



RGD-61-37/13/14/MW

Gdańsk, 31.03.2014

DECYZJA RGD 1/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 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. z 2009 r., Nr 107, poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

- 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.) **po uprawdopodobnieniu** stosowania przez przedsiębiorcę: Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” z siedzibą w Szczecinie:
 - 1) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień o treści:
 - a) „Strony uzgadniają, że Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia Ceny brutto z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług w przypadku, gdy taka zmiana nastąpi zgodnie z art. 146f ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 r. Nr 177, poz. 1054 t.j.), w tym w szczególności, gdy stawki podatku od towarów i usług zostaną podwyższone w następujący sposób:
 - w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. lub od dnia 1 lipca 2013 r. stawka 8% zostanie podwyższona do 9% natomiast stawka 23% zostanie podwyższona do 24%,
 - w okresie od dnia 1 lipca 2013 r. lub od dnia 1 lipca 2014 r. stawka 9% zostanie podwyższona do 10% natomiast stawka 24% zostanie podwyższona do 25%”,
 - b) „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę”,
 - c) „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywczyni”,
 - d) „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni”,
 - e) „Ponadto członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, ich wysokości oraz sposobie i terminie zapłaty Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem”,
 - f) „Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Kupujący mają prawo wskazać osobę trzecią, która wstąpi, za zgodą Sprzedającego, w ich prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy”,

- g) „W przypadku powstania sporu między stronami na tle wykonania niniejszych Zasad, właściwy do jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Szczecinie, jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy”,
- uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych 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),
 - 2) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia o treści:
 - „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:
Roboty ziemne i fundamenty: do 30 listopada 2012 r.
Stan zerowy: do 31 grudnia 2012 r.
Stan surowy otwarty: do 31 października 2013 r.
Stan surowy zamknięty: 31 grudnia 2013 r.
Roboty wykończeniowe wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Roboty wykończeniowe zewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Instalacje wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Uzbrojenie i urządzenie terenu: do 31 stycznia 2014 r.”
 - które nie zawiera obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),
- oraz **po złożeniu zobowiązania** przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” z siedzibą w Szczecinie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:
- A. usunięciu z treści wzorca pod nazwą: *Umowa deweloperska* postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
 - B. zmianie we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa deweloperska*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
 - „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera”,
 - C. zmianie we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) c), które otrzyma brzmienie:
 - „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywca, za wyjątkiem kosztu wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB”,
 - D. zmianie we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:
 - „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB””,
 - E. zmianie we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, postanowienia określonego w punkcie I. 1) e) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu brzmienia:
 - „W przypadku braku skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, podstawie ich



- naliczenia a także wysokości oraz sposobie i terminie ich zapłaty, Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem, w którym zawarte będzie pouczenie o możliwości odstąpienia od umowy”,
- F. usunięciu z wzorca umowy pod nazwą: *Przedwstępna umowa sprzedaży*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji,
- G. usunięciu z wzorca umowy pod nazwą: *Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) g) sentencji decyzji,
- H. zmianie we wzorcu pod nazwą: *Prospekt Informacyjny*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) sentencji decyzji, które otrzyma brzmienie:
- „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:
 - 1) *Stan zerowy: 15 % kosztów - wykonany,*
 - 2) *Stan surowy otwarty: 23% kosztów - do 30 marca 2014 r.,*
 - 3) *Roboty wykończeniowe wewnętrzne: 23% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*
 - 4) *Roboty wykończeniowe zewnętrzne: 10% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*
 - 5) *Instalacje wewnętrzne: 15% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*
 - 6) *Uzbrojenie i urządzenie terenu: 14% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.”,*
- I. doręczeniu konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania, uwzględniających treść złożonego zobowiązania,

nakłada się na przedsiębiorcę: Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” z siedzibą w Szczecinie **obowiązek wykonania zobowiązań**, o których mowa w punkcie I. A - I sentencji decyzji w terminie:

ad pkt I. A - H - dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji,

ad pkt I. I - 6 tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

- 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.), nakłada się na przedsiębiorcę Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” z siedzibą w Szczecinie, obowiązek przedłożenia, w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. A - I sentencji decyzji, tj.:

- 1) przekazania wzorców umowy pn.: *Umowa deweloperska (akt notarialny), Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności, Umowa o budowę lokalu mieszkalnego, Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego, Prospekt Informacyjny*, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - H sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów, potwierdzających doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. I sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

