



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KATOWICACH**

Katowice, dnia 26 sierpnia 2014 r.

RKT-61-26/13/MZ

DECYZJA Nr RKT – 27/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 2 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),

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Dębowym Tarasom sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w Warszawie:

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez Dębowe Tarasy sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w Warszawie, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi 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 jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) i **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 27 listopada 2013 r.;**
- II. Na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się** Dębowym Tarasom sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w Warszawie **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w umowach deweloperskich, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie przewidujące podwyższenie ceny lokalu, w związku ze wzrostem stawki podatku od towarów i usług, bez przyznania konsumentowi

prawa odstąpienia od umowy z tego powodu, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- III. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć Dębowe Tarasy sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w Warszawie **kosztami przeprowadzonego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **27 zł** (słownie: dwudziestu siedmiu złotych), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) zostało przeprowadzone z urzędu pod sygn. akt RKT-405-13/13/MZ postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez wybranych przedsiębiorców będących deweloperami, w tym Dębowe Tarasy sp. z o.o. III spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej także „Spółką” lub „Przedsiębiorcą”). W toku przedmiotowego postępowania wyjaśniającego zbadane zostały pod kątem naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej również „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”) warunki umów zawieranych przez Spółkę z konsumentami, w oparciu o wykorzystywane w obrocie wzorce umowne.

Analiza ich treści dała podstawy do przyjęcia, iż mogło dojść do naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z tym w dniu 14.11.2013 r. Postanowieniem Nr 1 wszczęte zostało w tej sprawie z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (dowód: karty nr 2-3). Postanowieniem nr 2 z tej samej daty (dowód: karta nr 5) w poczet dowodów zaliczono materiały zgromadzone w toku ww. postępowania wyjaśniającego (dowód: karty nr 7-143).

Przedsiębiorcy postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w drodze podejmowania bezprawnych działań godzących w zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określona w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przedsiębiorca ustosunkował się do postawionych zarzutów w pismach z dnia 2.12.2013 r. (dowód: karty nr 144-229), z dnia 17.01.2014 r. (dowód: karta nr 233), z dnia 28.03.2014 r. (dowód: karty nr 237-276) i z dn. 23.05.2014 r. (dowód: karta nr 279).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 14.07.2014 r., Spółka została poinformowana o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karty nr 282-

283). W dniu 21.07.2014 r. Spółka skorzystała z prawa do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy (dowód: karty nr 284-286).

Stanowisko Spółki

Odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca podniósł w piśmie z dnia 2.12.2013 r., że „(...) głównym i w zasadzie jedynym motywem przesądającym o podjęciu decyzji co do stosowania w umowie deweloperskiej postanowień objętych niniejszym postępowaniem, była niepewność co do wysokości i utrzymania się do czasu zawierania umów przyrzeczonych z nabywcami stawek VAT obowiązujących na terenie Polski w chwili zawierania z nabywcami umów deweloperskich”. Spółka wyjaśniła, iż zawieranie umów deweloperskich rozpoczęto latem 2012 roku, a mając na uwadze czas trwania realizacji inwestycji, zawieranie umów przyrzeczonych z nabywcami przewidziano na pierwszą połowę 2014 roku. Wobec tego między zawarciem umowy deweloperskiej a umowy przyrzeczonej mogą minąć średnio dwa lata (dowód: karta nr 145).

Spółka podniosła, że w 2011 r. zostały podniesione stawki podatku VAT na towary i usługi (w tym lokale mieszkaniowe), co zgodnie z rządowym uzasadnieniem nowelizacji przepisów było spowodowane trudną sytuacją finansów publicznych, na który miał wpływ ogólnosiwiatowy kryzys ekonomiczny. Według Spółki „mając na uwadze utrzymujące się w okresie prac nad projektem umowy deweloperskiej oraz nadal, niekorzystne zjawiska ekonomiczne, w tym trudną sytuację budżetu państwa, należało się w każdej chwili liczyć z możliwością kolejnego, w okresie po zawarciu umów deweloperskich, wzrostu stawki VAT na nieruchomości. Mając na uwadze sytuację gospodarczą, wysoce prawdopodobne było, iż ewentualny wzrost VAT mógł być przecież zmianą nie tyle ‘kosmetyczną’ np. o 1%, lecz dużo dalej idącą polegającą na ustawowym obowiązku stosowania na lokale mieszkalne podstawowej stawki podatku VAT w wysokości 23% w miejsce obowiązującej stawki 8%. Taka zmiana stanowiłaby ryzyko gospodarcze, którego deweloper mógłby nie udźwignąć samodzielnie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej” (dowód: karta nr 145).

