



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

RŁO- 61- 27/13/AB

Łódź, dnia 23 lipca 2014 r.

**DECYZJA Nr RŁO 16/2014**

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „PRAGA” w Warszawie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**uznaje się za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów**, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów działania Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA” w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umów stosowanych w obrocie z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.), poprzez:

1. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” postanowień o treści: *„W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego”*,
2. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” postanowień o treści: *„Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”*,

3. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” postanowień o treści: *„Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy”*,
4. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” w sprawie warunków sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego naziemnego na terenie nieruchomości przy ulicy Pratulńskiej 10 i 10A postanowień o treści: *„Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.”*
5. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” postanowień o treści: *„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu (...)”*,
6. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” postanowień o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.”*,
7. Zamieszczenie we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna” postanowień o treści: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.”*

**i stwierdza się zaniechanie ich stosowania w dniu 8 stycznia 2014 r.**

- II. Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**nakłada się na Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „PRAGA” w Warszawie obowiązek usunięcia, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zawarcie z konsumentami, z którymi łączy ją niewykonane umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”, zawierający postanowienie o treści: „Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”, aneksów zmieniających te umowy w taki sposób, że w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w kwestionowanym postanowieniu, Spółdzielnia przyznaje konsumentom uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów.**

- III. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013

r., poz. 267 ze zm.) w związku z art. 83 wyżej wymienionej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do jej art. 33 ust. 5 i 6

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

**postanawia się obciążyć** Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „PRAGA” w Warszawie, **kosztami niniejszego postępowania** w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie **47,10 zł (słownie: czterdzieści siedem złotych 10/100)** oraz zobowiązuje się Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „PRAGA” w Warszawie do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie **7 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-28/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” z siedzibą w Warszawie – zwana dalej: „Spółdzielnią”, zakończyła w Warszawie realizację inwestycji pod nazwą Zespół Mieszkaniowy „Pratulińska” oraz Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska”. Przy sprzedaży tych inwestycji Spółdzielnia stosuje między innymi wzorce umów przedwstępnych pod nazwą „Umowa przedwstępna”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą przedmiotu sprzedaży oraz jego lokalizacji. Spółdzielnia realizuje także inwestycję pod nazwą Zespół Mieszkaniowy „Marki”. Przy sprzedaży tej inwestycji Spółdzielnia stosuje wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam.

Analiza przekazanych wyżej wymienionych wzorców umów wykazała, iż zawierają one postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.c.”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółdzielni zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-27/13 (dowód: karty Nr 1-3), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółdzielnię praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Spółdzielnię (dowód: karta Nr 4).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółdzielnia w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r. (dowód: karty Nr 689- 691) wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego”* w ten sposób, że bezpośrednio po nim zostanie dodane: *„Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia o treści: *„Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”* w ten sposób, że bezpośrednio po nim zostanie dodane: *„Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„W przypadku nie wniesienia wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do wniesienia wpłat ze środków własnych lub udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy z winy Nabywcy.”*
- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” w sprawie warunków sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego naziemnego na terenie nieruchomości przy ulicy Pratulńskiej 10 i 10A postanowienia o treści: *„Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„W przypadku nie wniesienia wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do ich wniesienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy z winy Nabywcy.”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu (...)”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”*;

- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w trybie przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia właściwemu miejscowo sądowi powszechnemu.”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę, wyjąwszy koszty sporządzenia i wydania wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni”*.

W kolejnym piśmie Spółdzielnia zmodyfikowała treść złożonego zobowiązania (karty Nr 693-694), zmieniając postanowienie o treści: *„Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy”* poprzez nadanie mu brzmienia: *„W przypadku nie wniesienia wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do wniesienia wpłat ze środków własnych lub udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy, chyba że nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem jest spowodowane działaniem siły wyższej.”* (dowód: karta Nr 693) oraz postanowienie o treści: *„Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.”* poprzez nadanie mu brzmienia: *„W przypadku nie wniesienia wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do ich wniesienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy, chyba że nie wniesienie wpłat jest spowodowane działaniem siły wyższej”* (dowód: karta Nr 693).

Jednocześnie Spółdzielnia przekazała informacje, że dokonała zmian we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna” oraz „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”, a od dnia 8 stycznia 2014 r. zawiera umowy w oparciu o zmienione wzorce (dowód: karta Nr 694). Wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna”, zawierający kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały wykonane, zaś umowy zawarte w oparciu o wzorzec umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”, zawierający kwestionowane postanowienia będą aneksowane (dowód: karta Nr 694).

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2014 r. Spółdzielnia ponownie wskazała, że nie zawiera już umów w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane postanowienia (dowód: karta Nr 698). Wobec tego, Spółdzielnia zmodyfikowała złożony wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do aneksowania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, umów zawartych w

oparciu o wzorzec umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” w ten sposób, że postanowienie o treści: „*Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów*” zostanie zmienione w ten sposób, że bezpośrednio po nim zostanie dodane: „Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie”.