- [1] W dniu 10 maja 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólno-



polskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. działania i wzorce umów stosowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” z siedzibą w Szczecinie (zwaną dalej: Spółdzielnią, deweloperem, przedsiębiorcą).
- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że przedsiębiorca w zakresie działalności deweloperskiej stosuje m.in. wzorce umów pod nazwą: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności*, *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, *Prospekt Informacyjny*, *Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego* (dowód: karty nr 23-87).
- [4] Analiza przedłożonych przez Spółdzielnię wzorców umów, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, wykazała, że niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez Spółdzielnię w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [5] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy: Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB” z siedzibą w Szczecinie, w dniu 29 listopada 2013 r., postanowieniem nr 387 (dowód: karta nr 1) postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ponadto, Prezes Urzędu postawił deweloperowi zarzut stosowania we wzorcu umowy postanowienia niezgodnego z przepisem art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółdzielnia w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, wystąpiła z wnioskiem o wydanie przez Prezesa UOKiK na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów decyzji nakładającej obowiązek wykonania złożonego zobowiązania. Przedstawiając konkretną propozycję zobowiązania, Spółdzielnia oświadczyła, iż „deklaruje swoją gotowość do uwzględnienia wszelkich uzasadnionych sugestii Prezesa UOKiK, w tym do dokonania w treści zobowiązania stosownych zmian, które warunkować będą jego przyjęcie” (dowód: karty nr 164-174).
- [7] W piśmie z dnia 23 stycznia 2014 r. (dowód: karty nr 175-176) Spółdzielnia, doprecyzowała swoje zobowiązanie w zakresie postanowienia zawartego we wzorcu „*Prospekt Informacyjny*”, co stanowiło uzupełnienie propozycji konkretnego zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ CO NASTĘPUJE:

- [8] Spółdzielnia Mieszkaniowa „DĄB” z siedzibą w Szczecinie wpisana została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum



w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000075229 (dowód: karty nr 14-22).

- [9] Przedmiot działalności Spółdzielni jako przedsiębiorcy obejmuje m.in.: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, jak również realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- [10] W ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, Spółdzielnia zawierała z konsumentami umowy z wykorzystaniem wzorców umów (dowód: karty nr 23-87). Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez Spółdzielnię dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów¹.
- [11] We wzorcu umowy: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:
- „Strony uzgadniają, że Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia Ceny brutto z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług w przypadku, gdy taka zmiana nastąpi zgodnie z art. 146f ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 r. Nr 177, poz. 1054 t. j.), w tym w szczególności, gdy stawki podatku od towarów i usług zostaną podwyższone w następujący sposób:
 - w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. lub od dnia 1 lipca 2013 r. stawka 8% zostanie podwyższona do 9% natomiast stawka 23% zostanie podwyższona do 24%,
 - w okresie od dnia 1 lipca 2013 r. lub od dnia 1 lipca 2014 r. stawka 9% zostanie podwyższona do 10% natomiast stawka 24% zostanie podwyższona do 25%”,
 - „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę”.
- [12] Spółdzielnia wykorzystywała również w obrocie z konsumentami wzorzec pod nazwą: *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności*, zawierający postanowienie o treści:
- „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywczyni”.
- [13] Wzorzec umowy pod nazwą: *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, zawierał postanowienia w brzmieniu:
- „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni”,
 - „Ponadto członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, ich wysokości oraz sposobie i terminie zapłaty Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem”.

¹ Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.



- [14] We wzorcu umowy: *Przedwstępna umowa sprzedaży*, Spółdzielnia zastosowała postanowienie w brzmieniu:
- „Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Kupujący mają prawo wskazać osobę trzecią, która wstąpi, za zgodą Sprzedającego, w ich prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy”.
- [15] We wzorcu: *Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego*, zastosowano postanowienie o treści:
- „W przypadku powstania sporu między stronami na tle wykonania niniejszych Zasad, właściwy do jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Szczecinie, jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy”.
- [16] Spółdzielnia, wykorzystywała również w zakresie działalności deweloperskiej wzorzec: *Prospekt Informacyjny*, który zawierał postanowienie o treści:
- „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:
Roboty ziemne i fundamenty: do 30 listopada 2012 r.
Stan zerowy: do 31 grudnia 2012 r.
Stan surowy otwarty: do 31 października 2013 r.
Stan surowy zamknięty: 31 grudnia 2013 r.
Roboty wykończeniowe wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Roboty wykończeniowe zewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Instalacje wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Uzbrojenie i urządzenie terenu: do 31 stycznia 2014 r.”
- [17] Wykorzystywane przez Spółdzielnię wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany 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), w tym z następującymi postanowieniami:
- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22 %. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt: XVII Amc 86/03, pozycja w rejestrze 885);
 - „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena określona w § 2 może ulec zmianie odpowiednio do skutków zmian podatków od towarów i usług” (wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 1099/12, pozycja w rejestrze 4995);
 - „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)” (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365);
 - „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie” (wyrok SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, pozycja w rejestrze 4279);
 - „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1501);
 - „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" (wyrok SOKiK z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 271/11, pozycja w rejestrze 3909);

