowienie § 5 ust. 2 *„Umowy o budowę”* należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych odpowiednio

pod pozycjami 1349 oraz 1541. Pomimo bowiem różnic w sformułowaniu treści kwestionowanego w niniejszej decyzji postanowienia, wywołuje ono takie same skutki prawne, jak przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Dokonując analizy szóstego z postanowień będących przedmiotem oceny niniejszej decyzji, tj. zapisu § 7 ust. 1 „Umowy o budowę”, o treści: „*Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym*”, Prezesa Urzędu stanął na stanowisku, że jest ono tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 1350 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Tak bowiem wyrokiem z dnia 31 października 2007 r. (sygn.: XVII Amc 90/07) SOKiK ocenił, że zakazane jest postanowienie, zgodnie z którym: „*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*”.

Wydając przedmiotowy wyrok 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. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów, o którym mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 K.c. SOKiK uznał tego typu postanowienia za niedozwolone, niezależnie od charakteru działalności przedsiębiorcy. Jako przykład można podać klauzule z ww. rejestru, wpisane pod pozycją 1028 (dotyczące wzorca umowy operatora / dostawcy internetu), czy z pozycji 850 (dotyczące wzorca umowy szkoły prywatnej). W uzasadnieniu do innego z wyroków, odnoszącego się do postanowienia z pozycji 956 rejestru, 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*”, SOKiK stwierdził, co następuje: „*Postanowienia zakładające, iż brak raty opłaty za studia jest równoznaczne z rezygnacją ze studiów uznać należy za sprzeczne z art. 385<sup>1</sup> § 1 K.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 9 K.c., jako nadmiernie rygorystyczne i uprawniające pozwaną do zastosowania wobec konsumenta wprost tak dotkliwej sankcji za nieuiszczenie opłaty w terminie jaką jest skreślenie z listy studentów, niepoprzedzone 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*” (tak: wyrok SOKiK z dnia 24 sierpnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 115/05).

Zakwestionowane postanowienie § 7 ust. 1 „Umowy o budowę” przewiduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, bez wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia, w razie uchybienia terminu płatności rat ceny zakupu powyżej 14 dni. Tak więc, pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienie to wywołuje te same skutki prawne, jak przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych, a zatem jest ono tożsame z tymi klauzulami abuzywnymi.

Odnosząc się do siódmego i zarazem ostatniego postanowienia kwestionowanego w niniejszej decyzji, tj. zapisu § 7 ust. 4 „Umowy o budowę”, w brzmieniu: „Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek, małżonek członka albo osoby wskazane przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione”, Prezesa Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 1650 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zgodnie bowiem z wyrokiem SOKiK z 6 października 2008 r. (sygn.: XVII Amc 271/07), jako niedozwolone postanowienie umowne uznana została klauzula, o treści: „Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu byłyby poważnie utrudnione”.

Kwestionowane postanowienie § 7 ust. 4 „Umowy o budowę” oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych są identyczne w swojej treści. Oba te postanowienia przyznają bowiem spółdzielni możliwość wypowiedzenia umowy o budowę lokalu, z powodu niedotrzymania przez jej członka lub jego następcę prawnego warunków umowy, przez co wykonanie obowiązków spółdzielni jest znacznie utrudnione. Przy czym jednocześnie, w obu tych postanowieniach wypowiedzenie umowy przez przedsiębiorcę następuje bez uprzedniego wezwania konsumenta do należytego spełnienia warunków umowy, które umożliwiłoby jej ostateczne wykonanie. Postanowienia w takim kształcie godzą zatem w dobre obyczaje, a mianowicie: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta, zaś jako takie naruszają dyspozycję przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 K.c.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że kwestionowane postanowienie wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę narusza interesy konsumentów, umożliwiając mu działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ze szkodą dla konsumentów. Postanowienie to jest jednakowe w swojej treści z klauzulą wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c., a jednocześnie wywołują one identyczne skutki prawne w stosunkach przedsiębiorca – konsument, w sposób niekorzystny dla tego ostatniego.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski należy uznać, iż kwestionowane w niniejszej decyzji przez Prezesa Urzędu postanowienia § 8 i § 11 Umowy wstępnej oraz § 5 ust. 2, § 7 ust. 1 i ust. 4, § 9 ust. 2 i § 12 ust. 2 Umowy o budowę, stosowane przez Przedsiębiorcę, są tożsame z porównywanymi klauzulami uznanymi za niedozwolone i wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c. Dokonując powyższej oceny przedmiotowych klauzul, Prezes Urzędu uprawdopodobnił stosowanie przez Przedsiębiorcę postanowień umownych o treści tożsamej z treścią klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone postanowienia umowne i wpisanych do ww. rejestru.

W odniesieniu do niniejszej sprawy należy dodatkowo podkreślić jednak, iż wyrokiem z dnia 14 lutego 2007 r. (sygn.: VI ACa 954/06 - dotyczącym rozpoznania odwołania od wyroku SOKiK z dnia 29 września 2005 r., sygn.: XVII Amc 68/04) Sąd Apelacyjny w Warszawie podzielił zdanie SOKiK o możliwości dokonywania oceny zawieranych



przez spółdzielnię mieszkaniową ze swymi członkami umów, z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym na podstawie art. 384 - 385<sup>3</sup> K.c. Zdaniem Sądu, 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 bowiem działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane działaniami podejmowanymi bez przymusu. Należy także zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2007 r. (sygn.: IV CSK 122/2007) również potwierdził wyżej przedstawione stanowisko, jednoznacznie stwierdzając dodatkowo, iż członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest konsumentem w rozumieniu przepisów *Kodeksu cywilnego*.

### ***Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

*Ustawa o ochronie (...)* nie definiuje pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle przepisu art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* - który został powołany na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zostać kontrahentem przedsiębiorcy.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, że „*nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów*”.

Stosowane przez Przedsiębiorcę wzorce umów pod nazwą „*Umowa wstępna*” oraz „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” wykorzystywane były przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, zainteresowanymi nabyciem wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych lub użytkowych. Stroną takich umów mogli być zarówno dotychczasowi klienci Przedsiębiorcy, jak również wszyscy potencjalni jego klienci. Zatem krąg adresatów takich wzorców umów nie był z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci Przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi „*Umów wstępnych*” oraz „*Umów o budowę*”, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowana, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Stosowanie do treści art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – m. in. na podstawie okoliczności sprawy - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *ustawy o ochronie (...)*, a także po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych mu praktyk, jak również do podjęcia działań

zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przedłożonych przez Przedsiębiorcę w trakcie niniejszego postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus” zobowiązała się do zaniechania stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych, poprzez dokonanie zmian wyżej przywołanych postanowień wzorców umów pod nazwą „Umowa wstępna” oraz „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego”, w sposób zapewniający ochronę praw i interesów konsumentów, w wyniku których do obrotu konsumenckiego wprowadzone zostaną nowe ich wzorce oraz aneksowane będą umowy dotychczas zawarte w oparciu o te wzorce. Zobowiązując się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym przez Prezesa Urzędu naruszeniom, Przedsiębiorca zadeklarował przygotowanie i opracowanie nowych wzorców umów, w tym aneksów do umów wciąż jeszcze funkcjonujących w obrocie konsumenckim. Przedsiębiorca zobowiązał się do wykonania tych obowiązków w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

W związku z powyższym – działając na podstawie art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* - Prezes Urzędu określił termin wykonania opisanych wyżej zobowiązań do dnia 30 czerwca 2010 r. Niezależnie od tego – stosując się do treści art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* - Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia, w terminie do 30 lipca 2010 r., informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie: zmienionych wzorców umów pod nazwą „Umowa wstępna” i „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” oraz aneksów do wszystkich obowiązujących jeszcze umów, zawartych na podstawie dotychczasowych wzorców.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski oraz dowody na ich poparcie, Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie I i II sentencji decyzji.

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

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury w Krakowie  
Leszek Piekarczyk

**Otrzymują:**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus”, ul. Świętokrzyska 12, 30 - 015 Kraków,
2. RKR a/a.