Pismem z dnia 4 czerwca 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółdzielnię o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 711).

### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” z siedzibą w Warszawie jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000093107 (dowód: dane ze strony internetowej //https://ems.ms.gov.pl/). Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) – zwanej dalej: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych” – celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Spółdzielnia zakończyła w Warszawie realizację inwestycji pod nazwą Zespół Mieszkaniowy „Pratulińska” oraz Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska” (dowód: karty Nr 6-7). Przy sprzedaży tych inwestycji Spółdzielnia stosowała między innymi wzorce umów przedwstępnych pod nazwą „Umowa przedwstępna”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą przedmiotu sprzedaży oraz jego lokalizacji (dowód: karty Nr 6-7, 10-17 oraz 37- 42). Spółdzielnia realizuje inwestycję pod nazwą Zespół Mieszkaniowy „Marki” (dowód: karta Nr 7). Przy sprzedaży tej inwestycji Spółdzielnia stosowała wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam (dowód: karty Nr 7 oraz 64- 115).

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego*” (dowód: karty Nr 11, 15 verte, 38).

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*Strony postanawiają, że określone w*

*niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów” (dowód: karty Nr 71, 84, 105).*

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

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy*” (dowód: karty Nr 11, 38), zaś we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna” w sprawie warunków sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego naziemnego na terenie nieruchomości przy ulicy Pratulńskiej 10 i 10A, postanowienie o treści: „*Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.*” (dowód: karta Nr 15 verte).

Do Rejestru w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375 zostało wpisane postanowienie o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07.

Do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1471 zostało wpisane postanowienie o treści: „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczenia dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust 9”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07.

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu (...)*” (dowód: karty Nr 11 verte, 38 verte, 44 verte).

Do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 364 zostało wpisane postanowienie o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”, uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03.

W tym wyroku Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał również za niedozwolone postanowienie o treści: „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.”, które zostało wpisane do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 365.

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.*” (dowód: karty Nr 12 verte, 16 verte, 40, 46 verte).

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

Do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1481 zostało wpisane postanowienie o treści: „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07.

We wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” Spółdzielnia zamieściła postanowienia o treści: „*Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.*” (dowód: karty Nr 12, 39, 45).

Do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 zostało wpisane postanowienie 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.)”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10.

Spółdzielnia dokonała zmian we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” oraz „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”, a od dnia 8 stycznia 2014 r. zawiera umowy w oparciu o te zmienione wzorce (dowód: karta Nr 694,698). We wzorcach tych zostały wprowadzone następujące zmiany:

- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: „*W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny*



*sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego” zostały zmienione w ten sposób, że bezpośrednio po nich zostało dodane: „Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.”;*

- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia o treści: *„Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”* zostały zmienione w ten sposób, że bezpośrednio po nich zostało dodane: *„Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.”;*
- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy”* otrzymały brzmienie: *„W przypadku nie wniesienia wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do wniesienia wpłat ze środków własnych lub udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy, chyba że nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem jest spowodowane działaniem siły wyższej.”;*
- we wzorcu umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” w sprawie warunków sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego naziemnego na terenie nieruchomości przy ulicy Pratulńskiej 10 i 10A postanowienie o treści: *„Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.”* otrzymało brzmienie: *„W przypadku nie wniesienia wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do ich wniesienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu, Spółdzielnia może odstąpić od umowy, chyba że nie wniesienie wpłat jest spowodowane działaniem siły wyższej”;*
- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu (...)”* otrzymały brzmienie: *„Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”;*

- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.”* otrzymały brzmienie: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w trybie przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia właściwemu miejscowo sądowi powszechnemu.”*;
- we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.”* otrzymały brzmienie: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę, wyjąwszy koszty sporządzenia i wydania wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni”*.

Wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec umów pod nazwą „Umowa przedwstępna”, zawierający kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały wykonane (dowód: karta Nr 694).

Spółdzielnia zobowiązała się do aneksowania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, umów zawartych w oparciu o wzorzec umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” zawierający kwestionowane postanowienia w ten sposób, że postanowienie o treści: *„Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”* zostanie zmienione w ten sposób, że bezpośrednio po nim zostanie dodane: *„Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu projektu aneksu do umowy zawierającego zmienioną cenę lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.”*

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

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

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółdzielni.

Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

### **Ad I. sentencji niniejszej decyzji**

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

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

Dla stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo wykazanie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

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

### **Ad 1)**

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej” – jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000093107. Na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443) w związku z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia mieszkaniowa nabywa osobowość prawną. Natomiast zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom

samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Ponadto, spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 6 ww. ustawy). W związku z powyższym Spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jako osoba prawna, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru przedsiębiorców.

