



**PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW**

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

Bydgoszcz, dnia 27 maja 2008 r.

Znak: RBG 61-11/08/MB

DECYZJA RBG-12/2008

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 wyżej cytowanej ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, działanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom Marzeń” w Grudziądzu, polegające na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką* następującego zapisu:

- **§ 2 ust. 2:** „Termin oddania domu do użytku może ulec zmianie w następujących przypadkach:
 - a) nie wywiązania się przez członków z terminowych wpłat kolejnych rat na finansowanie inwestycji wg harmonogramu,
 - b) zaistnienie siły wyższej, za którą nie odpowiada Spółdzielnia,
 - c) (...)

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 853) **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 18 kwietnia 2008r.**

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez deweloperów oraz spółdzielnie mieszkaniowe, Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom Marzeń” w Grudziądzu (dalej: Spółdzielnia). Prezes Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego wstępnie ustalił, iż działalność przedsiębiorcy może odbywać się z naruszeniem przepisów prawa uzasadniającym wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym w dniu 20 lutego 2008r. – Postanowieniem Nr RBG-52/2008 - Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom Marzeń” w Grudziądzu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi

art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*], polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką* następującego zapisu:

- **§ 2 ust. 2:** „Termin oddania domu do użytku może ulec zmianie w następujących przypadkach:
 - d) nie wywiązania się przez członków z terminowych wpłat kolejnych rat na finansowanie inwestycji wg harmonogramu,
 - e) zaistnienie siły wyższej, za którą nie odpowiada Spółdzielnia,
 - f) (...)

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (poz. 853).

W toku niniejszego postępowania skarżony przedsiębiorca pismem z dnia 27 lutego 2008 r. odniósł się do postawionych zarzutów oraz poinformował o wystosowaniu aneksów do wszystkich umów (łącznie do 16) anulujących kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia w zawartych umowach o wybudowanie i przeniesienie prawa własności jednorodzinne domu z garażem w zabudowie szeregowej z działką. Załącznikiem do ww. pisma był wzorzec umowny po dokonanych zmianach, który nie zawiera niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. W dniu 29 kwietnia 2008r. oraz w dniu 5 maja 2008r. do Delegatury UOKiK w Bydgoszczy wpłynęło łącznie 16 aneksów do umów zawieranych przez Spółdzielnię z konsumentami. Wszystkie umowy zostały aneksowane dnia 18 kwietnia 2008r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Strona postępowania:

–Spółdzielnia jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000108530 (rejestracji dokonano dnia 6 maja 2002r.).

Przedmiotem działalności jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
(dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, karta 11-13)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie, Spółdzielnia wprowadziła do obrotu i stosowała wzorzec umowny *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką*, który zawiera m.in. następujący zapis:

§ 2 ust. 2: „Termin oddania domu do użytku może ulec zmianie w następujących przypadkach:

- g) nie wywiązania się przez członków z terminowych wpłat kolejnych rat na finansowanie inwestycji wg harmonogramu,
- h) zaistnienie siły wyższej, za którą nie odpowiada Spółdzielnia,
- i) (...)

(dowód: karta 5-10)

3. Spółdzielnia pismem z dnia 27 lutego 2008 r. odniosła się do postawionych zarzutów oraz poinformowała o wystosowaniu aneksów do wszystkich umów zawartych przy pomocy wzorca umownego *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką* (łącznie 16 umów) w celu anulowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów umownych. Załączony do ww. pisma wzorzec umowny po dokonanych zmianach jest wolny od niedozwolonych klauzul. Wszystkie umowy zawarte z konsumentami zostały aneksowane w dniu 18 kwietnia 2008r. datę tę uznać należy jako dzień zaniechania stosowania wzorca umownego *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką*.
(dowód: karta 24-57)

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

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie (...)* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom Marzeń”. 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 ustawy *o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych oraz zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Przepis art. 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją 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. 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.o.k.i.k. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...)*. Przyjęta

powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).

Nie jest, zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapis wzorca umownego stosowanego przez Spółdzielnię przy zawieraniu umów o wybudowaniu i przeniesieniu prawa własności nieruchomości, jest tożsame z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanym do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego pod pozycją 853.

W ocenie Prezesa Urzędu zapis § 2 ust. 2 wzorca umowy o treści: „Termin oddania domu do użytku może ulec zmianie w następujących przypadkach:

- a) nie wywiązania się przez członków z terminowych wpłat kolejnych rat na finansowanie inwestycji wg harmonogramu,
- b) zaistnienie siły wyższej, za którą nie odpowiada Spółdzielnia,
- c) (...);

jest tożsamy z zapisem uznanym za niedozwolone postanowienie umowne, wpisanym do Rejestru pod nr 853 w dniu 7 sierpnia 2006 r. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania lokalu do użytku, w przypadku nieterminowego uiszczania wpłat na poczet wkładów również przez innych nabywców – członków spółdzielni, będących uczestnikami przedsięwzięcia inwestycyjnego wskazanego w § 1 umowy oraz jego na tyle niepełnej obsady, że zakłócałoby to finansowanie tej inwestycji, proporcjonalnie do wywołanych tymi przyczynami opóźnień w jej realizacji, a także w przypadku innych losowych lub niezależnych od Spółdzielni okoliczności, mających obiektywny i realny wpływ na przebieg inwestycji”. Porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Obydwa porównywane zastrzeżenia umowne mogą prowadzić do ograniczenia bądź wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Na przedsiębiorcach, jako profesjonalistach ciąży obowiązek wykonania umowy z należytą starannością wymaganą w stosunkach tego rodzaju z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez nich działalności. A zatem za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spółdzielnia powinna ponosić odpowiedzialność na zasadach określonych w przepisach art. 471 i nast. k.c., tj. naprawienia wyrządzonej szkody przez siebie lub osoby trzecie przy pomocy których wykonuje umowę (dostawcy, kontrahenci, podwykonawcy). W ocenie Prezesa UOKiK przywołane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i wypełnia znamiona klauzul niedozwolonych, o których mowa w art. 385³ pkt 2 k.c. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

Zgodnie z powyższym wykazano, iż kwestionowany § 2 ust. 2 umowy mieści się w hipotezie wymienionej klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone z poz. 853.

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

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów”, należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie (...) nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółdzielni, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę kupna-sprzedaży nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółdzielni nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, skoro wykazano powyżej, iż kwestionowany zapis umowy o wybudowanie i przeniesienie własności nieruchomości jest tożsamy z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nim w obrocie konsumenckim uznać należy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

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

Jednakże zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W związku z przedstawieniem aneksów do wszystkich zawartych umów, które naruszały ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów oraz wycofaniu z obrotu kwestionowanych postanowień umownych z wzorca *Umowa Nr... o wybudowanie i przeniesienie prawa w zabudowie szeregowej z działką*, wprowadzeniu nowego wzorca wolnego od niedozwolonych postanowień umownych, Prezes Urzędu wydał decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 18 kwietnia 2008r.

W tym miejscu organ antymonopolowy zauważa, że zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy o ochronie (...) przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Z treści przepisu wynika, iż kara ma charakter fakultatywny, zatem Prezes Urzędu w ramach uznania administracyjnego decyduje czy zasadne jest nałożenie kary. Należy zauważyć, iż jest oczywistym, że na decyzję o ukaraniu przedsiębiorcy stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów musi mieć wpływ stopień zagrożenia lub naruszenia interesu publicznoprawnego podjętymi działaniami oraz cele jakie kara ma osiągnąć. Rozważając te okoliczności, Prezes Urzędu uznał przede wszystkim, iż nie ma podstaw do represyjnego oddziaływania na Spółdzielnię, albowiem w toku postępowania współpracowała z Prezesem Urzędu, niezwłocznie przedkładając wszelkie dokumenty, informacje oraz wyjaśnienia niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Natomiast, w ocenie Prezesa Urzędu cel prewencyjny spełni sama decyzja stwierdzająca stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Biorąc powyższe pod uwagę, podstawowa sankcja związana ze stwierdzeniem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznana została za wystarczającą.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy

Otrzymuje:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom Marzeń”
ul. Kulerskiego 6A
86-300 Grudziądz
2. a/a