- „Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia" (wyrok SOKiK z dnia 2 lutego 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3795/10, pozycja w rejestrze 3454);
- „W razie sporu Sądem właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Olsztynie" (wyrok SOKiK z dnia 18 września 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 91/05, pozycja w rejestrze 913).

W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Interes publiczny:

- [18] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.
- [19] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Spółdzielni dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez Spółdzielnię usług. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez dewelopera interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [20] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, Spółdzielnia postawiła zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [21] 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:
- 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;
 - naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;



- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.
- 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 jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
 - zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
 - praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy:

[22] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper jest spółdzielnią - osobą prawną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, jak również realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Uwzględniając odrębnie uregulowany status prawny spółdzielni mieszkaniowych, podkreślić należy, iż stosowanie do przepisu art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. W sytuacji opisanej w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia może być przedsiębiorcą prowadzącym działalność deweloperską².

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania Spółdzielni mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[23] Przedmiotowa decyzja wydana została w oparciu o przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[24] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:

- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,

² Por. A. Mamcarz, *Umowa deweloperska jako nowy typ umowy nazwanej na gruncie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Spółdzielnia mieszkaniowa deweloperem?*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 53-54.



- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

[25] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest:

- uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,
- uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy,
- złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:

[26] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.

[27] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który wskazuje, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 roku (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.

[28] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 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.

[29] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług Spółdzielni. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w rzeczywistych jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB” mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.



Uprawdopodobnienie bezprawności działań:

- [30] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy, w pierwszej kolejności Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem 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 postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego. Omawiana zatem w tym miejscu bezprawność praktyki dotyczy tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB”. Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców posługujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.
- [31] Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.
- [32] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB”, są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).
- [33] Postanowienia wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) a) oraz I. 1) e) sentencji decyzji o treści:
- „Strony uzgadniają, że Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia Ceny brutto z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług w przypadku, gdy taka zmiana nastąpi zgodnie z art. 146f ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 r. Nr 177, poz. 1054 t.j.), w tym w szczególności, gdy stawki podatku od towarów i usług zostaną podwyższone w następujący sposób:
 - w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. lub od dnia 1 lipca 2013 r. stawka 8% zostanie podwyższona do 9% natomiast stawka 23% zostanie podwyższona do 24%,
 - w okresie od dnia 1 lipca 2013 r. lub od dnia 1 lipca 2014 r. stawka 9% zostanie podwyższona do 10% natomiast stawka 24% zostanie podwyższona do 25%”;



- „Ponadto członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, ich wysokości oraz sposobie i terminie zapłaty Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem”,

ocenić należy, za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt: XVII Amc 86/03, zamieszczonym w rejestrze pod pozycją 885, o treści:

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”.

Tożsamość przytoczonych postanowień stosowanych przez Spółdzielnię zachodzi także z dalszymi klauzulami abuzywnymi, w tym z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 27 grudnia 2012 r., sygn. akt: XVII Amc 1099/12, zamieszczonym w rejestrze pod pozycją 4995 o treści:

- „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, cena określona w § 2 może ulec zmianie odpowiednio do skutków zmian podatków od towarów i usług”.

[34] W ocenie SOKiK klauzule o wskazanej wyżej treści naruszają przepis art. 385 1 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż w swym zapisie przewidują możliwość podniesienia ceny, nieprzewidując przy tym możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta (por. wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt: XVII Amc 86/03). Zdaniem Sądu, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385 3 pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. W kontekście omawianego postanowienia, Sąd przyznał prymat ochronie konsumenta, dla którego środkiem ochrony przed skutkami wzrostu stawki podatku VAT, powinno być zagwarantowane prawo odstąpienia od umowy.

[35] Odnosząc się do przytoczonej w punkcie 34 powyżej argumentacji SOKiK, należy przyjąć tożsamość kwestionowanych postanowień umownych stosowanych przez Spółdzielnię z klauzulami wpisanymi do rejestru. Jak wynika z przedstawionego stanowiska Sądu, zmiana stawki podatku VAT wskutek zdarzeń przewidzianych ustawowo, w tym chociażby przewidzianych w art. 146 f ustawy o podatku od towarów i usług, powołanym w zakwestionowanym postanowieniu z punktu I. 1) a) decyzji, nie może równoległe obarczać konsumenta koniecznością bezwarunkowej zapłaty wyższej ceny. Stąd też, deweloper, oferując mieszkania w obrocie konsumenckim nie powinien zastrzegać wzrostu ceny oferowanego lokalu bez zagwarantowania prawa odstąpienia od umowy. „Postanowienia tego rodzaju stanowią klasyczny przykład niedozwolonych postanowień umownych. Zgodnie bowiem z art. 385³ pkt. 20 k.c. przewidują one uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, że np. zmieniona stawka podatku VAT jest okolicznością niezależną od stron umowy”³. W postanowieniu umownym wskazanym w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji, wprost zawarte było zastrzeżenie, iż „[...] Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia Ceny brutto z uwagi na

³ Ł. Wroński, *Treść umowy deweloperskiej, Problematyka postanowień umownych dotyczących zmiany ceny*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 193.



zmianę stawki podatku od towarów i usług ...”. Tym samym, zapis ten literalnie wyłączał prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku odpowiedniej zmiany stawki podatku VAT, co SOKiK uznał za niedozwolone. Również zapis postanowienia określonego w punkcie I. 1) e), wykazuje tożsamość z postanowieniami wpisanymi do rejestru, gdyż analogicznie zastrzega obowiązek pokrycia przez konsumenta wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat, bez zagwarantowania mu prawa odstąpienia od umowy. W tym stanie rzeczy, przytoczone w punkcie I. 1) a) oraz I. 1) e) sentencji decyzji klauzule zawierają się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru m.in. pod numerami: 885 i 4995.

[36] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez dewelopera postanowienia o treści:

- „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji,
 - „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywczyni” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji,
 - „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji,
- które wykazują tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3365, o treści:
- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”.

[37] Postanowienie wpisane do rejestru przytoczone w punkcie 36 powyżej, analogicznie jak postanowienia stosowane przez Spółdzielnię, wymienione w punkcie I. 1) b), I. 1) c) oraz I. 1) d) sentencji decyzji, z uwagi na brak precyzyjnego określenia kosztów jakimi obciążony będzie konsument, stwarzają możliwość dokonywania korzystnej dla przedsiębiorcy interpretacji zapisów umownych, stawiając konsumenta w sytuacji niepewności. Zgodnie z argumentacją SOKiK, przedmiotowy zapis objęty klauzulą zamieszczoną w rejestrze pod pozycją 3365, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Tym samym klient może być narażony na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy (por. wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

[38] Przedsiębiorca, wskazując na motywy stosowania przedmiotowych postanowień dotyczących ponoszenia kosztów związanych z umową, wyjaśnił w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., iż „do wzorca umowy deweloperskiej, w którym stosowana jest kwestionowana przez Prezesa UOKiK klauzula, stosuje się ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [...], wprowadzającą obowiązek dzielenia kosztów zawarcia umowy deweloperskiej po połowie. Tymczasem, do umów przeniesienia własności, [...] w/w ustawy nie stosuje się. W związku z powyższym, prawidłowe jest założenie, że koszty umowy deweloperskiej strony powinny ponosić po połowie [...], gdyż do tego typu umów stosuje się



u.o.p.n. Nie ma natomiast przeszkód, aby co do zasady koszty Umowy Przeniesienia w całości obciążały Nabywcę [...] - jako, że sytuacja nabywcy w drugim przypadku jest podobna do sytuacji nabywcy mieszkania na rynku wtórnym, gdzie zwyczajowo koszty aktu ponosi właśnie nabywca” (dowód: karty nr 171 - 172). Odnosząc się do stanowiska Przedsiębiorcy, podzielić oczywiście należy argumentację, iż zgodnie z zasadą ustawową (art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) koszty umowy deweloperskiej obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę, stąd też zarzut Prezesa Urzędu nie dotyczył postanowień w tym zakresie. Jednakże, w odniesieniu do umów ustanowienia oraz przeniesienia własności lokalu, w świetle stanowiska judykatury, nieuzasadnione jest, ogólne stwierdzenie, iż zwyczajowo „koszty aktu ponosi właśnie nabywca”. Mając na względzie, iż stosownie do uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10), z punktu widzenia dobrych obyczajów nie można kosztów jednej strony umowy przerzucać na stronę drugą, wskazanie w kwestionowanych postanowieniach umownych, iż koszty związane z umową w całości ponosi nabywca (członek Spółdzielni), może sugerować, iż dotyczy to również kosztów, które zwyczajowo powinny obciążać Spółdzielnię. Bez precyzyjnego sformułowania treści przedmiotowych zapisów, konsument nie może wywnioskować wprost, iż nie będzie obciążony chociażby kosztem wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy. Stąd też, kwestionowane postanowienia, wymienione w punkcie I. 1) b), I. 1) c) oraz I. 1) d) sentencji decyzji, uznać można za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3365.

[39] Kolejne objęte zarzutem bezprawności postanowienie umowne wykorzystywane przez przedsiębiorcę o treści:

- „Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Kupujący mają prawo wskazać osobę trzecią, która wstąpi, za zgodą Sprzedającego, w ich prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji,

jest zbieżne m.in. z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze, o treści:

- „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, poz. 4279).

Wskazana wyżej klauzula zamieszczona w rejestrze pod pozycją 4279, przekłada się również na treść postanowienia w brzmieniu:

- „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki”, uznanego za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja numer 1501.

[40] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze wyżej wskazanych postanowień umownych, wskazał, iż naruszają one uprawnienie konsumenta w zakresie swobodnego dysponowania wierzytelnościami (por. wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05). Odwołując się do argumentacji Sądu, przez stosowanie kwestionowanych zapisów umownych przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie sądu, kwestionowany zapis de facto pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wie-



rytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu niepodlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta (por. wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05).

W świetle przedstawionej argumentacji Sądu, stosowane przez Spółdzielnię postanowienie pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, zastrzegając, iż wstąpienie osoby trzeciej nie tylko w obowiązki, ale także w prawa Kupującego, powinno nastąpić za zgodą Sprzedającego. Spółdzielnia w złożonych wyjaśnieniach wskazała, iż przedmiotowe postanowienie miało stanowić swoiste *superfluum* przepisów ogólnych Kodeksu cywilnego, regulujących zasady zmiany dłużnika, tj. art. 519 § 1 i 2 k.c. Jednakże, zakwestionowane postanowienie umowne, stanowi nie tylko o obowiązkach, ale i o prawach Kupującego, które może on przenieść na osobę trzecią, co nie plasuje go wyłącznie w pozycji dłużnika, ale i wierzyciela. Tym samym, kwestionowany zapis wywołuje przeświadczenie, iż także przelew wierzytelności uzależniony jest od zgody Spółdzielni, przez co przytoczona w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji klauzula zawiera się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru pod numerami 4279, 1501.

[41] Prezes Urzędu w postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji zakwestionował również postanowienie o treści:

- „W przypadku powstania sporu między stronami na tle wykonania niniejszych Zasad, właściwy do jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Szczecinie, jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy”,

które można ocenić jako tożsame z postanowieniami zamieszczonymi w rejestrze 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 na mocy wyroku SOKiK z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 271/11, pozycja w rejestrze: 3909),

- „Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta Gdynia” (postanowienie uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 2 lutego 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3795/10, pozycja w rejestrze 3454).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie wskazywał na abuzywny charakter przedmiotowych klauzul. Również w wyroku z dnia 18 września 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 91/05, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści:

- „W razie sporu Sądem właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Olsztynie”, wpisane w rejestrze pod pozycją numer 913.

[42] Przedmiotowe postanowienia, dotyczące zastrzegania właściwości sądu, uznane zostały przez SOKiK za abuzywne w świetle art. 385³ pkt 23 k.c., zgodnie z którym niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Postanowienia narzucające właściwość sądu, zwłaszcza ze względu na miejscowość, w której znajduje się siedziba przedsiębiorcy, mogą zmieniać na niekorzyść konsumenta zasady określania tej właściwości, wynikające z przepisów prawa. Zgodnie bowiem z art. 27 k.c. powództwo wytacza się według ogólnej zasady przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego. Zmiana właściwości w sprawach kon-



sumenckich jest dopuszczalna, gdyż przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie zastrzegają właściwości wyłącznej, jednakże narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, może być przejawem nadużywania uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty, liczącego na brak świadomości prawnej konsumenta. Ponadto postanowienie narzucające właściwość sądu może narazić konsumenta na dodatkowe wydatki i dolegliwości związane z ochroną swych praw, utratą czasu, koniecznością dojazdów, a w skrajnym przypadku pozbawić konsumenta praw do ochrony prawnej. (por. wyroku z dnia 18 września 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 91/05). Ponadto, bez uwzględnienia okoliczności konkretnego sporu, nie można z góry stwierdzić, iż sąd właściwy według oznaczonej miejscowości, będzie też właściwy ze względu na miejsce wykonania umowy, stosownie do art. 34 k.p.c.

Uwzględniając powyższą argumentację, zastrzeżona przez Spółdzielnię w zakwestionowanym postanowieniu umownym właściwość Sądu w Szczecinie, wskazuje na tożsamość przedmiotowego postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[43] W przedmiotowej sprawie, Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez Spółdzielnię postanowienie o treści:

- „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:
Roboty ziemne i fundamenty: do 30 listopada 2012 r.
Stan zerowy: do 31 grudnia 2012 r.
Stan surowy otwarty: do 31 października 2013 r.
Stan surowy zamknięty: 31 grudnia 2013 r.
Roboty wykończeniowe wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Roboty wykończeniowe zewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Instalacje wewnętrzne: do 31 stycznia 2014 r.
Uzbrojenie i urządzenie terenu: do 31 stycznia 2014 r.”,

które uznać należy za niezgodne z art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - dalej u.o.p.n.l.

Powołany przepis art. 24 ust. 1 u.o.p.n.l., stanowi, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej: 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie umowne, dotyczące harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego nie odpowiada dyspozycji przywołanego przepisu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n.l., gdyż nie określa procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, podczas gdy informację w tym zakresie uznać należy za obowiązkową. Przepis art. 24 u.o.p.n.l. określa bowiem niezbędne elementy, jakie powinien zawierać harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego i w zakresie tym, przedmiotowy przepis należy traktować jako bezwzględnie obowiązujący.

Harmonogram przedsięwzięcia powinien zawierać niezbędne określone przepisem prawa elementy, gdyż m.in. w taki sposób realizuje się naczelną zasadą ustawową w postaci obowiązku zapewnienia wiedzy nabywcom o przedsięwzięciu deweloperskim. Dane zawarte w harmonogramie przedsięwzięcia mają kluczowy charakter, na co wskazuje fakt, iż harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach, powinien być określony w prospekcie informacyjnym, który jest podstawowym źród-



dłem danych o przedsięwzięciu deweloperskim. Przedstawienie w prospekcie informacyjnym harmonogramu przedsięwzięcia, ma umożliwić potencjalnym nabywcom zapoznanie się ze szczegółowymi warunkami oferty dewelopera. W konsekwencji należy przyjąć, iż ustawodawca, określając niezbędne dane jakie powinien zawierać harmonogram przedsięwzięcia, wprowadził standard jaki należy zachować w zakresie informacji o danym przedsięwzięciu deweloperskim.

Postanowienie umowne zakwestionowane przez Prezesa Urzędu nie zawiera obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, co pozwala przyjąć, iż w zakresie tym działanie dewelopera narusza przepis art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Tym samym uprawdopodobniono, iż przedsiębiorca stosuje praktykę objętą zarzutem wskazanym w punkcie I. 2) sentencji decyzji.

ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY:

- [44] 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, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.
- [45] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów poprzez:
- 1) dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa deweloperska*, polegającej na usunięciu z treści wzorca, zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia o treści:
 - „Strony uzgadniają, że Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia Ceny brutto z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług w przypadku, gdy taka zmiana nastąpi zgodnie z art. 146f ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 r. Nr 177, poz. 1054 t.j.), w tym w szczególności, gdy stawki podatku od towarów i usług zostaną podwyższone w następujący sposób:
 - w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. lub od dnia 1 lipca 2013 r. stawka 8% zostanie podwyższona do 9% natomiast stawka 23% zostanie podwyższona do 24%,
 - w okresie od dnia 1 lipca 2013 r. lub od dnia 1 lipca 2014 r. stawka 9% zostanie podwyższona do 10% natomiast stawka 24% zostanie podwyższona do 25%”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
 - 2) dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa deweloperska*, polegającej na zmianie treści postanowienia kwestionowanego przez Prezesa UOKiK, zawartego w w/w wzorcu, dotyczącego rozliczania kosztów [tj. „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę”] poprzez nadanie mu brzmienia:
 - „Wszystkie koszty wynikające z umowy deweloperskiej objętej tym aktem Strony ponoszą po połowie. Koszty Umowy Przeniesienia w całości będą obciążały Nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
 - 3) dokonanie zmiany we wzorcu umów pod nazwą: *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności*, polegającej na nadaniu zakwestionowanemu przez Prezesa UOKiK postanowieniu



- [tj. „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywca”] następującego brzmienia:
- „Strony postanawiają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywca, za wyjątkiem kosztu wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 4) dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, polegającej na nadaniu zakwestionowanemu przez Prezesa UOKiK postanowieniu [tj. „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni”] następującego brzmienia:
- „Koszty notarialne, sądowe i inne ewentualne koszty związane z ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu ponosi w całości Członek Spółdzielni, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 5) dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa o budowę lokalu mieszkalnego*, polegającej na nadaniu zakwestionowanemu przez Prezesa UOKiK postanowieniu [tj. „Ponadto członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, ich wysokości oraz sposobie i terminie zapłaty Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem”] brzmienia:
- „W przypadku braku skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, członek spółdzielni zobowiązuje się do pokrycia wszelkich należności finansowych o charakterze publicznoprawnym związanych z lokalem (np. nowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków i opłat), jakie mogą wejść w życie po dniu zawarcia niniejszej umowy. O rodzaju należności, podstawie ich naliczenia a także wysokości oraz sposobie i terminie ich zapłaty, Spółdzielnia poinformuje Członka Spółdzielni odrębnym pismem, w którym zawarte będzie pouczenie o możliwości odstąpienia od umowy”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 6) dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą: *Przedwstępna umowa sprzedaży*, polegającej na usunięciu z w/w wzorca kwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia [tj. „Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Kupujący mają prawo wskazać osobę trzecią, która wstąpi, za zgodą Sprzedającego, w ich prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy”], w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 7) dokonanie zmiany we wzorcu pod nazwą: *Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego*, polegającej na usunięciu z w/w wzorca postanowienia kwestionowanego przez Prezesa UOKiK [tj. „W przypadku powstania sporu między stronami na tle wykonania niniejszych Zasad, właściwy do jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Szczecinie, jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy”], w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 8) dokonanie zmiany we wzorcu pod nazwą: *Prospekt Informacyjny*, polegającej na dodaniu do treści zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia następującego brzmienia:
- „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:
 - 1) *Stan zerowy: 15 % kosztów - wykonany,*
 - 2) *Stan surowy otwarty: 23% kosztów - do 30 marca 2014 r.,*
 - 3) *Roboty wykończeniowe wewnętrzne: 23% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*
 - 4) *Roboty wykończeniowe zewnętrzne: 10% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*
 - 5) *Instalacje wewnętrzne: 15% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.,*



- 6) *Uzbrojenie i urządzenie terenu: 14% kosztów - do 31 sierpnia 2014 r.*”, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się Decyzji Prezesa UOKiK;
- 9) doręczenie konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania, uwzględniających wskazane powyżej zmiany, w terminie 6 (sześciu) tygodni od daty uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji.

[46] Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte złożonym przez przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiany stosowanych wzorców w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, jak również doręczenie konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania, doprowadzą do wyeliminowania bezprawności działań przedsiębiorcy oraz zaistniałych już skutków naruszenia prawa.

W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

[47] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do przedłożenia w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, tj.:

- 1) przekazania wzorców umowy pn.: *Umowa deweloperska (akt notarialny), Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowa przeniesienia własności, Umowa o budowę lokalu mieszkalnego, Warunki i zasady korzystania z lokalu mieszkalnego, Prospekt Informacyjny*, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - H sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przykładowych pism kierowanych do konsumentów, potwierdzających doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. I sentencji decyzji.

W związku z tym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje 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 Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Gdańsku
Roman Jarząbek