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

### **Ad 2)**

Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby działanie to miało charakter bezprawny.

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

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

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Na mocy art. 479<sup>45</sup> § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest

zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

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

Postanowienia zawarte we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” o treści: *„W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego”* oraz we wzorcach umów pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” o treści: *„Strony postanawiają, że określone w niniejszej umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”* są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem

umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1386, o treści: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”

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

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółdzielnię, jak i to wpisane do Rejestru pod numerem 1386 w takim zakresie, w jakim pozwalają na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy mogą być niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 20 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121) – zwanej dalej: „k.c.”.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” o treści: *„Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy”* oraz we wzorcu umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” w sprawie warunków sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego naziemnego na terenie nieruchomości przy ulicy Pratulińskiej 10 i 10A o treści: *„Nie wniesienie wpłat w terminie 14 dni od daty wymagalności skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.”* są tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375, o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) cen sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”,
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1471, o treści: „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust 9” .

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające ich interesy postanowienia, które nie uwzględniają treści przepisu art. 491 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej,

druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia umowy. Nie wyznaczenie w powyższych postanowieniach – stronie kupującej będącej w zwłóce w zapłacie raty ceny sprzedaży – dodatkowego terminu do spełnienia ciążącego na niej obowiązku, stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” o treści: *„W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu (...)”* jest tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 364, o treści: *„W razie niestawienia Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”*,
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 365, o treści: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.”*

Istotą odbioru przedmiotu umowy jest stwierdzenie przez wykonawcę, że został on wykonany zgodnie z umową, wobec czego oczekuje na potwierdzenie tego faktu przez zamawiającego. Przedstawione wyżej postanowienia, zarówno te wpisane do Rejestru, jak i te stosowane przez Spółdzielnię przewidują, że w razie niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego odbioru nieruchomości deweloper będzie uprawniony do jednostronnego jej odbioru, którego skutki byłyby takie same, jakby dokonał go konsument, nie wnosząc uwag do sposobu wykonania przedmiotu umowy, co narusza naturę stosunku zobowiązaniowego, w którym istotnym elementem z punktu widzenia kontraktowej pozycji stron jest skwitowanie przez nabywcę prawidłowego spełnienia obowiązku przez drugą stronę (por. Bartłomiej Gliniecki *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Wyd. Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2012, s. 262). W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowienie, które umożliwia deweloperowi bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta rażąco narusza jego interesy.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.”* są tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 12 czerwca 2008 r. pod numerem 1438, o treści: *„par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.”*,
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1481, o treści: *„Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Sąd uznał, że kwestię właściwości sądu w

sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienna) - i zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączone, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” o treści: *„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.”* są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów postanowienie, które w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów.

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółdzielnię, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 3365 narażają konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. koszty wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka** niezbędna do udowodnienia stosowania przez Spółdzielnię praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

### **Ad 3)**

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

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

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „ (...) nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej



liczbie potencjalnych konsumentów.” (wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W ocenie Prezesa Urzędu działanie Spółdzielni naruszało zbiorowe interesy konsumentów zarówno o charakterze ekonomicznym, jak i poza ekonomicznym.

Stosując kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia Spółdzielnia pozbawiała konsumentów przyznanego im ustawowego prawa do wyznaczenia dodatkowego terminu na spełnienie zaległego świadczenia, narzucała właściwość sądową, a także poprzez przyznanie prawa do jednostronnego odbioru lokalu, Spółdzielnia zwalniała się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta. Spółdzielnia stosując postanowienia wskazane w pkt I. 1), I.2) oraz I.7) sentencji niniejszej decyzji naruszała również ekonomiczne interesy konsumentów, gdyż na ich podstawie mogła zmienić cenę przedmiotu umowy bez przyznania konsumentom prawa do odstąpienia od umowy, a także przerzucała na konsumentów koszty wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Spółdzielni.

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

Stosowanie opisanych wyżej praktyk godziło zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do udowodnienia stosowania przez Spółkę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona**.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W toku niniejszego postępowania Spółdzielnia zmieniała wzorce umów pod nazwą „Umowa przedwstępna” oraz „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży” i od dnia 8 stycznia 2014 r. zawiera umowy w oparciu o zmienione wzorce, co świadczy o tym, że zaprzestała stosowania zarzucanej jej praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Odnosząc się do złożonych przez Spółdzielnię wniosków o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wskazuje, że w przypadku każdego z tych wniosków nie zaszły przesłanki wydania decyzji na podstawie tego przepisu. Wskazany art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

We wniosku złożonym w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu niniejszego postępowania, Spółdzielnia zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia

naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez dokonanie zmian we wzorcach umowy, tj. do zaniechania stosowania we wzorcach umowy stosowanych w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do Rejestru. W kolejnym piśmie Spółdzielnia wskazała, że dokonała zmian we wzorcach umowy i w oparciu o te zmienione wzorce umów zawiera umowy z konsumentami. Spółdzielnia nie będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, zobowiązała się do zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zaprzestała ich stosowania, co sprawiło, że złożone zobowiązanie stało się bezprzedmiotowe, a wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów stosowanych w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do Rejestru stało się niedopuszczalne.

Ponieważ wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna”, zawierający kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały wykonane, w kolejnym zmodyfikowanym wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Spółdzielnia zobowiązała się do aneksowania umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”. Rozważając zasadność przyjęcia tego wniosku Prezes Urzędu wziął pod uwagę celowość wydawania decyzji zobowiązującej. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2011 r. (sygn. akt III SK 44/10) ratio legis decyzji wydawanej na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polega na uproszczeniu i skróceniu postępowania przed Prezesem Urzędu, w sytuacji gdy po jego wszczęciu przedsiębiorca, któremu zarzuca się naruszenie przepisów ustawy, a który nie zaniechał praktyki, której dotyczy przedmiotowe postępowanie, zobowiąże się do zaniechania kwestionowanego przez Prezesa Urzędu zachowania. W ocenianym stanie faktycznym, Spółdzielnia złożyła zmodyfikowany wniosek w momencie, w którym Prezes Urzędu dysponował już materiałem dowodowym wskazującym na udowodnienie praktyki, a nie tylko jej uprawdopodobnienie. W związku z tym przyjęcie zobowiązania na tym etapie w żaden sposób nie uprościłoby ani nie skróciło niniejszego postępowania. Ponadto jeśli Prezes Urzędu dojdzie do przekonania, że przedsiębiorca stosował zakazaną praktykę, to nie powinien wydawać decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ale art. 26 lub 27 (A. Stawicki, E. Stawicki [red.] *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, s. 648).

**Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia stosowania przez Spółdzielnię praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i zaniechania ich stosowania, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Ad II. sentencji niniejszej decyzji**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Zgodnie z art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 Prezes Urzędu może w decyzji określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Mając na uwadze, że w obrocie konsumenckim znajdują się obowiązujące umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży”, zawierający postanowienie o treści: „Strony postanawiają, że określone w niniejszej

umowie ceny mogą ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów regulujących odmiennie niż w chwili obecnej zasady naliczania i wysokość obciążeń podatkowych związanych z czynnościami prawnymi dokonywanymi zgodnie z niniejszą umową, w szczególności podatku od towarów i usług, w takim przypadku ceny powyższe mogą – wedle decyzji Dewelopera – ulec zmianie stosownie do treści nowych przepisów”, Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu na Spółdzielnię obowiązku usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez aneksowanie tych umów w ten sposób, że w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w kwestionowanym postanowieniu, Spółdzielnia przyzna konsumentom uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych obciążeń. W ten sposób wyeliminowane zostaną trwające skutki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Jednocześnie nałożenie tego środka doprowadzi do równorzędnego zabezpieczenia wydawaną decyzją zarówno interesów prawnych konsumentów, z którymi Spółdzielnia będzie zawierała umowy w przyszłości, jak i tych konsumentów, którzy dotychczas zawarli z nią umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu trzymiesięczny termin, z jednej strony ze względu na konieczność zawarcia aneksów w formie aktu notarialnego jest niezbędny, a z drugiej strony wobec terminu określonego przez Spółdzielnię w złożonym zobowiązaniu jest wystarczający na wykonanie przez Spółdzielnię nałożonego na nią obowiązku.

**Wobec powyższego Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.**

### **Ad III. sentencji niniejszej decyzji**

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 myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli postępowanie zostało wszczęte z urzędu i w jego wyniku Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów tejże ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, zobowiązany jest ponieść koszty postępowania. Przedmiotowe postępowanie wykazało, iż Spółdzielnia dopuściła się stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 k.p.a., a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Kosztami niniejszego postępowania są koszty doręczenia Spółdzielni – stronie postępowania – pism urzędowych, które wyniosły 47,10 zł (słownie: czterdzieści siedem złotych 10/100).

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił obciążyć Spółdzielnię kwotą 47,10 zł (słownie: czterdzieści siedem złotych 10/100).

**W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił jak w pkt III sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie z art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów koszty niniejszego postępowania Spółdzielnia zobowiązana jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231 000000 w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

w związku z art. 479<sup>28</sup> § 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 Łodzi.

Jednak w przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt III sentencji niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>32</sup> § 1 i 2 k.p.c., przysługuje zażalenie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

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

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:  
Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA”