



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

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

Lublin, dnia 15 grudnia 2010 r.

RLU – 61-25/10/RD

**DECYZJA RLU Nr 27/2010**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy, w związku z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzyrzecu Podlaskim,

– działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzyrzecu Podlaskim polegającą na stosowania we wzorcach umownych „Umowa przedwstępna o budowę lokalu mieszkalnego” i „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” postanowień o treści:

**A. Wzorzec Umowa przedwstępna o budowę lokalu mieszkalnego:**

**1. § 4 ust. 4 wzorca Umowy o treści:** „Zaliczka, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w wys. 80% wniesionej kwoty bez oprocentowania w przypadku nieuzasadnionego jednostronnego rozwiązania umowy przez Przyszłego właściciela lokalu.”

**2. § 8 wzorca Umowy o treści:** „Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym.”

**B. Wzorzec Umowa o budowę lokalu mieszkalnego:**

**1. § 4 ust. 3 wzorca Umowy o treści:** „Wstępny koszt budowy lokalu może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji z przyczyn niezależnych od **Spółdzielni**, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.”

**2. § 5 ust. 8 wzorca Umowy o treści:** „Nie wniesienie przez **Uczestnika budowy** którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust. 3 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem.”

**3. § 8 ust. 2 wzorca Umowy o treści:** „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych lub też zaistnienia innych

niezależnych od Spółdzielni przeszkód wpływających na terminową realizację inwestycji, **Spółdzielnia** zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu, o którym mowa o czas trwania tych przeszkód zgodnie z postanowieniami zawartymi w tym zakresie z Wykonawcą. Z tytułu opóźnienia, o którym mowa powyżej **Uczestnikowi budowy** nie przysługuje odszkodowanie”.

**4. § 11 ust. 2 wzorca Umowy o treści:** „**Spółdzielnia** może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy **Uczestnik budowy** z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzyma warunków umowy potrącając karę umowną stanowiącą 20% wkładu budowlanego, o którym mowa w § 5 ust. 2.”

**5. § 11 ust. 4 wzorca Umowy o treści:** „**Uczestnik budowy** może niniejszą umowę wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. W takim przypadku **Uczestnik budowy** zobowiązuje się wystąpić ze **Spółdzielni**. Przepisy zawarte w ust. 2 o zastosowaniu potrącenia kary umownej stosuje się odpowiednio.”

**6. § 11 ust. 5 wzorca Umowy o treści:** „**Spółdzielnia** w przypadkach określonych w ust. 2 i 4 zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet wstępnego kosztu budowy bez oprocentowania w terminie 14 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego.”

**7. § 13 wzorca Umowy o treści:** „Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym,”

odpowiadającym postanowieniom wpisanym do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz.887)

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

**nakłada się** na przedsiębiorcę Spółdzielnię Mieszkaniową w Międzyrzecu Podlaskim **karę pieniężną** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

1. w zakresie opisanym w punkcie I A sentencji decyzji w wysokości **5 559 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych)**, płatną do budżetu państwa,
2. w zakresie opisanym w punkcie I B sentencji decyzji w wysokości **22 932 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset trzydzieści dwa złote)**, płatną do budżetu państwa.

### Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, zwany dalej Prezesem Urzędu, dokonał analizy stosowanych przez Spółdzielnię

Mieszkaniową z siedzibą w Międzyrzecu Podlaskim, wzorów umów tj.: „Umowy przedwstępnej o budowę lokalu mieszkalnego” i „Umowy o budowę lokalu mieszkalnego” pod kątem ich zgodności z treścią art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) po zawiadomieniu złożonym przez Powiatowego Rzecznika Konsumentów w Białej Podlaskiej.

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu uzyskał od przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Międzyrzecu Podlaskim (zwanego dalej Spółdzielnią lub Przedsiębiorcą), wzorce umowne „*Umowa Przedwstępna o budowę lokalu mieszkalnego*” (zwany dalej wzorzec Umowy I) i „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*” (zwany dalej wzorzec Umowy II) stosowanych przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami.

W wyniku analizy dokumentów, Postanowieniem nr 185/10 z dnia 30 września 2010 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-25/10/RD pod zarzutem naruszenia przez przedsiębiorcę Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Międzyrzecu Podlaskim, zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami wzorców Umów, które mogą zawierać postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów Przedsiębiorca nie uznał ich zasadność i stwierdził, że wszystkie zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy są zgodne z prawem, nie usunął też z wzorców Umów postanowień zakwestionowane przez Prezesa Urzędu argumentując, że:

**1. odnośnie zapisu 4 ust. 4 wzorca Umowy I:**

Taki zapis jest dozwolony, bowiem kara umowna ma za zadanie dyscyplinowanie drugiej strony umowy, ma też zapewnić trwałość zawartego stosunku prawnego (umownego),

**2. odnośnie zapisu § 8 wzorca Umowy I:**

Zdaniem Spółdzielni niezrozumiałą jest zarzut dotyczący tego paragrafu, przecież dla obu stron zarówno spółdzielni jak i uczestnika budowy właściwym sądem jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni czyli Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim względnie przy wartości przedmiotu sporu przekraczającej 100 000,00 zł Sąd Okręgowy w Lublinie. Tym bardziej jest to prawidłowy zapis w przypadku, gdyby Spółdzielnia była stroną pozwaną co potwierdza treść art. 27 § 1 k.p.c. Zakwestionowanie tego zapisu jest niesłuszne. Treść tego paragrafu nie niesie ze sobą żadnego negatywnego skutku dla uczestnika budowy. Tego rodzaju zapisy są powszechnie stosowane w obrocie prawnym,

**3. odnośnie zapisu § 4 ust. 3 wzorca Umowy II:**

Zakwestionowany niesłusznie zapis odpowiada realiom gospodarki rynkowej. O obiektywnym charakterze zapisu świadczy jego treść, że chodzi o przyczyny niezależne od Spółdzielni,

**4. odnośnie zapisu § 5 ust. 8 wzorca Umowy II:**

Jest to zapis prawidłowy, bowiem zawiera jedynie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, nie działa tu prawny automat,

**5. odnośnie zapisu § 8 ust. 2 wzorca Umowy II:**

Zdaniem Spółdzielni jest rzeczą oczywistą i bezsporną, że opóźnienie wywołane warunkami atmosferycznymi uprawnia Spółdzielnię do przedłużenia terminu realizacji budowy. Jest to siła wyższa, na którą – ze swej istoty – Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu,

**6. odnośnie zapisu § 11 ust. 2 wzorca Umowy II:**

Zapis pełni funkcję zabezpieczającą, spełnia funkcję gwarancyjną, że uczestnicy budowy nie złożą rezygnacji z zamiaru nabycia odrębnej własności lokalu. Poza tym Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, a więc ma możliwość, a nie obowiązek zastosowania

wypowiedzenia. Uczestnicy budowy godzili się na przedstawione zapisy w umowie, a zgodnie z rzymską zasadą *volenti non fit iniura* – chcącemu nie dzieje się krzywda,

**7. odnośnie zapisu § 11 ust. 4 wzorca Umowy II:**

Zdaniem Spółdzielni w ramach równości stron uczestnik budowy może wypowiedzieć umowę. Przepisy o karze umownej stosuje się odpowiednio, co nie znaczy, że identycznie. Wielkość kary umownej będzie uzależniona od okoliczności sprawy i jej zadaniem jest minimalizowanie ryzyka inwestycyjnego Spółdzielni,

**8. odnośnie zapisu § 11 ust. 5 wzorca Umowy II:**

Jest to zapis, który ma zapewnić harmonijne, bezpieczne finansowanie inwestycji. Powoływanie się na wyroki SOKiK – u z dn. 17.01.2005 r. i 11.01.2006 r. jest nieadekwatne, gdyż wyroki te podobnie jak i inne wcześniej przywołane dotyczą innych stanów faktycznych i innych kontekstów. Ponadto precedensy sądowe w Rzeczypospolitej Polskiej odwrotnie niż w amerykańskim i angielskim wymiarze sprawiedliwości – nie są źródłem prawa,

**9. odnośnie zapisu § 11 ust. 2 wzorca Umowy II:**

Uwagi identyczne jak przy punkcie 2.

Ponadto Spółdzielnia podnosi, że nie jest deweloperem. Swoją działalność w tym inwestycyjną opiera na ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.). Spółdzielnia wzniosła budynek po koszcie własnym, nie osiągając z działalności inwestycyjnej żadnego zysku. Finansowanie inwestycji opierało się na środkach pieniężnych członków Spółdzielni – przyszyłych właścicieli lokali.

Postanowieniem Nr 204/10 z dnia 12.11.2010 r. RLU-61-25/10/RD zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym wszczętym Postanowieniem Nr 125a/10 z dnia 8 czerwca 2010 r., RLU-405-25/10/RD.

**Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzyrzecu Podlaskim jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000142822. Przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest budownictwo ogólne, kupno, wynajem i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Od 2009 roku Przedsiębiorca zajmuje się również działalnością gospodarczą tj. budową budynków mieszkalnych i sprzedażą znajdujących się w nich lokali mieszkalnych za pieniądze przyszłych właścicieli lokali.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Przedsiębiorca stosuje w obrocie gospodarczym w kontaktach z konsumentami wzorce umów: „*Umowa przedwstępna o budowę lokalu mieszkalnego*” i „*Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*”. W/w wzorce miały zastosowanie w 2009 r. i 2010 r. podczas umów podpisywanych z konsumentami.

Analiza wskazanych dokumentów dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zamieszczenie w nich postanowień, których tożsama treść została wpisana do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

**Postanowienia te to:**

## **Zapis wzorca Umowy przedwstępnej o budowę lokalu mieszkalnego o treści:**

### **1. zapis § 4 ust. 4 :**

*„Zaliczka, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w wys. 80% wniesionej kwoty bez oprocentowania w przypadku nieuzasadnionego jednostronnego rozwiązania umowy przez Przyszłego właściciela lokalu.”*

### **2. zapis § 8 :**

*„Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym.”*

## **Zapis wzorca Umowy przedwstępnej o budowę lokalu mieszkalnego o treści:**

### **1. zapis § 4 ust. 3 :**

*„Wstępny koszt budowy lokalu może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.”*

### **2. zapis § 5 ust. 8 :**

*„Nie wniesienie przez Uczestnika budowy którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust. 3 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem.”*

### **3. zapis § 8 ust. 2 :**

*„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych lub też zaistnienia innych niezależnych od Spółdzielni przeszkód wpływających na terminową realizację inwestycji, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu, o którym mowa o czas trwania tych przeszkód zgodnie z*

*postanowieniami zawartymi w tym zakresie z Wykonawcą. Z tytułu opóźnienia, o którym mowa powyżej Uczestnikowi budowy nie przysługuje odszkodowanie”.*

### **4. zapis § 11 ust. 2 :**

*„Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Uczestnik budowy z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzyma warunków umowy potrącając karę umowną stanowiącą 20% wkładu budowlanego, o którym mowa w § 5 ust. 2.”*

### **5. zapis § 11 ust. 4 :**

*„Uczestnik budowy może niniejsza umowę wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. W takim przypadku Uczestnik budowy zobowiązuje się wystąpić ze Spółdzielni. Przepisy zawarte w ust. 2 o zastosowaniu potrącenia kary umownej stosuje się odpowiednio.”*

### **6. zapis § 11 ust. 5 :**

*„Spółdzielnia w przypadkach określonych w ust. 2 i 4 zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet wstępnego kosztu budowy bez oprocentowania w terminie 14 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego.”*

### **7. zapis § 13 :**

*„ Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym. ”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod pozycjami:

- **poz. 355** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 (dwóch tysięcy zł). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy ”* - wyrok z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03,

- **poz. 979** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„Ewentualne kwestie sporne rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zleceniobiorcy”* - wyrok z dnia 9 października 2006 r. sygn. akt XVII Amc 101/05,

- **poz. 284** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„ Koszty budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszty budowy”* wyrok z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03,

- **poz. 1350** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„ Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt 7”* - wyrok z dnia 31 października 2007 r. sygn. akt XVII Amc 90/07,

- **poz. 883** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”* wyrok z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03,

- **poz. 919** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek”*- wyrok z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 100/05,

- **poz. 368** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego*

okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1” - wyrok z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03,

- **poz. 343** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: „ W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę”- wyrok z dnia 17 stycznia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 102/03,

W dniu 10.11.2010 r. Przedsiębiorca dostarczył informację dotyczącą przychodu osiągniętego w 2009 r. Przychód ten wyniósł (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem z dnia 12 listopada 2010 r. W toku postępowania administracyjnego przedsiębiorca skorzystał z prawa wglądu do zebranego materiału dowodowego. W dniu 29 listopada 2010 r. z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik Spółdzielni.

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

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów 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 potencjalne zagrożenie interesu publicznego.

Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółdzielnię wobec nieograniczonego kręgu adresatów tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów Spółdzielni, którym na gruncie art. 4 pkt.12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzyrzeczu Podlaskim. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, że naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu, działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec wskazanego wyżej Przedsiębiorcy, Prezes Urzędu postawił mu zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów [dalej zwaną również ustawą o ochronie (...)].

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy

stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie kwestionowane działania przedsiębiorcy, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem bezprawnym przedsiębiorcy, polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa lub polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

2. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.), a także osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzyrzeczu Podlaskim jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), gdyż świadczy usługi w postaci budowy lokali mieszkalnych dla swoich członków. Wyrokiem z dnia 14 lutego 2007 r. (sygn. akt VI Aca 954/06 dot. wyroku SOKiK z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt XVII Amc 68/04 Sąd Apelacyjny podzielił zdanie SOKiK o możliwości dokonywania oceny zawieranych przez Spółdzielnię Mieszkaniową ze swoimi członkami umów z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym z punktu widzenia art. 384-385<sup>3</sup> k.c. Korporacyjno-fundacyjny charakter takiej osoby prawnej jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, jej cele, zasady i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych będących członkami spółdzielni przymiotu konsumenta. Dobrowolne przystąpienie członka do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane działaniami podejmowanymi bez przymusu.

Pierwszą przesłanką z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawach, rozporządzeniach wydanych na podstawie i dla wykonania tychże ustaw, umowie międzynarodowej mającej bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

*„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość*



*sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).*

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

W niniejszej sprawie działanie Przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umowy: „Umowy przedwstępnej o budowę lokalu mieszkalnego” i „Umowy o budowę lokalu mieszkalnego” postanowień o treści:

**1. zapis § 4 ust. 4 wzorca Umowy I:**

*„Zaliczka, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w wys. 80% wniesionej kwoty bez oprocentowania w przypadku nieuzasadnionego jednostronnego rozwiązania umowy przez Przyszłego właściciela lokalu.”*

**2. zapis § 8 wzorca Umowy I:**

*„Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym.”*

**3. zapis § 4 ust. 3 wzorca Umowy II:**

*„Wstępny koszt budowy lokalu może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.”*

**4. zapis § 5 ust. 8 wzorca Umowy II:**

*„ Nie wniesienie przez Uczestnika budowy którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust. 3 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem.”*

**5. zapis § 8 ust. 2 wzorca Umowy II:**

*„ W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych lub też zaistnienia innych niezależnych od Spółdzielni przeszkód wpływających na terminową realizację inwestycji, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu, o którym mowa o czas trwania tych przeszkód zgodnie z postanowieniami zawartymi w tym zakresie z Wykonawcą. Z tytułu opóźnienia, o którym mowa powyżej Uczestnikowi budowy nie przysługuje odszkodowanie”.*

**6. zapis § 11 ust. 2 wzorca Umowy II:**

*„Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Uczestnik budowy z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzyma warunków umowy potrącając karę umowną stanowiącą 20% wkładu budowlanego, o którym mowa w § 5 ust. 2.”*

**7. zapis § 11 ust. 4 wzorca Umowy II:**

*„Uczestnik budowy może niniejsza umowę wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. W takim*

*przypadku Uczestnik budowy zobowiązuje się wystąpić ze Spółdzielni. Przepisy zawarte w ust. 2 o zastosowaniu potrącenia kary umownej stosuje się odpowiednio.*”

#### **8. zapis § 11 ust. 5 wzorca Umowy II:**

*„Spółdzielnia w przypadkach określonych w ust. 2 i 4 zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet wstępnego kosztu budowy bez oprocentowania w terminie 14 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego.”*

#### **9. zapis § 13 wzorca Umowy II:**

*„Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym”*

należy uznać za bezprawne ze względu na to, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia są tożsame z zapisami, które zostały uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 października 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co wyczerpuje przesłanki art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności stosowania niedozwolonych postanowień umownych, stanowiąc o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Klauzule takie, ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku oraz jawność rejestru według art. 479<sup>45</sup> par. 3 kodeksu postępowania cywilnego, spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, a posługiwanie się nimi w stosunkach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292)

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05): *celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego, od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.*

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3/06, wskazał, że: *„stosowanie postanowień wzorców umowy o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”*. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły

interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

#### **Ad I A. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia wzorca **Umowy I** „Umowa przedwstępna o budowę lokalu mieszkalnego” zawarte w:

**1. § 4 ust. 4 o treści:** „Zaliczka, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w wys. 80% wniesionej kwoty bez oprocentowania w przypadku nieuzasadnionego jednostronnego rozwiązania umowy przez Przyszłego właściciela lokalu.”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03 zapis o treści: „Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 (dwóch tysięcy zł). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod numerem **355**,

Podobnie w wyrokach SOKiK – u:

- wyrok z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03 zapis o treści: „ Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 (pięć tysięcy zł). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod numerem **356**,

- wyrok z dnia 11 marca 2002 r. sygnatura XVII Amc 30/01 o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwot robót dodatkowych i zamiennych”- został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 11 czerwca 2002 r. pod numerem **1**,

Wskazane powyżej postanowienia stanowią niedozwolone postanowienia umowne, gdyż w przypadku rozwiązania umowy przewidują dokonanie potrącenia określonej z góry sumy pieniężnej [w tym przypadku określonej procentowo – 20% zaliczki wniesionej na poczet budowy lokalu] ze zwracanej konsumentowi kwoty. Potrącanie pewnej kwoty

pieniężnej związanej z poniesionymi przez Przedsiębiorcę kosztami zawarcia umowy jest oczywiście zasadne, jednakże powinny być to rzeczywiście poniesione koszty, a nie z góry określona kwota pieniężna – dość wygórowana – 20% (w porównaniu do w/w klauzuli z nr 1). Jak wynika z orzecznictwa SOKiK w takim przypadku konsument winien być zobowiązany jedynie do zwrotu wszelkich poniesionych przez Przedsiębiorcę kosztów z tytułu zawarcia i realizacji umowy. Stanowisko takie wynika z wyroku SOKiK z dnia 20 lutego 2007 r., sygn. akt XVII AmC 50/06 - „... przedsiębiorca ma prawo do potrącenia kosztów w przypadku rezygnacji konsumenta z umowy. Kwota podlegająca potrąceniu powinna zostać ustalona w oparciu o indywidualne rozliczenie z konsumentem z uwzględnieniem rzeczywistej straty poniesionej przez pozwanego.” Tymczasem kwota potrącana przez Przedsiębiorcę abstrahuje od faktycznie poniesionych kosztów, których wysokość jest uzależniona od tego na jakim etapie następuje odstąpienie od umowy przez konsumenta. Pobieranie ryczałtowej z góry określonej kwoty pieniężnej w przypadku odstąpienia od umowy przez konsumenta jest niedozwoloną klauzulą umowną.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

## 2. § 8 wzorca Umowy I o treści:

*„Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym”.*

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

Podobnie w wyrokach SOKiK –u:

- wyrok z dnia 23 listopada 2006 r. sygn. akt XVII Amc 156/05 zapis o treści: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 23 stycznia 2007 r. pod **numerem 1007**,

- wyrok z dnia 15 września 2006 r. sygn. akt XVII Amc 118/05 zapis o treści: „, par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora. ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 12 czerwca 2008 r. pod **numerem 1438**.