W ocenie Spółki, powołane przez Prezesa Urzędu niedozwolone postanowienia wzorców umów dotyczące zmian ceny nabycia lokali mieszkalnych „(...) znacznie odbiegają od zakwestionowanych w niniejszej sprawie”. Spółka podniosła, że postanowienia powołane przez Prezesa Urzędu obciążają w całości konsumenta ryzykiem ewentualnego wzrostu podatku VAT, co prowadzi do nierówności stron umowy. Spółka natomiast dokonała podziału ryzyka wzrostu stawki VAT między strony umowy. Ponadto, na podstawie zastosowanego przez Spółkę postanowienia, „(...) obniżenie stawki VAT skutkowałoby dla nabywcy obniżeniem ceny nabycia lokalu mieszkalnego. Postanowienia wzorców umów uznanych za niedozwolone nie zawierają takiego zapisu”. W związku z powyższym Spółka stwierdziła, że nie może podzielić stanowiska UOKiK o tożsamości stosowanego przez nią postanowienia umowy deweloperskiej z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych (dowód: karty nr 145-146).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny.

Dębowe Tarasy spółka z o.o. III spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000272374. Jej przedmiotem działania jest między innymi realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: karty nr 13-16, 150-153, 242-245). Spółka wykonuje trzeci etap Osiedla Dębowe Tarasy w Katowicach (dowód: karty nr 7 i 10).

W toku postępowania ustalono, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy deweloperskie, z wykorzystaniem wzorca umowy deweloperskiej, stosowanego od czerwca 2012 r. (dowód: karty nr 8 i 19-53). Wzorzec zawierał postanowienie o następującej treści „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1

niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług” - § 7 ust. 1 wzorca umowy (dowód: karta nr 25).

Spółka zmieniła wzorzec umowy deweloperskiej, od dnia 27.11.2013 r. wprowadzając do obrotu wzorzec, w którym postanowienie § 7 ust. 1 otrzymało następującą treść (bez podpunktów) „Strony postanawiają, że Cena nabycia Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi ... złotych brutto”. Zmieniony wzorzec umowy deweloperskiej nie zawiera postanowień przewidujących zmianę ceny lokalu w razie zmiany stawki podatku od towarów i usług (dowód: karta nr 157, 184 i 210). Spółka przedstawiła kopie trzech pierwszych umów deweloperskich zawartych z konsumentami z zastosowaniem zmienionego wzorca (dowód: karty nr 154-229).

Prezes Urzędu zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło do **naruszenia interesu publicznoprawnego**. Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, celem regulacji w niej przyjętej jest zapewnienie rozwoju i ochrony konkurencji, a także podejmowana w interesie publicznym ochrona przedsiębiorców narażonych na stosowanie praktyk ograniczających konkurencję i ochrona interesów konsumentów. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ma zatem charakter publicznoprawny i służy ochronie interesu ogólnospołecznego; w odniesieniu do przedsiębiorców chroni konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Instrumenty w niej przewidziane mogą być stosowane jedynie wówczas, gdy na skutek działań sprzecznych z przepisami prawa naruszony został interes publiczny. Ma to miejsce w szczególności wtedy, gdy określonymi działaniami dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy wywołują one na rynku niekorzystne zjawiska (wyrok Sądu Antymonopolowego z dn. 24 października 1991 r., sygn. akt XV Amr 8/90).

O naruszeniu interesu publicznoprawnego w przedmiotowej sprawie świadczy fakt, iż objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku. Jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych odbiorców oferowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych. Negatywne skutki wynikające z zakwestionowanej praktyki godzą zatem w szeroki i bliżej nieokreślony krąg konsumentów, będących najsłabszymi uczestnikami obrotu gospodarczego. Zachowanie Spółki skutkuje zatem znacznym stopniem zagrożenia interesu publicznoprawnego, co wynika z powszechnego charakteru stosowanej przez Spółkę praktyki.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Spółkę interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jej zachowania na rynku w świetle przepisów 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 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i

konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ww. ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, zgodnie z art. 22¹ Kodeksu cywilnego w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

W rozważanym przypadku podmiot będący stroną postępowania bez wątpienia posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a więc podmiot prawa odznaczający się wyodrębnieniem organizacyjnym i majątkowym, prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Dębowe Tarasy sp. z o.o. III spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uznania działań Spółki za niezgodne z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów została spełniona.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Kolejną przesłanką, jaką należy wziąć pod uwagę w niniejszej sprawie jest udowodnienie, iż kwestionowane zachowanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów oraz, że narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie objaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 powołanej ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

Wskazówki co do tego, jak należy pojmować zbiorowy interes konsumentów zawarte są natomiast w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, że nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10

kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych 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 powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów konieczne jest, żeby działanie przedsiębiorcy było skierowane nie do konkretnej osoby, lecz do grupy adresatów wyodrębnionych za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków danej zbiorowości. Przy tym zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały rzeczywiście naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Istotne jest to, że przedmiotowe działanie może zagrozić, przynajmniej potencjalnie, interesom pewnego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Bezprawność działań

Ostatnią z przesłanek, jakie należy rozważyć w celu udowodnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność podejmowanych przez przedsiębiorcę zachowań. Bezprawność ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów „muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przysługują obowiązujące przepisy prawa”¹.

Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem³.

¹ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.

² Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

³ Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Stosowanie postanowień wzorców umów wpisanych do ww. rejestru stanowi wyjątek od przedstawionej powyżej zasady korzystania z przepisów innych ustaw w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności. Bezprawne działanie przedsiębiorcy stosującego wzorzec umowy uznany przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywny oraz wpisany do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego) stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i daje podstawę do uruchomienia postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że zachodzi podstawa do realizacji ochrony interesów konsumentów przed niedozwolonymi postanowieniami wzorca umowy w trybie postępowania administracyjnego⁴.

Podkreślenia wymaga także, że bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego⁵. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje ponadto strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy (umyślność bądź nieumyślność), a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Ad I

W przedmiotowym postępowaniu postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polega na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług”.

Analizując **przesłankę bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 5.12.2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 126/05) uznał za niedozwolone 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 publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”, które zostało w dn. 22.04.2008 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1386.

⁴ K. Kohutek, M. Sieradzka „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz”, komentarz do art. 24, Warszawa 2008.

⁵ Wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r. (sygn. akt I PKN 267/2001).

W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że „(...) podatek VAT jest powszechnym podatkiem obciążającym konsumpcje. W związku z tym, w ocenie Sądu, pozwany ma prawo do zastrzeżenia w umowie, że obciążania fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych ponosił będzie pozwany. Zgodnie jednak z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych obciążeń. Przedmiotowy wzorzec umowny takiego uprawnienia konsumentowi nie przyznaje. Z uwagi na powyższe, zdaniem Sądu, zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwała pozwanemu na podwyższania ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385³ pkt 20 kc”.

W wyroku z dnia 10.03.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 1161/09) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ceny ulegną zmianie stosownie do zmiany stawki podatku VAT wg stanu obowiązującego w dniu podpisywania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego”, które zostało w dn. 5.07.2011 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 2411. W powyższej sprawie, w uzasadnieniu wyroku z dnia 27.01.2011 r. (sygn. akt VI ACa 697/10) Sąd Apelacyjny w Warszawie wyjaśnił, iż klauzula dotycząca możliwości zmiany ceny lokalu na podstawie stawek podatku VAT obowiązującego w momencie podpisywania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego stawia w znacznie gorszej sytuacji konsumenta, gdyż „(...) nie tylko będzie on musiał zaakceptować ewentualnie wyższą cenę po zawarciu umowy na skutek podniesienia stawki podatku VAT, ale w dacie podpisania umowy przedwstępnej nie będzie wiedział jak wysoka może to być podwyżka, nie ma bowiem określonej jej górnej granicy. W takiej sytuacji rażące naruszenie interesu klienta będzie polegało nie tylko na tym, iż będzie pozostawał w niepewności co do ostatecznej ceny mieszkania, ale także na tym, iż klient nie będzie miał możliwości przygotowania się finansowo na zapłacenie wyższej ceny, nie będzie mógł ocenić opłacalności podjętej decyzji co do zakupu mieszkania, gdyż nie będzie miał w zasadzie możliwości porównania oferty cenowej innych sprzedawców no i wreszcie, nie będzie miał prawa do odstąpienia od umowy bez żadnych konsekwencji, nawet gdyby ta podwyżka była abstrakcyjnie wysoka, zupełnie nie przystająca do jego możliwości finansowych”.

Ponadto w wyroku z dnia 14.05.2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 3792/10) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT”, które zostało w dn. 1.10.2012 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 3759.

Zgodnie z art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Jak wynika z powyższego, brzmienie klauzuli stosowanej przez Spółkę i ww. klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, w ocenie Prezesa Urzędu należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu tych postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu ma służyć przedmiotowa klauzula, ani na skutek jej zastosowania. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta. Kwestionowane postanowienie, jak i postanowienia wpisane do rejestru, pozbawiają konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w razie podwyższenia ceny lokalu, wynikającej z

podwyższenia stawki podatku od towarów i usług. Bez znaczenia pozostaje tutaj podnoszona przez Spółkę okoliczność, iż w jej przypadku wzrost ceny, wynikający ze wzrostu stawki podatku, po połowie ponoszony miał być przez konsumenta i przez przedsiębiorcę.

Stwierdzono zatem, że Spółka stosuje postanowienie wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jej działania mają charakter bezprawny.

Zachowanie Spółki **godzi w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, ponieważ może powodować brak prawa do odstąpienia od umowy przez konsumentów, w razie podwyższenia ceny lokalu, po wzroście stawki podatku od towarów i usług.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie Spółki dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona była zatem we wszystkich rzeczywistych kontrahentów Spółki, z którymi zawarto umowy deweloperskie na podstawie wzorca zakwestionowanego w toku niniejszego postępowania, jak również we wszystkich jej potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane były w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorca umowy, jakim posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zachowanie Spółki **stanowi praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Spółka w dniu 27.11.2013 r. zaprzestała stosowania dotychczasowego wzorca umowy deweloperskiej i wprowadziła do obrotu zmieniony wzorzec, nie zawierający postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu. Powyższe dało podstawy do przyjęcia, że z tym dniem doszło do **zaniechania** stosowania rozważanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W tym przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad II

Stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może określić w decyzji uznającej praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w celu zapewnienia wykonania zawartego w niej nakazu. Na podstawie art. 27 ust. 4 powyższy przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił zobowiązać Spółkę do zastosowania środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegających na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w umowach deweloperskich, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie przewidujące podwyższenie ceny lokalu, w związku ze wzrostem stawki podatku od towarów i usług, bez przyznania konsumentowi

prawa odstąpienia od umowy z tego powodu, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu wymiany (aneksowania) obowiązujących umów deweloperskich, związaną z koniecznością wyjaśniania konsumentom przyczyn zmiany umowy, a także konieczność poniesienia wysiłku organizacyjnego i zaangażowania pracowników⁶. Tak określony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest doprowadzenie do stanu, w którym wszystkie zawarte przez Spółkę z konsumentami umowy deweloperskie nie będą zawierać kwestionowanego postanowienia. Spełnienie nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a przez to doprowadzi do zrównania sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani umowami deweloperskimi, którzy w przyszłości podpiszą takie umowy, nie zawierające kwestionowanego postanowienia.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Ad III

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść **koszty postępowania**. Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu w wyniku przeprowadzonego przeciwko Spółce postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stwierdził naruszenie przez ww. przedsiębiorcę art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pozwalająca na obciążenie Spółki kosztami przeprowadzonego postępowania, którymi są dla Prezesa Urzędu wydatki w kwocie 27 zł związane z prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z tym postanowiono obciążyć Dębowe Tarasy sp. z o.o. III spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania w wysokości **27 zł** (słownie: dwudziestu siedmiu złotych).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Koszty niniejszego postępowania, na podstawie art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000 w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

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

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie III niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i

⁶ Por. wyrok SOKiK z dn. 27.06.2007 r., sygn. akt XVII AmA 108/06.

konsumentów w związku z art. 479³² § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

DYREKTOR DELEGATURY
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH
Maciej Fragsztajn