



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA w ŁODZI**
ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-31(13)/13/AB

Łódź, dnia 30 czerwca 2014 r.

DECYZJA Nr RŁO 11/2014

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez Mariusza Lipińskiego prowadzącego w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

i uprawdopodobnieniu stosowania przez Mariusza Lipińskiego prowadzącego w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.), poprzez zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą: „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”, postanowień o treści:

1. „Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący ”,
2. „Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.”

oraz po **przyjęciu zobowiązania** Mariusza Lipińskiego prowadzącego w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński, **do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, nakłada się** na Mariusza Lipińskiego

prowadzącego w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński **obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez:**

- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*”, zgodnie z projektami wzorców umów z dnia 5 marca 2014 r., tj. w ten sposób, że z ich treści zostanie usunięte zdanie: „W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący” oraz zawieranie na ich podstawie umów,
- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: „*Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.*”, zgodnie z projektami wzorców umów z dnia 5 marca 2014 r., tj. poprzez nadanie im brzmienia: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.” oraz zawieranie na ich podstawie umów.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy

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

nakłada się na Mariusza Lipińskiego prowadzącego w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński, obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-14/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że Mariusz Lipiński prowadzący w Łodzi działalność gospodarczą pod nazwą „LIPIŃSKI” PPUH Mariusz Lipiński – zwany dalej: „Przedsiębiorcą”, zakończył realizację inwestycji obejmującej zespół budynków wielorodzinnych położonej w Łodzi na ulicy Lotnej oraz inwestycji obejmującej zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonej w Łodzi na ulicy Śląskiej. Przy sprzedaży inwestycji położonej na ulicy Lotnej Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne, o charakterze rezerwacyjnym w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego”, zaś przy sprzedaży inwestycji położonej na ulicy Śląskiej w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą przedmiotu sprzedaży oraz jego lokalizacji.

Analiza przekazanych wzorców umów pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” wykazała, iż zawierają one postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.c.”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w 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.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-31/13 (dowód: karty Nr 1-2), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Przedsiębiorcę (dowód: karta Nr 3).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Przedsiębiorca wyraził gotowość do zmiany dotychczasowego zachowania celem zapewnienia jego zgodności z przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: karty Nr 77-78). Do tego pisma załączył projekt wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” (dowód: karty Nr 80-82) oraz podpisane z konsumentami aneksy do umów zawartych w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”. W projekcie wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I) oraz w aneksach kwestionowane postanowienie o treści: „Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.” zostało usunięte, a drugie z kwestionowanych postanowień otrzymało brzmienie: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują

rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez Sądy Powszechne.” (dowód: karty Nr 80-94).

W piśmie z dnia 5 marca 2014 r. Przedsiębiorca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*”, zgodnie z załączonymi projektami wzorców umów, tj. w ten sposób, że z ich treści zostanie usunięte zdanie: „W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący” oraz zawieranie na ich podstawie umów,
- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: „*Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.*”, zgodnie z załączonymi projektami wzorców umów, tj. poprzez nadanie im brzmienia: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.” oraz zawieranie na ich podstawie umów.

Do pisma z dnia 5 marca 2014 r. Przedsiębiorca załączył projekt wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” (dowód: karty Nr 102 - 103) oraz wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap --)” (dowód: karty Nr 104 - 105).

W projektach tych kwestionowane postanowienie o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*” zostało zmienione w ten sposób, że zostało usunięte zdanie: „W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący”. W treści projektów wyżej wymienionych wzorców umów Przedsiębiorca dodał postanowienie o treści: „Sprzedający oświadcza, że odprowadzi należny podatek VAT.” (dowód: karty Nr 102 verte i 104 verte).

Kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.*” w projektach wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap --)” zostało zastąpione postanowieniem o treści: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.” (dowód: karty Nr 103 i 105).

Pismem z dnia 14 maja 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 107).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Mariusz Lipiński jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Przedmiotem prowadzonej przez niego działalności gospodarczej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: dane ze strony internetowej //http://prod.ceidg.gov.pl//).

Przedsiębiorca zakończył realizację inwestycji obejmującej zespół budynków wielorodzinnych położonej w Łodzi na ulicy Lotnej oraz inwestycji obejmującej zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonej w Łodzi na ulicy Śląskiej (dowód: karta Nr 8). Przy sprzedaży inwestycji położonej na ulicy Lotnej Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne, o charakterze rezerwacyjnym w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” (dowód: karty Nr 20 - 21), zaś przy sprzedaży inwestycji położonej na ulicy Śląskiej w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” (dowód: karty Nr 22 - 24) .

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” w § 3 akapicie 2 Przedsiębiorca zamieścił postanowienia o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zamiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*” (dowód: karty Nr 20 i 23).

Do Rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1386 zostało wpisane postanowienie o treści: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05.

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” w § 8 Przedsiębiorca zamieścił postanowienia o treści: „Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.” (dowód: karty Nr 21 i 24).

Do Rejestru w dniu 12 marca 2008 r. pod numerem 1357 zostało wpisane postanowienie o treści: „Sądem właściwym do rozpoznania sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy jest właściwy z uwagi na miejsce wykonania umowy Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieście właściwość ta dotyczy również postępowania o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu

tytułowi egzekucyjnemu”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r., sygn. akt XVII AmC 130/03.