Oceniane postanowienie wzorca Umowy I narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez przedsiębiorcę, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo. Przykładowo w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, natomiast zgodnie z właściwością przemienną sądu, sądem

właściwym byłby sąd miejsca wykonania umowy. Tym samym kwestionowane postanowienie może wyłączać rozpoznanie sprawy zarówno przez sąd właściwy według właściwości ogólnej jak i przemiennej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego. W związku z powyższym oceniane postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonej klauzuli umownej, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem, postanowienia narzucające rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, stanowią niedozwolone postanowienia umowne. Analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę, z wymienionym wyżej postanowieniami uznanymi przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, wskazuje na identyczność skutków porównywanych klauzul, pomimo różnic w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

## **Ad I B. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia wzorca **Umowy II** - „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” zawarte w:

### **1. § 4 ust. 3 o treści:**

*„ Wstępny koszt budowy lokalu może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. ”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03 zapis o treści: „Koszty budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszty budowy” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 maja 2005 r. **pod numerem 284**.

Postanowienie zawarte we wzorcu Spółdzielni przewiduje zmianę ceny w przypadku gdy faktycznie poniesione wydatki będą wyższe od planowanych, nie określa przy tym jakie czynniki mogą stanowić przyczynę wyższych kosztów, jak również nie przewiduje możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta na skutek zmiany ceny ustalonej w tej umowie. Powyższe postanowienie wzorca należy uznać za niedozwolone na podstawie art. 385<sup>3</sup> punkt 20 k.c. Według tego przepisu niedozwolone są postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do podwyższenia ceny bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Zapis tej treści stanowi zatem niedozwolone postanowienie umowne, a w swej treści postanowienie to jest tożsame w skutkach z klauzulą wpisaną do Rejestru, gdyż podobnie jak postanowienie uznane za niedozwolone uzależnia ostateczną cenę od poniesionych wydatków, które nie są znane konsumentowi w chwili podpisywania umowy, nie są określone przez Spółdzielnię.

Stosownie do treści art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co w tym przypadku ma miejsce.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

## 2. § 5 ust. 8 o treści:

*„Nie wniesienie przez **Uczestnika budowy** którejkolwiek z rat w terminie określonym w ust. 3 może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem.”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 31 października 2007 r. sygn. akt XVII Amc 90/07 zapis o treści: „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 3 marca 2008 r. pod numerem **1350**.

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu konsument jest w zwłoce w zapłacie rat z tytułu zawartej umowy. Spółdzielnia uzyskuje wówczas prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty – do natychmiastowego odstąpienia od umowy. Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty - zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów, bowiem nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i wymieniona klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a zapis stosowany przez Przedsiębiorcę mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

## 3. § 8 ust. 2 o treści:

*„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych lub też zaistnienia innych niezależnych od Spółdzielni przeszkód wpływających na terminową realizację inwestycji, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu, o którym mowa o czas trwania tych przeszkód zgodnie z postanowieniami zawartymi w tym zakresie z Wykonawcą. Z tytułu opóźnienia, o którym mowa powyżej Uczestnikowi budowy nie przysługuje odszkodowanie”.*

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod **poz. 883** do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.” W uzasadnieniu do jednego z tych wyroków Sąd stwierdził, iż takie zapisy „Naruszają (...) art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, że

w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Obydwa przytoczone wyżej zapisy wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (...)

W przedmiotowej sprawie, zakwestionowany przytoczony wyżej zapis należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne, albowiem użyte w nim zwroty „niekorzystne warunki atmosferyczne”, „inne niezależne od Spółdzielni przeszkody” i „siły wyższej” mają charakter bardzo ogólny i nieprecyzyjny. Tak więc, z treści tych postanowień nie wynika jednoznacznie z jakich przyczyn Spółdzielnia uprawniona jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

#### **4. § 11 ust. 2 o treści:**

*„Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Uczestnik budowy z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzyma warunków umowy potrącając karę umowną stanowiącą 20% wkładu budowlanego, o którym mowa w § 5 ust. 2.”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 100/05 zapis o treści: „ W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 9 listopada 2006 r. **pod numerem 919**.

Podobny zapis w wyroku SOKiK –u:

- wyrok z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03 zapis o treści: „ Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. **pod numerem 368**,

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której tylko na jedną stronę umowy tj. konsumenta nakłada się obowiązek zapłaty kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy, natomiast druga strona umowy tj. Spółdzielnia takim obowiązkiem nie jest obciążona. Ponadto wysokość kary umownej, którą konsument obowiązany jest zapłacić

w przypadku odstąpienia z jego winy od umowy nie została niczym uzasadniona (jest zdaniem Prezesa Urzędu zbyt wysoka w porównaniu do w/w klauzul wpisanych pod numerem 919 [5%] i 368 [10%]) i nie znajduje żadnego uzasadnienia ekonomicznego zwłaszcza, że podmiotem umowy jest budowa budynku i sprzedaż znajdujących się w nim lokali mieszkalnych o zbliżonym standardzie wykończenia, które Spółdzielnia może bez ponoszenia dodatkowych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem sprzedać następnemu klientowi.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

#### **5. § 11 ust. 4 o treści:**

*„Uczestnik budowy może niniejszą umowę wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. W takim przypadku Uczestnik budowy zobowiązuje się wystąpić ze Spółdzielni. Przepisy zawarte w ust. 2 o zastosowaniu potrącenia kary umownej stosuje się odpowiednio.”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03 zapis o treści: „Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod **numerem 368**.

Podobny zapis SOKiK –u:

- wyrok z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03 zapis o treści: „W przypadku rezygnacji (złożonej na piśmie) z dalszego finansowania budowy lub wypowiedzenia umowy zgodnie z § 4 pkt 2 Spółdzielnia potrąci Przyszłemu Użytkownikowi: a) 5% wartości umownej na dzień złożonej rezygnacji tytułem zwrotu kosztów obsługi inwestorskiej, b) 3% wartości umownej na dzień złożenia rezygnacji tytułem podjętego ryzyka inwestycyjnego przez S.S.B.M. NOWA. Wniesione przez rezygnującego Przyszłego Użytkownika wpłaty bez odsetek, pomniejszone o w/w potrącenia zostaną Mu zwrócone przez Spółdzielnię, w terminie 30 dni od dnia wstąpienia w miejsce rezygnującego innego członka Spółdzielni” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod **numerem 286**.

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, przewidującej konsekwencje dla konsumenta w postaci kar umownych w przypadku rozwiązania przez niego umowy i stanowią niedozwolone klauzule umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt. 17 kc. Przewidziana w zapisie stosowanym przez Przedsiębiorcę kara umowna w wysokości 20% ceny lokalu jest rażąco wygórowana biorąc pod uwagę przeciętną cenę niewykończonego lokalu. Ponadto kara taka nie jest przewidziana w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię, co narusza zasady ekwiwalentności świadczeń umowy i stanowi niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 16 kc.



W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta. Postanowienie stosowane przez Spółdzielnię mieści się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

#### **6. § 11 ust. 5 o treści:**

*„Spółdzielnia w przypadkach określonych w ust. 2 i 4 zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet wstępnego kosztu budowy bez oprocentowania w terminie 14 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego.”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 17 stycznia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 102/03 zapis o treści: „W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod **numerem 343**.

Podobnie zapis SOKiK –u:

- wyrok z dnia 11 stycznia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 12/05 zapis o treści: „W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypującego w trakcie realizacji umowy, Towarzystwo zwraca Partycypującemu środki przez niego wpłacone do dnia rozwiązania umowy w terminie 14 dni od daty podpisania umowy z następcą, który dokona wpłat stanowiących równowartość sum podlegających zwrotowi na rzecz odstępującego od umowy” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 9 listopada 2006 r. pod **numerem 927**.

Oceniane postanowienie wzorca Umowy pozwala Spółdzielni na zatrzymanie i obracanie środkami wpłaconymi przez nabywcę lokalu do czasu znalezienia nowego nabywcy lokalu. Przedmiotem umowy są lokale mieszkalne w typowym budynku wielorodzinnym, o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. W przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy mogą one być przedmiotem obrotu i łatwo znaleźć innych nabywców. Przedsiębiorca może sprzedać lokal, z którego zrezygnował konsument, ponosząc szkodę wyłącznie w zakresie kosztów sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto, ze względu na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na obracanie środkami konsumenta oraz uzyskiwanie korzyści np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku.

W rezultacie kwestionowanych zapisów, konsument pozostaje w stanie niepewności, co do terminu odzyskania wpłaconych kwot.

Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż podważa zasadę pewności obrotu i rażąco narusza interes konsumenta – co jest sprzeczne z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

#### **7. § 13 o treści:**

*„Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwym dla siedziby Spółdzielni sądom powszechnym”.*

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

Podobnie zapisy SOKiK –u:

- wyrok z dnia 23 listopada 2006 r. sygn. akt XVII Amc 156/05 zapis o treści: „ Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 23 stycznia 2007 r. pod **numerem 1007**,

- wyrok z dnia 15 września 2006 r. sygn. akt XVII Amc 118/05 zapis o treści: „ par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 12 czerwca 2008 r. pod **numerem 1438**.

Oceniane postanowienie wzorca Umowy II narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez przedsiębiorcę, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo. Przykładowo w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, natomiast zgodnie z właściwością przemianą sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca wykonania umowy. Tym samym kwestionowane postanowienie może wyłączać rozpoznanie sprawy zarówno przez sąd właściwy według właściwości ogólnej jak i przemiennej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego. W związku z powyższym oceniane postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonej klauzuli umownej, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem, postanowienia narzucające rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, stanowią niedozwolone postanowienia umowne. Analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę, z wymienionym wyżej postanowieniem uznanym przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisany do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, wskazuje na identyczność skutków porównywanych klauzul, pomimo różnic w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a zapis stosowany przez Przedsiębiorcę mieści się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

Druga przesłanka z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje : „*Zdaniem SN, sformułowanie z art. 23a*

*ust. 1 ustawy o oikik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych interesów konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.*

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Usługi sprzedaży lokali mieszkalnych oferowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową świadczone są na terenie miasta Międzyrzec Podlaski. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż działania Przedsiębiorcy skierowane są do nieokreślonej z góry liczby osób. W kontaktach z konsumentami Przedsiębiorca posługuje się przygotowanymi przez siebie wzorami Umów I i II, które wiążą strony - przedsiębiorcę i konsumenta, określając wzajemne prawa i obowiązki stron. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem druga przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało uznać za udowodnione, iż działanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzyrzec Podlaskim stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

Zarzucona i udowodniona w niniejszej decyzji praktyka Spółdzielni nie została przez tego przedsiębiorcę zaniechana, Spółdzielnia wręcz uznała za niezasadne postawienie jej zarzutów, nie zgodziła się z ich uzasadnieniem prawnym w postanowieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego, stąd pkt I sentencji niniejszej decyzji zawiera nakaz zaniechania stosowania zarzucanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W tym miejscu warto wskazać, że nie zasługują na uwzględnienie argumenty Spółdzielni dotyczące zgodności z prawem stosowanych przez nią zapisów w oparciu o cytowane rzymskie reguły, czy też nie uznanie rozszerzonej prawomocności wyroków wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych, gdyż wynikają one z niezajomości systemu polskiego prawa, a w szczególności prawa ochrony konsumentów.

## **Ad II sentencji decyzji.**

Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę kary pieniężne:

1. z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I A sentencji w wysokości **5 559 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych)**, płatną do budżetu państwa,
2. z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I B sentencji w wysokości **22 932 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset trzydzieści dwa złote)**, płatną do budżetu państwa.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma kompetencje do ukarania przedsiębiorcy poprzez nałożenie na niego kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie (...).

Pod pojęciem przychodu – rozumie się przychód uzyskany w roku podatkowym poprzedzającym dzień wszczęcia postępowania na podstawie ustawy, w rozumieniu obowiązujących przedsiębiorcę przepisów o podatku dochodowym (art. 4 pkt 15 w/w ustawy).

Nakładanie kar na podstawie art.106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odbywa się w trybie uznania administracyjnego (charakter fakultatywny kary pieniężnej), co oznacza, że zarówno o fakcie jej nałożenia, jak i o jej wysokości decyduje w konkretnej sprawie Prezes Urzędu. Kara pieniężna jest sankcją nakładaną na przedsiębiorcę za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisanej w art. 24 ust. 1 i 2 tej ustawy. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera katalogu przesłanek, od których Prezes Urzędu uzależnia nałożenie kary pieniężnej, zatem Prezes kierować się musi przesłankami wynikającymi z funkcji dla jakich kary te zostały powołane. Kary pieniężne w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów pełnią zaś funkcję prewencyjną, represyjną i dyscyplinującą.

Natomiast odnośnie wysokości kary pieniężnej to art. 111 w brzmieniu ustawy wskazuje, iż ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczność naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Nakładając na Spółdzielnię Mieszkaniową w Międzyrzecu Podlaskim karę pieniężną określoną art. 106 ust.1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że określone w w/w przepisie naruszenia dokonane były, co najmniej nieumyślnie.

Zgodnie z art. 83 Konstytucji RP, każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego, takich jak Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzyrzecu Podlaskim.

Stosowana praktyka miała miejsce od 2009 r. tj. w tym czasie przedsiębiorca posługiwał się zakwestionowanymi zapisami we wzorach umownych, których używał przy podpisywaniu umów z konsumentami.

W roku 2009 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzyrzecu Podlaskim osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. Górna granica kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć na przedsiębiorcę wynosi zatem (tajemnica przedsiębiorcy).

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I A sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 5 559 zł. a za naruszenie zakazu określonego w pkt I B sentencji – karę pieniężną w wysokości 22 932 zł co razem stanowi 28 491 zł tj. (tajemnica przedsiębiorcy) % przychodu osiągniętego w 2009 roku.

#### **Ad II 1.**

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I A sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 5 559 zł.

W punkcie I A. sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, dwa zapisy znajdujący się w wzorcu Umowie I. Pierwszy z nich dotyczy zapisu o rozwiązaniu umowy z winy nabywcy, którego konsekwencją jest potrącenia określonej z góry sumy pieniężnej z wpłaconej zaliczki. Drugi z zapisów narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez Spółdzielnię, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo.

Należy stwierdzić, iż stosowanie takich zapisów w kontaktach z konsumentami w sposób rażący narusza ich interesy.

Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chronić interesy konsumentów. Przedsiębiorca działając w branży deweloperskiej powinien mieć świadomość wiążących go regulacji ogólnych oraz branżowych i w oparciu o nie układać stosowane w obrocie wzorce umów. Należy stwierdzić, iż w powszechnie dostępnym Rejestrze klauzul niedozwolonych, znajduje się duża ilość zapisów z branży deweloperskiej, w związku z czym Przedsiębiorca miał możliwość sięgnięcia do Rejestru i opracowania wzorca tak, aby nie zawierał kwestionowanych zapisów.

Spółdzielnia świadcząc usługi deweloperskie, przy swobodnym dostępie do powszechnie obowiązujących regulacji prawnych (ogólnych i branżowych), orzecznictwa sądowego, decyzji Prezesa UOKiK, Rejestru niedozwolonych klauzul umownych itp. ma obowiązek posługiwać się wzorcami umownymi, które będą wolne od postanowień naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Pomimo istnienia stosownych regulacji prawnych Przedsiębiorca posługuje się wzorcami umownymi zawierającymi postanowienia naruszające przepisy ustawy o okik, co świadczy o tym, że jest on świadomy bezprawności swojego działania.

Odsetek początkowy określony w celu dalszego obliczania kary to (tajemnica przedsiębiorcy)% przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi w zaokrągleniu (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających ani łagodzących w niniejszej sprawie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstrasżający dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszaniem słusznych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółdzielnię jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

## **Ad. II 2.**

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I B sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 22 932 zł.

W punkcie I B. sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, siedem zapisów

znajdujący się w wzorcu Umowie II.

Pierwszy z zapisów dotyczy sytuacji, o zmianie cen lokalu sprzedawanego przez Spółdzielnię spowodowanego czynnikami niezależnymi, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Drugi z zapisów dotyczy sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w zapłacie rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółdzielnia uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty – do wypowiedzenia umowy. Trzeci z zapisów dotyczy sytuacji, w którym Spółdzielnia uzyskuje przedłużenie terminu wykonania umowy na skutek wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych bądź wystąpienia innych niezależnych od Spółdzielni przeszkód podczas realizacji inwestycji – bez konieczności wypłaty odszkodowania. Czwarty z zapisów dotyczy sytuacji o rozwiązaniu umowy z winy nabywcy, którego konsekwencją jest wypowiedzenie umowy przez Spółdzielnię z jednoczesnym potrącenia 20% wkładu budowlanego. Piąty zapis przewiduje obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz Spółdzielni kary umownej w wysokości 20% wkładu budowlanego w przypadku, gdy wypowie on zawartą z tym Przedsiębiorcą umowę. Szósty z zapisów dotyczy sytuacji, w której odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron skutkuje wypłatą dla nabywcy lokalu wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży lokalu bez oprocentowania dopiero w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy z nowym nabywcą i wniesieniu przez niego środków na pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego. W rezultacie konsument pozostaje w stanie niepewności, co do terminu odzyskania wpłaconych kwot i nie uzyskuje rekompensaty za obracanie przez Spółdzielnię jego pieniędzmi (brak oprocentowania).

Siódmy z zapisów narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez Spółdzielnię, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo. Należy stwierdzić, iż stosowanie takich zapisów w kontaktach z konsumentami w sposób rażąco narusza ich interesy, w tym w szczególności interesy ekonomiczne, gdyż przewiduje obciążenia finansowe wbrew obowiązującym regulacjom prawnym (tożsamym zapisom w rejestrze klauzul niedozwolonych).

Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chroniąc interesy konsumentów. Przedsiębiorca działając w branży deweloperskiej powinien mieć świadomość wiążących go regulacji ogólnych oraz branżowych i w oparciu o nie układać stosowane w obrocie wzorce umów. Należy stwierdzić, iż w powszechnie dostępnym Rejestrze klauzul niedozwolonych, znajduje się duża ilość zapisów z branży deweloperskiej, w związku z czym Przedsiębiorca miał możliwość sięgnięcia do Rejestru i opracowania wzorca tak, aby nie zawierał kwestionowanych zapisów.

Spółdzielnia świadcząc usługi deweloperskie, przy swobodnym dostępie do powszechnie obowiązujących regulacji prawnych (ogólnych i branżowych), orzecznictwa sądowego, decyzji Prezesa UOKiK, Rejestru niedozwolonych klauzul umownych itp. ma obowiązek posługiwać się wzorcami umownymi, które będą wolne od postanowień naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Pomimo istnienia stosownych regulacji prawnych Przedsiębiorca posługuje się wzorcami umownymi zawierającymi postanowienia naruszające przepisy ustawy o ochronie (...), co świadczy o tym, że jest on świadomy bezprawności swojego działania.

Odsetek początkowy określony w celu dalszego obliczania kary to (tajemnica przedsiębiorcy) % przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku

przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi w zaokrągleniu (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających ani łagodzących w niniejszej sprawie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstrasżający dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszeniem słuszych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółdzielnię jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie niniejszej decyzji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

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

**Otrzymuje:**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Międzyrzecu Podlaskim  
ul. Prymasa St. Wyszyńskiego 7  
21-560 Międzyrzec Podlaski**

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Lublinie  
Ewa Wiszniowska