



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

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków

Tel./fax (12) 421-75-79, 421-74-98

E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-36/13/JKK/SJ-14/14

Kraków, dnia 22 kwietnia 2014 r.

DECYZJA Nr RKR - 8/2014

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 „Na Kozłowie” z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„(..) przy czym rozpoczęcie budowy nastąpiło w ... roku, a planowane zakończenie budowy nastąpi w ... roku” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

2. postanowienia w brzmieniu:

„(...) ewentualne różnica powierzchni obliczonej według projektu technicznego i faktycznego pomiaru z natury nie wpływa na wielkość ceny lokalu mieszkalnego określonej niniejszą umową” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

3. postanowienia w brzmieniu:

„Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od strony zobowiązującej się sprzedać takich jak: siła wyższa, opóźnienie w wydaniu decyzji administracyjnej dotyczącej pozwolenia na użytkowanie obiektu, opóźnienie w wydaniu zaświadczeń o samodzielności lokali – termin zawarcia umowy przyrzeczonej może zostać niedotrzymany” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

4. postanowienia w brzmieniu:

„Strony oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz cena sprzedaży udziału w opisanym wyżej lokalu niemieszkalnym – garażu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku od towarów i usług” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

5. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 2. brak terminowej wpłaty zadatku/zaliczki skutkuje rozwiązaniem niniejszej umowy przedwstępnej i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ... złotych” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

6. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 3. strona zobowiązująca się sprzedać ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w terminie od dnia ... roku w przypadku opóźnienia strony zobowiązującej się kupić w zapłacie kwoty określonej w ust. VII – ym lit. b) tego aktu o co najmniej ... zł i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ...zł, a strona zobowiązująca się sprzedać zobowiązana będzie w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej zwrócić całość nominalnie dokonanych wpłat pomniejszonych o karę umowną, która będzie potrącona z dokonanych już wpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych przez stronę zobowiązującą się kupić kwot nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez strony” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

7. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że:

a) zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony zgodnie z ustawą o własności lokali, przy czym strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę na to, aby pierwszy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na okres 3 lat Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

8. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że (...)

b) strona zobowiązująca się sprzedać będzie miała prawo bezpłatnego umieszczenia na dachu przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych – na co strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę w umowie przyrzeczonej” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna*

ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

9. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych przez Spółdzielnię” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

10. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

a) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych oraz lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (tj. handlowo – usługowych) w przedmiotowym budynku, a w szczególności wyraża zgodę na:

- funkcjonowanie tych lokali w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego,

- bezpłatne umieszczenie na elewacji budynku, w bezpośrednim sąsiedztwie tych lokali, podświetlanych szyldów i reklam działalności prowadzonej w tych lokalach i zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań utrudniających funkcjonowanie tych lokali, (...)” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

11. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

c) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

d) ustanowienie wszelkich służebności gruntowych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji i prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego budynku i znajdujących się tam lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w szczególności służących dostawie: energii elektrycznej, gazu, wody, Internetu, służących odprowadzaniu ścieków, służących doprowadzeniu do budynku i lokali instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych niezbędnych, składających się na infrastrukturę budynku, przy czym służebności te będą sprowadzały się do prawa: eksploatacji, konserwacji, budowy, rozbudowy, naprawy, usuwania awarii i dokonywania remontów tych instalacji, z prawem dojazdu na grunt, objęty nieruchomością wspólną i w związku z tym udziela stronie sprzedającej nieodwołalnego pełnomocnictwa z prawem substytucji do wykonania tychże czynności, na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym w szczególności do reprezentowania jej przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, organami administracji rządowej i samorządowej, sądami wieczystoksięgowymi, składania wszelkich oświadczeń, zapewnień i wyjaśnień, głosowania na zebraniach wspólnoty, uzyskania koniecznych zgód, zezwoleń, decyzji, postanowień oraz do podpisania stosownych umów (w tym w formie aktu notarialnego)” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

12. postanowienia w brzmieniu:

„.... – działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce w Krakowie oraz ... jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 2a przy ul. Niedzickiej w Krakowie oraz jako jedyni członkowie nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej powierzają na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – zarząd nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce (...) oraz postanawiają, że

a) zarządca będzie sprawował zarząd nieruchomością wspólną od dnia 01.10.2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z możliwością jego przedłużenia na dalsze okresy” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,

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

po zobowiązaniu się przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, polegających na:

a) usunięciu postanowień przywołanych wyżej w punktach: 1. – 6. oraz 8. – 12. z wzorców umów, w których one występują;

b) zmianie postanowienia przywołanego wyżej w punkcie 7. we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, w wyniku której uzyskało ono następującą treść:*

- *„Nabywca przyjmuje do wiadomości, że od dnia 26 października 2012 roku zarząd wspólną nieruchomością jest sprawowany jako zarząd powierzony oraz został powierzony na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce w Krakowie, na zasadach określonych w sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przed notariuszem akcie notarialnym – umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowie sprzedaży i pełnomocnictwie z dnia, Rep.”;*

c) przeprowadzeniu procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień lub uzyskają one wskazane wyżej brzmienie;

nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie obowiązek wykonania tego zobowiązania, w następujących terminach:

- **14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** – w zakresie wprowadzenia do obrotu konsumenckiego nowych, zmienionych wzorców umów, w celu zawierania w oparciu o nie umów z nowymi klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie w zakresie określonym wyżej w lit. a) i b);

- **3 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** - w zakresie zmiany wszystkich dotychczasowych umów, zawierających postanowienia kwestionowane w niniejszej decyzji, poprzez przeprowadzenie procedury aneksowania umów określonej wyżej w lit. c).

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, które powinno zawierać:

- kopie 3 umów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 umów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorzec umowny *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej.

UZASADNIENIE

W ramach prowadzonej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) kontroli działań deweloperów zostało wszczęte i przeprowadzone postępowanie wyjaśniające (RKR-405-18/13/ES), mające na celu wstępne ustalenie, czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie

konsumenckim wzorców umów w rozumieniu *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zm.) są zgodne z przepisami *ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. z 2011r., Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.). W toku tego postępowania wezwano m.in. Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie (zwaną dalej „Spółdzielnią”) do przesłania informacji i dokumentów objętych jego przedmiotem, w tym wzorców umów stosowanych przez Spółdzielnię w obrocie z konsumentami.

Analiza dokumentów przedłożonych przez Spółdzielnię wykazała, że przedmiotem jej działalności jest m.in. zawieranie umów deweloperskich (przedwstępnych, jak i sprzedaży), budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie nieruchomościami. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność gospodarczą głównie na terenie miasta Krakowa, a w jej ramach zawiera m.in. umowy związane z kupnem nieruchomości, w tym również z konsumentami (np. umowy przedwstępne dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali, czy też sprzedaży lokali), w oparciu o przygotowane przez siebie wzorce umów. Ich analiza wykazała, że wzorce umów pod nazwą: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* oraz *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, mogą zawierać klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* (zwanego dalej „Rejestrem”).

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął – postanowieniem Nr RKR - 243/2013 z dnia 13 listopada 2013 roku – postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„(..) przy czym rozpoczęcie budowy nastąpiło w ... roku, a planowane zakończenie budowy nastąpi w ... roku” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

2. postanowienia w brzmieniu:

„(..) ewentualne różnica powierzchni obliczonej według projektu technicznego i faktycznego pomiaru z natury nie wpływa na wielkość ceny lokalu mieszkalnego określonej niniejszą umową” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od strony zobowiązującej się sprzedać takich jak: siła wyższa, opóźnienie w wydaniu decyzji administracyjnej dotyczącej pozwolenia na użytkowanie obiektu, opóźnienie w wydaniu

zaświadczeń o samodzielności lokali – termin zawarcia umowy przyrzeczonej może zostać niedotrzymany” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

4. postanowienia w brzmieniu:

„Strony oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz cena sprzedaży udziału w opisanym wyżej lokalu niemieszkalnym – garażu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku od towarów i usług” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

5. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 2. brak terminowej wpłaty zadatku/zaliczki skutkuje rozwiązaniem niniejszej umowy przedwstępnej i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ... złotych” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

6. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 3. strona zobowiązująca się sprzedać ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w terminie od dnia ... roku w przypadku opóźnienia strony zobowiązującej się kupić w zapłacie kwoty określonej w ust. VII – ym lit. b) tego aktu o co najmniej ... zł i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ...zł, a strona zobowiązująca się sprzedać zobowiązana będzie w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej zwrócić całość nominalnie dokonanych wpłat pomniejszonych o karę umowną, która będzie potrącona z dokonanych już wpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych przez stronę zobowiązującą się kupić kwot nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez strony” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

7. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że:

a) zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony zgodnie z ustawą o własności lokali, przy czym strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę na to, aby pierwszy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na okres 3 lat Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” z siedzibą w Krakowie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

8. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że (...)

b) strona zobowiązująca się sprzedać będzie miała prawo bezpłatnego umieszczenia na dachu przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych – na co

strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę w umowie przyrzeczonej” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

9. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych przez Spółdzielnię” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

10. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

a) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych oraz lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (tj. handlowo – usługowych) w przedmiotowym budynku, a w szczególności wyraża zgodę na:

- funkcjonowanie tych lokali w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego,

- bezpłatne umieszczenie na elewacji budynku, w bezpośrednim sąsiedztwie tych lokali, podświetlanych szyldów i reklam działalności prowadzonej w tych lokalach i zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań utrudniających funkcjonowanie tych lokali, (...)” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

11. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

c) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

d) ustanowienie wszelkich służebności gruntowych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji i prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego budynku i znajdujących się tam lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w szczególności służących dostawie: energii elektrycznej, gazu, wody, Internetu, służących odprowadzaniu ścieków, służących doprowadzeniu do budynku i lokali instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych niezbędnych, składających się na infrastrukturę budynku, przy czym służebności te będą sprowadzały się do prawa: eksploatacji, konserwacji, budowy, rozbudowy, naprawy, usuwania awarii i dokonywania remontów tych instalacji, z prawem dojazdu na grunt, objęty nieruchomością wspólną i w związku z tym udziela stronie sprzedającej nieodwołalnego pełnomocnictwa z prawem substytucji do wykonania tychże czynności, na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym w szczególności do reprezentowania jej przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, organami administracji rządowej i samorządowej, sądami wieczystoksięgowymi, składania wszelkich oświadczeń, zapewnień i wyjaśnień, głosowania na zebraniach wspólnoty, uzyskania koniecznych zgód, zezwoleń, decyzji, postanowień oraz do podpisania stosownych umów (w tym w formie aktu notarialnego)” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

12. postanowienia w brzmieniu:

„.... – działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce w Krakowie oraz ... jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 2a przy ul. Niedzickiej w Krakowie oraz jako jedyni członkowie nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej powierzają na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – zarząd nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce (...) oraz postanawiają, że

a) zarządca będzie sprawował zarząd nieruchomością wspólną od dnia 01.10.2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z możliwością jego przedłużenia na dalsze okresy” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,*

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

Jednocześnie – postanowieniem Nr RKR – 261/2013 z dnia 20 listopada 2013 roku – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-18/13/ES w postaci pisma Spółdzielni z dnia 28 maja 2013 roku (o sygnaturze: RKR-405-18/13/ES-2/13) wraz z załączonymi do tego pisma wzorcami umów stosowanymi przez Spółdzielnię w obrocie konsumenckim.

Pismem z dnia 15 listopada 2013 roku Prezes Urzędu zawiadomił Spółdzielnię o wszczęciu przedmiotowego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Tym samym pismem wezwano Spółdzielnię m.in. do ustosunkowania się do zarzutów postępowania oraz poinformowano Spółdzielnię o możliwości przesłania dodatkowych dokumentów i informacji objętych zakresem niniejszego postępowania, które są konieczne w celu udzielenia odpowiedzi na postawione przez Prezesa Urzędu zarzuty.

W pierwszym piśmie z dnia 21 listopada 2013 roku Spółdzielnia wyraziła chęć dostosowania stosownych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa Urzędu. W drugim piśmie z 27 listopada 2013 roku Spółdzielnia przedstawiła swoje zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: *ustawa o ochronie (...)*), poprzez: zmianę wzorców umownych objętych zakresem niniejszego postępowania zgodnie z zarzutami postawionymi przez Prezesa Urzędu w postanowieniu w sprawie jego wszczęcia, w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie oraz przeprowadzenia procedury aneksowania zawartych już umów w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2013 roku Spółdzielnia przedstawiła wzorzec umowy o nazwie: *Akt Notarialny – Umowa Przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej w wersji poprawionej, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1. – 6. i 8. postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie oraz zmodyfikowanym punktem 7. tego postanowienia. W tym samym piśmie Spółdzielnia przedłożyła poprawiony wzorzec umowy o zmienionej nazwie: *Akt notarialny – Projekt – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 9. – 12. ww. postanowienia. Ponadto Spółdzielnia poinformowała Prezesa Urzędu o liczbie umów, które będą wymagały aneksowania oraz o fakcie zatwierdzenia poprawionych, opisanych wyżej wzorców umownych przez Zarząd Spółdzielni w dniu 12 grudnia 2013 roku.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie jest m.in. zawieranie umów deweloperskich (przedwstępnych, jak i sprzedaży), budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie nieruchomościami. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w tym zakresie w formie spółdzielni (jako osoba prawna typu korporacyjno-fundacyjnego), na podstawie wpisu dokonanego w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000073725. W ramach swojej działalności Spółdzielnia realizuje inwestycję na terenie Krakowa, w tym m.in. zlokalizowaną przy ul. Niedzickiej. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługuje się ona wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu oferowanych przez Spółdzielnię lokali. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Z tego względu należy uznać, iż Spółdzielnia stosuje w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza pism Spółdzielni i dokumentów do nich załączonych wykazała, że wzorce umów pod nazwą: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* oraz *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, zawierają klauzule wpisane do Rejestru. Ponadto w toku postępowania dowodowego ustalono, iż Spółdzielnia w okresie od 29 kwietnia 2012 roku do dnia otrzymania pierwszego pisma w postępowaniu wyjaśniającym o sygnaturze sprawy: RKR-405-18/13/ES, w odniesieniu do realizowanych przez nią inwestycji, stosowała ww. wzorce umowne wykorzystywane przez kancelarię notarialną, w której Spółdzielnia zawierała umowy z kontrahentami dotyczące danej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Spółdzielnia stosowała następujące zapisy we wzorcach:

1. postanowienia w brzmieniu:

„(..) przy czym rozpoczęcie budowy nastąpiło w ... roku, a planowane zakończenie budowy nastąpi w ... roku” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

2. postanowienia w brzmieniu:

„(..) ewentualne różnica powierzchni obliczonej według projektu technicznego i faktycznego pomiaru z natury nie wpływa na wielkość ceny lokalu mieszkalnego określonej niniejszą umową” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od strony zobowiązującej się sprzedać takich jak: siła wyższa, opóźnienie w wydaniu decyzji administracyjnej dotyczącej pozwolenia na użytkowanie obiektu, opóźnienie w wydaniu zaświadczeń o samodzielności lokali – termin zawarcia umowy przyrzeczonej może zostać niedotrzymany” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa*

przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;

4. postanowienia w brzmieniu:

„Strony oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz cena sprzedaży udziału w opisanym wyżej lokalu niemieszkalnym – garażu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku od towarów i usług” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

5. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 2. brak terminowej wpłaty zadatku/zaliczki skutkuje rozwiązaniem niniejszej umowy przedwstępnej i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ... złotych” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

6. postanowienia w brzmieniu:

„Strony postanawiają, że:

(...) 3. strona zobowiązująca się sprzedać ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w terminie od dnia ... roku w przypadku opóźnienia strony zobowiązującej się kupić w zapłacie kwoty określonej w ust. VII – ym lit. b) tego aktu o co najmniej ... zł i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ...zł, a strona zobowiązująca się sprzedać zobowiązana będzie w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej zwrócić całość nominalnie dokonanych wpłat pomniejszonych o karę umowną, która będzie potrącona z dokonanych już wpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych przez stronę zobowiązującą się kupić kwot nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez strony” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

7. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że:

a) zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony zgodnie z ustawą o własności lokali, przy czym strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę na to, aby pierwszy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na okres 3 lat Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec” z siedzibą w Krakowie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

8. postanowienia w brzmieniu:

„Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że (...)

b) strona zobowiązująca się sprzedać będzie miała prawo bezpłatnego umieszczenia na dachu przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych – na co strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę w umowie przyrzeczonej” we wzorcu

umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

9. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych przez Spółdzielnię” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

10. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

a) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych oraz lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (tj. handlowo – usługowych) w przedmiotowym budynku, a w szczególności wyraża zgodę na:

- funkcjonowanie tych lokali w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego,

- bezpłatne umieszczenie na elewacji budynku, w bezpośrednim sąsiedztwie tych lokali, podświetlanych szyldów i reklam działalności prowadzonej w tych lokalach i zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań utrudniających funkcjonowanie tych lokali, (...)” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

11. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

c) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

d) ustanowienie wszelkich służebności gruntowych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji i prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego budynku i znajdujących się tam lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w szczególności służących dostawie: energii elektrycznej, gazu, wody, Internetu, służących odprowadzaniu ścieków, służących doprowadzeniu do budynku i lokali instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych niezbędnych, składających się na infrastrukturę budynku, przy czym służebności te będą sprowadzały się do prawa: eksploatacji, konserwacji, budowy, rozbudowy, naprawy, usuwania awarii i dokonywania remontów tych instalacji, z prawem dojazdu na grunt, objęty nieruchomością wspólną i w związku z tym udziela stronie sprzedającej nieodwołalnego pełnomocnictwa z prawem substytucji do wykonania tychże czynności, na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym w szczególności do reprezentowania jej przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, organami administracji rządowej i samorządowej, sądami wieczystoksięgowymi, składania wszelkich oświadczeń, zapewnień i wyjaśnień, głosowania na zebraniach wspólnoty, uzyskania koniecznych zgód, zezwoleń, decyzji, postanowień oraz do podpisania stosownych umów (w tym w formie aktu notarialnego)” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;*

12. postanowienia w brzmieniu:

„.... – działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce w Krakowie oraz ... jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 2a przy ul. Niedzickiej w Krakowie oraz jako jedyni członkowie nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej powierzają na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – zarząd nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce (...) oraz postanawiają, że

a) zarządca będzie sprawował zarząd nieruchomością wspólną od dnia 01.10.2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z możliwością jego przedłużenia na dalsze okresy” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej.*

Wskazać należy w tym miejscu, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone wpisane zostały - na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego – postanowienia, o następującej treści (wg numeracji wskazanej w sentencji decyzji):

Ad. I.1.

Poz. 2582: *„Przewidywany termin przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie, w standardzie wynikającym z załącznika nr 3 do nin. umowy, ustala się na lipiec 2009 r.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 1782/09);

Ad. I.2.

Poz. 1540: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt: XVII AmC 108/07);

Poz. 2163: *„Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca \pm 3% (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 września 2009 roku, sygn. akt: XVII AmC 350/09).

Ad. I.3.

Poz. 1395: *„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego.”*(wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 grudnia 2007 roku, sygn. akt XVII AmC 98/07).

Ad. I.4.

Poz. 3662: *„Przedstawiciel Spółki wyjaśnia, że stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie do gruntu 7%,*

a dla lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - garażu, dla komórki lokatorskiej oraz dla ceny (wynagrodzenia) za ustalenie sposobu korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego - 22% i podane wyżej ceny są cenami brutto, to jest z należnym podatkiem od towarów i usług VAT. Strony ustalają, że w przypadku zwiększenia tej stawki należy podatek obciążyć stronę zobowiązaną do kupna, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z zapłatą ostatniej raty, o której mowa niżej” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 73/11).

Ad. I.5. i 6.

Poz. 1375: *„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 109/07);

Poz. 689: *„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 51/03).

Ad. I.7.

Poz. 1389: *„Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 126/05);

Poz. 1480: *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 107/07);

Poz. 1642: *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 24 marca 2009 roku, sygn. akt XVII AmC 322/08).

Ad. I.8. – 10.

Poz. 3533: *„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają*

podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 roku, sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Ad. I.11.

Poz. 1503: *„W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 122/05);*

Poz. 4553: *„§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 3876/10);*

Poz. 4559: *„§ 8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 3876/10).*

Ad. I.12.

Poz. 1389: *„Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 126/05).*

Wszystkie powyższe postanowienia przeniesione zostały następnie i znajdują się aktualnie w poszczególnych rodzajach umów zawartych przez Spółdzielnię z konsumentami.

Niezależnie od powyższego, w trakcie niniejszego postępowania pismem z dnia 21 listopada 2013 roku Spółdzielnia wyraziła chęć dostosowania stosownych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa Urzędu. W kolejnym piśmie z dnia 27 listopada 2013 roku Spółdzielnia przedstawiła swoje zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie naruszeniom *ustawy o ochronie (...)*, poprzez: zmianę wzorców umownych objętych zakresem niniejszego postępowania zgodnie z zarzutami postawionymi przez Prezesa Urzędu w postanowieniu w sprawie jego wszczęcia w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie oraz przeprowadzenia procedury aneksowania zawartych już umów w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie.

W piśmie z 18 grudnia 2013 roku Spółdzielnia przedstawiła wzorzec umowy o nazwie: *Akt Notarialny – Umowa Przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej w wersji poprawionej, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1. – 6. i 8. postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie oraz zmodyfikowanym punktem 7. tego postanowienia. W tym samym piśmie Spółdzielnia przedłożyła poprawiony wzorzec umowy o zmienionej nazwie: *Akt notarialny – Projekt – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 9. – 12. ww. postanowienia. Ponadto Spółdzielnia poinformowała Prezesa Urzędu o liczbie umów, które będą wymagały aneksowania oraz o fakcie zatwierdzenia poprawionych, opisanych wyżej wzorców umownych przez Zarząd Spółdzielni w dniu 12 grudnia 2013 roku.

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

Interes publiczny

Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, ma ona zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej *ustawie* jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców – naruszając jej przepisy – stanowią chociaż potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Ma to miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami *ustawy o ochronie (...)* dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska¹.

Niniejsze postępowanie dotyczy postanowień stosowanych przez Spółdzielnię wzorców: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej oraz *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej. Wzorce te stosowane były i są nadal wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. przy zawieraniu umów z wszystkimi klientami Spółdzielni zainteresowanymi korzystaniem ze świadczonych przez nią usług polegających na zawieraniu wszelakich umów dotyczących nieruchomości np. umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokalu i umów przedwstępnych

¹ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 1991 roku (sygn. akt: XV Amr 8/90) oraz wyroki Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 4 lipca 2001 roku (sygn. akt: XVII Ama 108/00) oraz z dnia 23 lutego 2002 roku (sygn. akt: XVII Ama 133/2001).

sprzedaży. Wobec tego dotyczą one obecnych i wszystkich potencjalnych klientów Spółdzielni, co oznacza, iż mogą mieć zastosowanie wobec 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 „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie. W konsekwencji przyjąć należy również, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy znajdują zastosowanie przepisy *ustawy o ochronie (...)*.

Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie zaś do art. 24 ust. 2 tej *ustawy*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga, więc spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Zaznaczyć należy w tym miejscu, że konsumentem - w myśl art. 4 pkt 12 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 22¹ *Kodeksu cywilnego* - jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Natomiast przez przedsiębiorcę - zgodnie z art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* - rozumie się w szczególności przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. W świetle art. 4 ust. 1 *ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.), przedsiębiorcą jest m.in. osoba prawna, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. Spółdzielnia jest osobą prawną (typu korporacyjno-fundacyjnego), która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000073725. A zatem - w świetle powyższego - jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*. Oznacza to, iż przepisy tej *ustawy* odnoszą się do Spółdzielni wprost.

Powołany wyżej przepis art. 24 ust. 2 *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. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji. W związku z tym 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. 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

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż pojęcie bezprawności

nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Z tego względu należy 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. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga natomiast kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego.

Podobnie SOKiK zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. 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 Urzędu². To ostatnie stanowisko wyrażone zostało również w innym wyroku, w którym SOKiK wywiódł, iż można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do Rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę dla stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy³.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Spółdzielni w przedmiotowej sprawie dotyczy stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *K.p.c.*, tj. naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Uprawdopodobnienie stosowania przez Spółdzielnię praktyk, objętych punktami I.1. – I.12. sentencji decyzji

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. Podkreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy 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

² Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 roku (sygn. akt: XVII Ama 32/05).

³ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 marca 2004 roku (sygn. akt: XVII Ama 51/03).

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. 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 postanowienia wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *K.p.c.* Konsekwencją 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 stanowisko w tej sprawie zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie uznając, 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 konsumentów⁴. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w innym swoim wyroku, w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego⁵ stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma – zgodnie z art. 479⁴³ *K.p.c.* – od chwili wpisania do odpowiedniego Rejestru, skutek także wobec osób trzecich⁶. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, 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 wobec tego zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame⁷. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który 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 tego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a *uokik* (obecnie art. 24 – przyp. własny Urzędu) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu 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

⁴ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 760/05).

⁵ Por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 roku (sygn. akt: III CZP 95/03).

⁶ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 381/05).

⁷ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 roku (sygn. akt: XVII Ama 46/04).

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 (...).” Z tego względu nie jest 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 wykładnię⁸.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest m.in. uprawdopodobnienie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej* oraz *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, stosowanych przez Spółdzielnię, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c.

Ocena działania Spółdzielni objętego punktem I.1. sentencji decyzji

Odnosnie zapisu wzorca umowy: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* o treści: **„(..) przy czym rozpoczęcie budowy nastąpiło w ...roku, a planowane zakończenie budowy nastąpi w ... roku”**, Prezes Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod poz. 2582 Rejestru, która brzmi: *„Przewidywany termin przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie, w standardzie wynikającym z załącznika nr 3 do nin. umowy, ustala się na lipiec 2009 r.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 1782/09).

Niniejsze postanowienie zawiera nieostry, niedookreślony zwrot tj. *„(..) planowane zakończenie budowy nastąpi ... ”* zapewniający Spółdzielni dużą swobodę interpretacyjną, którą może wykorzystać do uchylenia się od ciążących na niej obowiązków umownych i odpowiedzialności za ich naruszenie, gdyż zwrot „planowane” nie oznacza konkretnej deklaracji ze strony Spółdzielni w kwestii terminu zakończenia budowy. Wskazane pojęcie gwarantuje Spółdzielni – poprzez swoją nieprecyzyjność – możliwość powoływania się na przesłanki wyłączające odpowiedzialność, nawet z przekroczeniem granic dopuszczonych obowiązującymi przepisami prawa. Dzięki temu Spółdzielnia może uzyskać uprawnienie do dowolnego określania terminu planowanego zakończenia budowy. Możliwość dokonywania przez profesjonalistę wiążącej wykładni umowy, która przyznaje mu przewagę kontraktową nad konsumentem, może stanowić naruszenie dobrych obyczajów oraz interesów konsumentów. Należy zauważyć, iż SOKiK uznał postanowienie *„Przewidywany termin przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie, w standardzie wynikającym z załącznika nr 3 do nin. umowy, ustala się na lipiec 2009 r.”* za klauzulę abuzywną, która została następnie wpisana do Rejestru pod numerem 2582. W swoim uzasadnieniu SOKiK wskazał, iż: *„Postanowienie § 3 ust. 1 wzorca umowy (...) podlega ocenie w powiązaniu z treścią postanowień § 12 ust. 1, § 4, § 5 ust. 4 i załącznikiem nr 5 wzorca umowy. Na podstawie treści w/w postanowień Sąd Okręgowy przyjął, że postanowienia te oceniane łącznie nie są jasne i jednoznacznie sformułowane, a mają istotne znaczenie dla konsumentów, albowiem dotyczą techniki wykonania i skutków niewykonania przez pozwanego swojego zobowiązania umownego. Określenie i wprowadzenie w § 3 ust. 1 terminu przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie konsumentom nie jest*

⁸ Por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn. akt: III SZP 3/06).

skorelowane z postanowieniami określającymi skutki niewywiązania się pozwanego z terminowej realizacji inwestycji stanowiącej przedmiot umowy. Wydaje się, że przy takiej treści w/w postanowień konsumentowi przysługuje jedynie uprawnienie wynikające z opóźnienia przez pozwanego w przekazaniu lokalu do wykończenia, co niewątpliwie stanowiłoby ograniczenie odpowiedzialności pozwanego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania realizacji inwestycji stanowiącej przedmiot umowy.⁹ Z tego względu została uprawdopodobniona tożsamość porównywanych klauzul m.in. ze względu na porównanie ich treści, gdzie w pierwszej występuje zwrot: „(...) planowane zakończenie budowy nastąpi ...”, a w klauzuli wpisanej do Rejestru zawarto określenie „Przewidywany termin przekazania (...) ustala się na lipiec 2009 r.”, a także ten sam cel i skutek.

Ocena działania Spółdzielni objętego punktem I.2. sentencji decyzji

Postanowienie o następującej treści: „(...) ewentualne różnica powierzchni obliczonej według projektu technicznego i faktycznego pomiaru z natury nie wpływa na wielkość ceny lokalu mieszkalnego określonej niniejszą umową”, zawarte we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, Prezes Urzędu uznał za tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- Poz. 1540: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt: XVII AmC 108/07),

- Poz. 2163: „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca $\pm 3\%$ (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowiła podstawy do korekty Ceny” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 września 2009 roku, sygn. akt: XVII AmC 350/09).

Zastosowanie przez Spółdzielnię klauzuli o takiej treści powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Jak wskazuje SOKiK: „Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a rzeczywistą mieszkania jest niczym nie uzasadniona ze względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem”¹⁰. W ten sposób Spółdzielnia może wykorzystać swoją przewagę wobec konsumenta, gdyż może dojść do sytuacji, w której konsument zostanie zmuszony do zapłaty za mieszkanie o powierzchni np. 75 m², gdy jego rozmiar w rzeczywistości będzie wynosić np. 73 m². Należy podkreślić, iż nieuzasadniony

⁹ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 kwietnia 2011 roku (sygn. akt: XVII AmC 1782/09).

¹⁰ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 roku (sygn. akt: XVII AmC 108/07).

jest brak możliwości zmiany ceny w razie zmiany powierzchni mieszkania, gdyż taka okoliczność może prowadzić do niepożądanych, negatywnych szkód wobec konsumentów. Omawiane postanowienie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz narusza interesy konsumentów. Uprawdopodobnienie tożsamości wskazanych wyżej klauzul przejawia się przede wszystkim w braku możliwości zmiany ceny w razie, gdy rzeczywista powierzchnia lokalu okaże się inna niż określona w umowie.

Ocena działania Spółdzielni, objętego punktem I.3. sentencji decyzji

Postanowienie, które stanowi, iż **„Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od strony zobowiązującej się sprzedać takich jak: siła wyższa, opóźnienie w wydaniu decyzji administracyjnej dotyczącej pozwolenia na użytkowanie obiektu, opóźnienie w wydaniu zaświadczeń o samodzielności lokali – termin zawarcia umowy przyrzeczonej może zostać niedotrzymany”**, zawarte we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, Prezes Urzędu uznał za tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod poz. 1395 Rejestru, która brzmi: *„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 grudnia 2007 roku, sygn. akt XVII AmC 98/07).

Należy zauważyć, iż zapis stosowany przez Spółdzielnię spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego z art. 385³ pkt 2 *Kodeksu cywilnego*, gdyż zmierza do istotnego ograniczenia odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W ten sposób Spółdzielnia może przenosić ryzyko gospodarcze na konsumenta (np. w przypadku problemów z uzyskaniem decyzji właściwego organu administracyjnego), przez co przesunięcie terminu naraża konsumenta na koszty, niedogodności związane z przesunięciem cyklu zaplanowanych robót, konieczność poszukiwania nowych wykonawców, bądź zmianę terminów rozpoczęcia robót. Ponadto należy zauważyć, iż z brzmienia tego postanowienia wynika brak odpowiedzialności Spółdzielni niezależnie od przyczyn (np. dotyczących zmian w prawie budowlanym, czy też z powodu nieterminowego złożenia wniosku przez Spółdzielnię) opóźnienia w wydaniu decyzji administracyjnej, czy też zaświadczenia. Taki zapis nie jest, więc wyrazem rzetelnego i uczciwego traktowania konsumenta jako partnera umowy, który winien być w sposób zrozumiały i przejrzysty poinformowany o przysługujących mu uprawnieniach, gdyż naraża konsumenta na błędne przekonanie o braku podstaw do dochodzenia odszkodowania¹¹. Z tego względu uprawdopodobniono tożsamość niniejszej klauzuli z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 1395.

Ocena działania Spółdzielni objętego punktem I.4. sentencji decyzji

We wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej* znajduje się zapis o następującej treści: **„Strony oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz cena sprzedaży udziału w opisanym wyżej lokalu niemieszkalnym – garażu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku od towarów i usług”**, który Prezes Urzędu uznał za tożsamy z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod poz. 3362 Rejestru. Klauzula ta brzmi: *„Przedstawiciel Spółki wyjaśnia, że stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie do gruntu 7%, a dla lokalu*

¹¹ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 grudnia 2007 roku (sygn. akt: XVII AmC 98/07).

o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - garażu, dla komórki lokatorskiej oraz dla ceny (wynagrodzenia) za ustalenie sposobu korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego - 22% i podane wyżej ceny są cenami brutto, to jest z należnym podatkiem od towarów i usług VAT. Strony ustalają, że w przypadku zwiększenia tej stawki należy podatek obciążyć stronę zobowiązaną do kupna, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z zapłatą ostatniej raty, o której mowa niżej” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 73/11).

Wskazane wyżej postanowienie stosowane przez Spółdzielnię dotyczy klauzul waloryzacyjnych, które przyznają Spółdzielni możliwość zwiększenia ceny po zawarciu umowy. Jednakże omawiana klauzula nie zapewnia konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w razie podwyższenia cen przez Spółdzielnię. SOKiK w swoich orzeczeniach wskazuje na fakt, iż takie klauzule można uznać za abuzywne w świetle treści art. 385³ pkt 20 *Kodeksu cywilnego*¹² oraz podkreśla, iż wprowadzanie do umów klauzul waloryzujących powoduje, że postanowienia określające cenę nieruchomości (tj. przedmiot świadczenia głównego) tracą czytelność. Wskutek tego konsumenci nie są w stanie oszacować całkowitych kosztów związanych z zakupem mieszkania lub domu. Z tego względu uprawdopodobniono, iż treść postanowienia zawartego w umowie stosowanej przez Spółdzielnię może być tożsama z tym, które zostało wpisane do rejestru pod poz. 3662.

Ocena działań Spółdzielni objętych punktami I.5. i I.6. sentencji decyzji

W kwestii tych postanowień, tj. zapisów o następującej treści:

- „Strony postanawiają, że: (...) 2. brak terminowej wpłaty zadatku/zaliczki skutkuje rozwiązaniem niniejszej umowy przedwstępnej i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ... złotych” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,*

- „Strony postanawiają, że: (...) 3. strona zobowiązująca się sprzedać ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w terminie od dnia ... roku w przypadku opóźnienia strony zobowiązującej się kupić w zapłacie kwoty określonej w ust. VII – ym lit. b) tego aktu o co najmniej ... zł i w takim przypadku strona zobowiązująca się kupić zobowiązana będzie do zapłaty tytułem kary umownej kwoty ...zł, a strona zobowiązująca się sprzedać zobowiązana będzie w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej zwrócić całość nominalnie dokonanych wpłat pomniejszonych o karę umowną, która będzie potrącona z dokonanych już wpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych przez stronę zobowiązująca się kupić kwot nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez strony” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,*

Prezes Urzędu uznał, że są one tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- poz. 1375: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty

¹² Art. 385³ pkt 20 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zm.): „W razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności: przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.”

(części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 109/07),

- poz. 689: „Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 51/03).

Klauzule wskazane w punkcie I.5. i I.6. sentencji niniejszej decyzji przyznają Spółdzielni uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do wykonania przez niego obowiązku zapłaty ceny, czy też zadatku, bądź zaliczki. Omawiane klauzule mogą stać w sprzeczności z art. 491 *Kodeksu cywilnego*, którego treść powinna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną)¹³. Nieuwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, może zostać uznane za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami¹⁴. Z tego względu niewyznaczenie w kwestionowanych zapisach konsumentowi, będącemu w zwłoce w wykonaniu ciężącego na nim obowiązku dodatkowego, terminu do jego spełnienia może stanowić naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 *Kodeksu cywilnego*. Niniejsze okoliczności uprawdopodobniają tożsamość klauzul powołanych w punktach I.5. i I.6. sentencji niniejszej decyzji z tymi, które są wpisane do Rejestru pod poz. 1375 oraz poz. 689.

Ocena działania Spółdzielni objętego punktem I.7. sentencji decyzji

Postanowienie określone w punkcie I.7. sentencji niniejszej decyzji, tj. zapis o następującej treści: „**Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że: a) zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony zgodnie z ustawą o własności lokali, przy czym strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę na to, aby pierwszy zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na okres 3 lat Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” z siedzibą w Krakowie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali**”, zawarty we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, Prezes Urzędu uznał za analogiczny z następującymi klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do Rejestru, tj.:

- poz. 1389: „Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 126/05),

¹³ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 roku (sygn. akt: XVII AmC 109/07).

¹⁴ Por.: wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 177/2005).

- poz. 1480: „*Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 107/07),

- poz. 1642: „*Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 24 marca 2009 roku, sygn. akt XVII AmC 322/08).

W ten sposób Spółdzielnia może zastrzec sobie uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbyła na rzecz swoich klientów. Takie działanie Spółdzielni jest niczym nieuzasadnione, gdyż nie można zapominać, iż w chwili sprzedaży lokali mieszkalnych, własność nieruchomości oraz związane z tym prawa przechodzą w całości na właścicieli lokali mieszkalnych tworzących wspólnotę mieszkaniową¹⁵. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż: „*od tego momentu wszelkie stosunki prawne pomiędzy pozwanym, a właścicielami nieruchomości powinny być zawierane na zasadzie dobrowolności*¹⁶. *Właściciele lokali mają, więc prawo powierzyć zarząd nad nieruchomością pozwanemu bądź jakimkolwiek innemu podmiotowi, a decyzja w tym zakresie należy do nich*¹⁷.” Z tego względu poprzez zastrzeżenie dokonane w kwestionowanym postanowieniu Spółdzielnia mogła wykorzystać swoją przewagę kontraktową istniejącą w chwili zawierania umowy, poprzez pozbawienie mieszkańców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością, gdyż była uprawniona do narzucenia im obowiązku korzystania ze swoich usług¹⁸. Niniejsze okoliczności uprawdopodobniają, iż skutki omawianej klauzuli mogą zostać uznane za tożsame z tymi postanowieniami abuzywnymi, które zostały wpisane do Rejestru pod poz. 1389, 1480 oraz 1642.

Ocena działań Spółdzielni objętych punktami I.8. – I. 10. sentencji decyzji

W kwestii tych postanowień, tj. zapisów o następującej treści:

- „***Strona zobowiązująca się kupić przyjmuje do wiadomości, że (...)***

b) strona zobowiązująca się sprzedać będzie miała prawo bezpłatnego umieszczenia na dachu przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych – na co strona zobowiązująca się kupić wyrazi zgodę w umowie przyrzeczonej” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,*

- „***Strona kupująca wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku banerów i innych materiałów reklamowych przez Spółdzielnię***” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej*

¹⁵ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 roku (sygn. akt: XVII AmC 126/05).

¹⁶ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 roku (sygn. akt: XVII AmC 126/05).

¹⁷ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 24 marca 2009 roku (sygn. akt: XVII AmC 322/08).

¹⁸ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 roku (sygn. akt: XVII AmC 126/05).

własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej,

- „(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na:

a) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych oraz lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (tj. handlowo – usługowych) w przedmiotowym budynku, a w szczególności wyraża zgodę na:

- funkcjonowanie tych lokali w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego,

- bezpłatne umieszczenie na elewacji budynku, w bezpośrednim sąsiedztwie tych lokali, podświetlanych sztyldów i reklam działalności prowadzonej w tych lokalach i zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań utrudniających funkcjonowanie tych lokali, (...)” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej.*

Prezes Urzędu uznał je za tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod poz. 3533 Rejestru, która brzmi: *„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 roku, sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Wskazane wyżej klauzule zapewniają Spółdzielni prawo bezpłatnego wykorzystania części nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia konstrukcji w celach marketingowych (banery, neony, reklamy) bez uprzedniej zgody wspólnoty, co zostało zakwestionowane przez SOKiK¹⁹ ze względu na treść art. 385¹ § 1 *Kodeksu cywilnego*. Konstrukcja tego rodzaju postanowień może uniemożliwić konsumentowi korzystanie z ustawowych uprawnień wynikających z przepisów *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali* (t.j. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Powszechnie przyjmuje się, że współwłasnością objęte są grunt, ściany zewnętrzne, dachy, fundamenty oraz wszelkie inne części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W praktyce oznacza to, że każdy – bez wyjątku – właściciel lokalu ma prawo współkorzystać z nieruchomości wspólnej, jak również ma prawo do korzystania z części pożytków i innych przychodów przekraczającej wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej, w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w tejże nieruchomości. Taka konstrukcja przepisów prawnych daje każdemu właścicielowi lokalu prawo udziału w podziale „zysków” pochodzących z eksploatacji nieruchomości wspólnej, jeżeli takowe powstaną. Ponadto, zgodnie z art. 12 ust. 3 *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali* właściciele lokali podejmując odpowiednią uchwałę, mogą nałożyć na właścicieli lokali użytkowych większe obciążenia z tytułu korzystania przez tych ostatnich z nieruchomości wspólnej. Zamieszczenie klauzul wskazanych wyżej przez Spółdzielnię może pozbawić konsumentów (właścicieli lokali) ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji, jak również

¹⁹ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010 roku (sygn. akt: XVII AmC 2051/09). oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 roku (sygn. akt: VI ACa 630/11).

prawa do podjęcia decyzji, w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. O możliwości umieszczenia na nieruchomości wspólnej reklamy, loga, banerów przez Spółdzielnię, czy też właściciele lokali użytkowych (sklepów) powinna decydować wspólnota. Takie ukształtowanie pozycji konsumenta może rażąco naruszać jego interes oraz zostać uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż Spółdzielnia znacząco ogranicza jego prawa właścicielskie wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W analizowanym przypadku zostało uprawdopodobnione, iż postanowienia określone w punktach I.8. – I.10. sentencji niniejszej decyzji mogą wywołać skutek analogiczny z tym, który wywiera niedozwolona klauzula wpisana do Rejestru pod poz. 3533.

Ocena działań Spółdzielni objętych punktem I.11. sentencji decyzji

Zapis o następującej treści: „(...) Ponadto strona kupująca wyraża zgodę na: c) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, d) ustanowienie wszelkich służebności gruntowych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji i prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego budynku i znajdujących się tam lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w szczególności służących dostawie: energii elektrycznej, gazu, wody, Internetu, służących odprowadzaniu ścieków, służących doprowadzeniu do budynku i lokali instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych niezbędnych, składających się na infrastrukturę budynku, przy czym służebności te będą sprowadzały się do prawa: eksploatacji, konserwacji, budowy, rozbudowy, naprawy, usuwania awarii i dokonywania remontów tych instalacji, z prawem dojazdu na grunt, objęty nieruchomością wspólną i w związku z tym udziela stronie sprzedającej nieodwołalnego pełnomocnictwa z prawem substytucji do wykonania tychże czynności, na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym w szczególności do reprezentowania jej przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, organami administracji rządowej i samorządowej, sądami wieczystoksięgowymi, składania wszelkich oświadczeń, zapewnień i wyjaśnień, głosowania na zebraniach wspólnoty, uzyskania koniecznych zgód, zezwoleń, decyzji, postanowień oraz do podpisania stosownych umów (w tym w formie aktu notarialnego)”, zawarty we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, Prezes Urzędu uznał za tożsame z następującymi klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do Rejestru, tj.:

- poz. 1503: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 122/05),

- poz. 4553: „§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy

czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 3876/10),

- poz. 4559: „§ 8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt XVII AmC 3876/10).

Postanowienie wskazane w punkcie I.11. sentencji niniejszej decyzji może kształtować obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Należy zauważyć, iż takim działaniem może być przede wszystkim samo żądanie przez Spółdzielnię od konsumenta udzielenia pełnomocnictwa w treści dokumentu, jakim jest jednostronnie przygotowany przez nią wzorzec umowy. Pełnomocnictwo powinno być odrębnym dokumentem, jaki zostaje podpisany przez konsumenta, gdyż z uwagi na obszerną treść takiego wzorca konsument może nie zwrócić uwagi na to, iż podpisując umowę udziela jednocześnie takiego pełnomocnictwa. Brak również uzasadnienia do zrzekania się przez konsumentów prawa do odwołania pełnomocnictw. Warto podkreślić, iż sporny zapis stoi w kolizji z istotą pełnomocnictwa, z którym jest powiązana możliwość jego odwołania przez mocodawcę w każdym czasie trwania stosunku prawnego, a dopuszczalność odwołania nie zależy od zaistnienia jakichkolwiek przyczyn. Ponadto w doktrynie i orzecznictwie²⁰ podnosi się, iż o ile pełnomocnictwo co do zasady jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego, o tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności związane z losami tego stosunku. Tym samym postanowienie to stanowi wyraz nierzetelnego, nierównorzędnego traktowania konsumenta jako partnera umowy oraz może być uznane za przejaw wykorzystywania pozycji profesjonalisty, dlatego też należy uznać, iż została uprawdopodobniona jego tożsamość z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1503, 4553 i 4559.

Ocena działań Spółdzielni objętych punktem I.12. sentencji decyzji

Postanowienie o następującej treści: „.... – ***działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce w Krakowie oraz ... jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 2a przy ul. Niedzickiej w Krakowie oraz jako jedyni członkowie nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej powierzają na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – zarząd nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłówce (...) oraz postanawiają, że a) zarządca będzie sprawował zarząd nieruchomością wspólną od dnia 01.10.2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z możliwością jego przedłużenia na dalsze okresy***”, zawarte we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy*

²⁰ Por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku (sygn. akt: V CSK 223/10), wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 roku (sygn. akt: VI ACa 480/12) oraz wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011 roku (sygn. akt: XVII AmC 3876/10).

ul. Niedzickiej, Prezes Urzędu uznał za analogiczne z klauzulą niedozwoloną wpisaną do Rejestru pod poz. 1389, której brzmienie jest następujące: „Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 roku, sygn. akt XVII AmC 126/05).

Analizowana klauzula może wymuszać na konsumencie wyrażenie zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat z możliwością jego przedłużenia na dalsze okresy. Jednocześnie należy zauważyć, iż w tym zakresie znajdują odpowiednie zastosowanie argumenty poczynione przy analizie punktu I.7. sentencji niniejszej decyzji (str. 24 – 25).

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”. Uregulowanie art. 24 ust. 3 tej *ustawy* stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości, przesądza o naruszeniu zbiorowych interesów. Powyższe stanowisko jest trwale utrzymywane w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów²¹.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który 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”²².

Stosowane przez Spółdzielnię wzorce: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej oraz *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej, wykorzystywane były i nadal są przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, którzy są zainteresowani zakupem lokali mieszkalnych przy ul. Niedzickiej w Krakowie oferowanych przez Spółdzielnię. Z tego względu krąg adresatów ww. wzorców umów nie jest z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci

²¹ Por. np. wyroki Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: z dnia 4 lipca 2001 r. (sygn. akt: XVII Ama 108/00) oraz z dnia 23 lutego 2002 r. (sygn. akt: XVII Ama 133/2001).

²² Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01).

Spółdzielni nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi umów związanych z zakupem lokalu mieszkalnego, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowane, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy mogą godzić w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Wydawane orzeczenie ma wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, gdyż służy ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów, którzy zapoznają się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Spółdzielnię. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółdzielni (określone w punktach I.1. – I.12. sentencji niniejszej decyzji) odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, dlatego też nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze wszystkie powyższe ustalenia, argumenty i wnioski przyjąć należy, że uprawdopodobnione zostały wszystkie przesłanki niezbędne do zakwalifikowania działań Spółdzielni jako praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uwzględniając opisane i przeanalizowane powyżej uwarunkowania faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uprawdopodobnił, że działania Spółdzielni można zakwalifikować jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...)

Stosownie do treści art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawach 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 Spółdzielnię w toku postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że Spółdzielnia zobowiązała się do dokonania zmiany wzorców: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo dla inwestycji przy ul. Niedzickiej oraz Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*. Spółdzielnia przedstawiła zmieniony wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, w którym usunięto postanowienia określone w punktach I.1. – I.6. oraz I.8. niniejszej decyzji, natomiast zapis wskazany w punkcie I.7. uzyskał następujące brzmienie: **„Nabywca przyjmuje do wiadomości, że od dnia 26 października 2012 roku zarząd wspólną nieruchomością jest sprawowany jako zarząd powierzony oraz został powierzony na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej na Kozłowiec w Krakowie, na zasadach określonych w sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przed notariuszem akcie notarialnym – umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowie sprzedaży i pełnomocnictwie z dnia, Rep.”**. Ponadto Spółdzielnia przedłożyła poprawiony wzorzec umowy o zmienionej nazwie: *Akt notarialny – Projekt – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży dla inwestycji przy ul. Niedzickiej*, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami I.9. – I.12. sentencji niniejszej decyzji. Jednocześnie Spółdzielnia zobowiązała się do przeprowadzenia procedury

aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie.

W ocenie Prezesa Urzędu, działania objęte złożonym przez Spółdzielnię zobowiązaniem pozwolą na zapobieżenie naruszeniom art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* w odniesieniu do postawionych w niniejszej decyzji zarzutów. Realizacja działań, do których Spółdzielnia zobowiązała się w trakcie postępowania prowadzonego w niniejszej sprawie doprowadzi do pełnego wyeliminowania z obrotu prawnego zarzucanych Spółdzielni uchyleń dotyczących treści wzorców: *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej oraz *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej.

Wobec powyższego Prezes Urzędu postanowił skorzystać z rozwiązania przewidzianego przepisem art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* i nałożyć na Spółdzielnię obowiązek wykonania przyjętych przez nią w toku niniejszego postępowania zobowiązań.

Termin wykonania przedmiotowych zobowiązań – zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* – ustalony został z uwzględnieniem propozycji Spółdzielni dotyczącej czasu potrzebnego na wykonanie zadeklarowanych działań. W tym stanie rzeczy Prezes Urzędu określił, iż wykonanie opisanych wyżej zobowiązań nastąpi w następujących terminach:

- **14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** – w zakresie wprowadzenia do obrotu konsumenckiego nowych, zmienionych wzorców umów, w celu zawierania w oparciu o nie umów z nowymi klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie w zakresie określonym w pkt I lit. a) i b) sentencji niniejszej decyzji, które dotyczą usunięcia postanowień przywołanych w punktach: 1. – 6. oraz 8. – 12. sentencji z wzorców umów, w których one występują oraz zmiany treści postanowienia przywołanego punkcie 7. sentencji we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- **3 miesiące od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** - w zakresie zmiany wszystkich dotychczasowych umów, zawierających postanowienia kwestionowane w niniejszej decyzji, poprzez przeprowadzenie procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z siedzibą w Krakowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień lub uzyskają one brzmienie wskazane w pkt I lit. b) sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze wszystkie wskazane wyżej uwarunkowania faktyczne i prawne niniejszej sprawy, orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści przepisu art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, w decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 tej *ustawy* Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W związku z powyższym nałożono na Spółdzielnię obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w terminie 4 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji, które powinno zawierać:

- kopie 3 umów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 umów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorzec umowny *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o *Akt notarialny – Projekt - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności i pełnomocnictwo* dla inwestycji przy ul. Niedzickiej.

Zdaniem Prezesa Urzędu powyższe informacje są konieczne, a zarazem wystarczające do oceny, czy Spółdzielnia wykonała nałożone niniejszą decyzją obowiązki.

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* - 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
Zastępca Dyrektora Delegatury UOKiK w Krakowie
Waldemar Jurasz

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłowiec” z siedzibą w Krakowie, ul. Spółdzielców 3, 30-682 Kraków,
2. RKR a/a.