Do Rejestru w dniu 12 czerwca 2008 r. pod numerem 1438 zostało wpisane postanowienie o treści: „par. 5 D ust.4 c – Właściwym do rozpoznania sporów z mniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 15 września 2006 r., sygn. akt XVII AmC 118/05.

Do Rejestru w dniu 29 października 2012 r. pod numerem 3909 zostało wpisane postanowienie o treści: „Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy, Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny w Krakowie właściwy dla miejsca wykonania umowy”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 271/11.

Przedsiębiorca zawarł aneksy ze wszystkimi konsumentami, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”. W aneksach kwestionowane postanowienie o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*” zostało usunięte, a drugie z kwestionowanych postanowień otrzymało brzmienie: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez Sądy Powszechne.” (dowód: karty Nr 80-94).

Przedsiębiorca opracował projekt wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” (dowód: karty Nr 102 - 103) oraz wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap --)” (dowód: karty Nr 104 - 105).

W projektach tych kwestionowane postanowienie o treści: „*Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.*” zostało mienione w ten sposób, że zostało usunięte zdanie: „W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący”. W treści projektów wyżej wymienionych wzorców umów Przedsiębiorca dodał postanowienie o treści: „Sprzedający oświadcza, że odprowadzi należyty podatek VAT.” (dowód: karty Nr 102 verte i 104 verte).

Kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.*” w projektach wzorca umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap --)” zostało zastąpione postanowieniem o treści: „Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.” (dowód: karty Nr 103 i 105).

Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: *„Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zamiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.”*, zgodnie z załączonymi projektami wzorców umów, tj. w ten sposób, że z ich treści zostanie usunięte zdanie: *„W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący”* oraz zawieranie na ich podstawie umów (dowód: karta Nr 101),
- dokonanie, w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: *„Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.”*, zgodnie z załączonymi projektami wzorców umów, tj. poprzez nadanie im brzmienia: *„Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.”* oraz zawieranie na ich podstawie umów (dowód: karta Nr 101).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się

do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy zaistniały wskazane warunki w odniesieniu do działania i zobowiązania Przedsiębiorcy, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- 2) działanie to jest bezprawne,
- 3) działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej” – jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca

może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Mariusz Lipiński jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Mariusz Lipiński posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba fizyczna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność handlową i usługową.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego

powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przedstawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Postanowienia zawarte we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” w § 3 akapicie 2 o treści: *„Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zamiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.”* są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1386, o treści: *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian*

stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów dostrzegł okoliczność, że podatek VAT jest powszechnym podatkiem obciążającym konsumpcję, a deweloper ma prawo zastrzeżenia w umowie, że obciążenia fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT będzie ponosił konsument. Zgodnie jednak z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych obciążeń.

Zarówno postanowienia stosowane przez Przedsiębiorcę, jak i to wpisane do Rejestru pod numerem 1386 w takim zakresie, w jakim pozwalają na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy mogą być niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385³ pkt 20 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121) – zwanej dalej: „k.c.”.

Postanowienia zawarte we wzorcach umowy pn. „*Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego*” oraz „*Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)*” o treści: „*Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.*” mogą być tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 29 października 2012 r. pod numerem 3909, o treści: „*Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy, Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny w Krakowie właściwy dla miejsca wykonania umowy*”
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 12 marca 2008 r. pod numerem 1357, o treści: „*Sądem właściwym do rozpoznania sporów mogących wyniknąć z mniejszej Umowy jest właściwy z uwagi na miejsce wykonania Umowy Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieście właściwość ta dotyczy również postępowania o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu*”
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 12 czerwca 2008 r. pod numerem 1438, o treści: „*par. 5 D ust.4 c – Właściwym do rozpoznania sporów z mniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.*”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Sąd uznał, że kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienna) - i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c.

Mając na uwadze powyższe **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka niezbędna**

do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „ (...) nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć 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 liczbie potencjalnych konsumentów.” (wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z uprawdopodobnionym naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć z Przedsiębiorcą umowy zawierające kwestionowane postanowienia. W tej sytuacji uprawdopodobnione bezprawne zachowanie Przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Przedsiębiorcy.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przyjmując zobowiązanie Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Przedsiębiorcę zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: *„Sprzedający oświadcza, że odprowadzi podatek VAT 8%. W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący.”*, zgodnie z projektami wzorców umów z dnia 5 marca 2014 r., tj. w ten sposób, że z ich treści zostanie usunięte zdanie: *„W przypadku zmiany przepisów powodujących podwyższenie stawki VAT różnicę podatku pokrywa Kupujący”* oraz zawieranie na ich podstawie umów,
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)” postanowień o treści: *„Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sądy Powszechne w Łodzi.”*, zgodnie z projektami wzorców umów z dnia 5 marca 2014 r., tj. poprzez nadanie im brzmienia: *„Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.”* oraz zawieranie na ich podstawie umów

uwzględniają przepis art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, eliminując z wzorców umowy bezprawne postanowienia.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazany przez Przedsiębiorcę termin na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na szybkie wyeliminowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu

mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,

- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku ---- (etap I)”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Prezes Urzędu uznał, że tak określony termin jest wystarczający dla Przedsiębiorcy do przygotowania i przekazania Prezesowi Urzędu dowodów wykonania złożonego przez Przedsiębiorcę zobowiązania.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca