



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

MAREK NIECHCIAŁ

DOIK-611-10/17/MMi/AM

Warszawa, 3 października 2018 r.

wersja jawna

DECYZJA NR DOIK-5/2018

I. Na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 229 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje następujące postanowienia § 7.3 pkt 2) - 8) stosowane przez Immo Wola Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” wykorzystywanym przy zawieraniu umów z konsumentami:

„Strony postanawiają, że pozostała do zapłaty część Ceny zostanie zapłacona przez Nabywcę przelewem na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Rachunek Powierniczy”, „Bank”), numer rachunku: [...], w następujący sposób:

2. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu prac ziemnych (realizacji Etapu 2), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 28 (dwudziestego ósmego) lutego 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

3. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 3 (stanu „zero” Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) kwietnia 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

4. kwota [...] stanowiąca 15 % (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 4 (stanu surowego otwartego całego Budynku),

potwierzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) listopada 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

5. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 5 (stanu surowego zamkniętego Budynku), potwierzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) stycznia 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

6. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 6 (wykonaniu robót wykończeniowych i instalacji wewnętrznych), potwierzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

7. kwota [...] stanowiąca 15 % (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 7 (wykonaniu robót wykończeniowych i instalacji wewnętrznych), potwierzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) lipca 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

8. kwota [...] stanowiąca 10 % (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 8 (uzyskaniu ostatecznej decyzji - pozwolenia na użytkowanie Budynku), nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) września 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku.”,

za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 229 ze zm.) i zakazuje ich wykorzystywania.

II. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 229 ze zm.), w zw. z art. 83 tej ustawy w zw. z art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, dalej jako: „kpa”) postanawia się obciążyć Immo Wola Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie 36,40 zł (słownie: trzydzieści sześć złotych 40/100) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 października 2017 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: „Prezes Urzędu”) wszczął postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania było zawiadomienie konsumentki o podejrzeniu naruszenia przez Immo Wola Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Immo Wola” lub „Spółka”) zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych. Do ww. pisma zawiadamiająca dołączyła Prospekt Informacyjny dotyczący lokalu mieszkalnego E 408 wybudowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego

„Wola Libre” przy ul. Obozowej 20 w Warszawie wraz z załącznikami, a także umowę deweloperską zawartą między nią a Spółką.

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia zacytowane w pkt I sentencji niniejszej decyzji stosowane przez Immo Wola we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” wykorzystywanym przy zawieraniu umów z konsumentami. Wraz z wszczęciem postępowania Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o możliwości ustosunkowania się do postawionego zarzutu.

Pismem z dnia 19. października 2017 r. Immo Wola wypowiedziała się w przedmiocie stawianego zarzutu, przedstawiając w nim swoje stanowisko w sprawie. Spółka wyjaśniła, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia zostały umieszczone jedynie w 23 pierwszych umowach deweloperskich, podczas gdy cała inwestycja liczy 274 lokale. Ponadto Immo Wola wskazała, że złożyła wszystkim klientom, z którymi zawarła umowy deweloperskie, propozycję ich zmiany. Natomiast w przypadku klientów, którzy nie zgodzili się na wprowadzenie zmian do umowy deweloperskiej, Spółka proponowała rozwiązanie umowy i zwrot całości wpłaconych przez klienta części ceny. Jednocześnie Spółka wniosła o umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego.

W celu uzupełnienia dokonanych ustaleń faktycznych Prezes Urzędu pismem z dnia 27 kwietnia 2018 r. wezwał Spółkę do przekazania dodatkowych informacji.

Na ww. wezwanie Immo Wola odpowiedziała pismem z dnia 16 maja 2018 r. Jednocześnie Spółka ponownie wniosła o umorzenie przedmiotowego postępowania.

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257, dalej jako: „kpa”), w związku z art. 83 uokik, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia ... zaliczył w poczet dowodów w przedmiotowym postępowaniu zawiadomienie Pani [...] o podejrzeniu naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych klauzul umownych z dnia 20 marca 2017 r. wraz z załącznikami oraz pismo Pani [...] z dnia 15 maja 2017 r.

Ponadto, mając na uwadze nakaz należytego i wyczerpującego informowania strony o okolicznościach sprawy, wyrażony w art. 10 kpa, Prezes Urzędu przedstawił Spółce w piśmie z dnia 5 lipca 2018 r. szczegółowe uzasadnienie zarzutów (nr 9/2018; dalej także jako: „SUZ”), w którym poinformował Spółkę o dotychczasowych ustaleniach poczynionych w toku niniejszego postępowania oraz o planowanym rozstrzygnięciu. Prezes Urzędu przedstawił w SUZ stan faktyczny, zaprezentowana została również ocena prawna praktyk. Ponadto Prezes Urzędu wskazał planowane rozstrzygnięcie w sprawie. Spółka została poinformowana o możliwości odniesienia się do przedstawionych w tym piśmie ustaleń i ich oceny prawnej. Do przedmiotowego SUZ Spółka ustosunkowała się pismem z dnia 13 lipca 2018 r. ponownie wnosząc o umorzenie postępowania.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 kpa, Immo Wola została poinformowana o możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych dowodów i materiałów. Pismem z dnia 25 lipca 2018 r., Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie został wyznaczony 5-dniowy termin na zapoznanie się strony z aktami sprawy. Spółka nie skorzystała z ww. uprawnienia.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Immo Wola jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000509963.

Przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów (m.in. umowa deweloperska) stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 kc.

Z ustaleń dokonanych przez Prezesa Urzędu wynika, że w toku działalności Spółka stosowała we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” - wykorzystywanym przy zawieraniu umów z konsumentami - postanowienie § 7.3 pkt 2) - 8) o następującej treści:

„Strony postanawiają, że pozostała do zapłaty część Ceny zostanie zapłacona przez Nabywcę przelewem na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Rachunek Powierniczy”, „Bank”), numer rachunku: [...], w następujący sposób:

2. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu prac ziemnych (realizacji Etapu 2), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 28 (dwudziestego ósmego) lutego 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

3. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 3 (stanu „zero” Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) kwietnia 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

4. kwota [...] stanowiąca 15 % (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 4 (stanu surowego otwartego całego Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) listopada 2016 (dwa tysiące szesnastego) roku,

5. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 5 (stanu surowego zamkniętego Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) stycznia 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

6. kwota [...] stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 6 (wykonaniu robót wykończeniowych i instalacji wewnętrznych), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

7. kwota [...] stanowiąca 15 % (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 7 (wykonaniu robót wykończeniowych i instalacji wewnętrznych), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) lipca 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku,

8. kwota [...] stanowiąca 10 % (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu Etapu 8 (uzyskaniu ostatecznej decyzji - pozwolenia na użytkowanie Budynku), nie później jednak niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) września 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku.”

[dowód: Wzór umowy deweloperskiej - załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego dotyczącego lokalu mieszkalnego E 408 wybudowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wola Libre” przy ul. Obozowej 20 - stan na dzień 3 listopada 2015 r., karta: 186, 187; Umowa deweloperska z dnia 23 listopada 2015 r. zawarta między Panią [...] a Spółką, karta: 197 i 198]

Pismem z dnia 19 października 2017 r. Spółka ustosunkowała się do postawionego zarzutu. Z przekazanych informacji wynika, że daty umieszczone w zakwestionowanym postanowieniu wzorca pn. „Umowa deweloperska” zbieżne były z datami określonymi w prospekcie informacyjnym dla inwestycji „Wola Libre”, której dotyczył przedmiotowy wzorec i który to prospekt Immo Wola zobowiązana była opracować i doręczyć osobom zainteresowanym przed zawarciem umowy deweloperskiej w myśl przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1468, dalej jako: „ustawa deweloperska”). Z ustaleń dokonanych przez Prezesa Urzędu wynika również, że zgodnie z § 7.6 oraz § 7.12 wzorca pn. „Umowa deweloperska” przekazywanie wpłat dokonywanych przez klientów Spółki z rachunku powierniczego na rachunek bieżący Spółki odbywało się wyłącznie po zrealizowaniu przez Spółkę kolejnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

[dowód: pismo Spółki z dnia 19 października 2017 r., karta: 15]

Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że zakwestionowana klauzula została umieszczona wyłącznie w 23 pierwszych umowach deweloperskich podpisanych przez Spółkę z konsumentami. Cała inwestycja „Wola Libre” liczy natomiast 274 lokale. Jednocześnie Immo Wola wskazała, że w przypadku ww. inwestycji nastąpiła nieoczekiwana potrzeba remediacji gruntu, która miała miejsce od lutego do września 2016 r. Miało to wpływ na przesunięcie harmonogramu przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. W konsekwencji Spółka przygotowała nowy harmonogram dla przedsięwzięcia „Wola Libre”.

[dowód: pismo Spółki z dnia 19 października 2017 r., karta: 15]

W związku z powyższym Immo Wola złożyła wszystkim klientom, z którymi miała zawarte umowy deweloperskie, propozycje zmiany zawartych umów polegające na zmianie treści kwestionowanego postanowienia § 7.3 pkt 2) - 8) w następujący sposób:

„7.3 Strony postanawiają, że pozostała do zapłaty część Ceny zostanie zapłacona przez Nabywcę przelewem na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy o numerze [...] („Rachunek Powierniczy”) prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”), w następujący sposób:

1. (...)

2. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu prac zmianowych (realizacji Etapu 2), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

3. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 3 (stanu „zero” Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

4. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 15% (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 4 (stanu surowego otwartego całego Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

5. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 5 (stanu surowego zamkniętego Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

6. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 6 (wykonaniu elewacji Budynku), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

7. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 15% (piętnaście procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 7 (wykonaniu robót wykończeniowych i instalacji wewnętrznych), potwierdzonego wpisem do dziennika budowy,

8. kwota [...] (słownie: [...]) złotych) stanowiąca 10% (dziesięć procent) Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera zawiadomienia o zrealizowaniu Etapu 8 (uzyskaniu ostatecznej decyzji - pozwolenia na użytkowanie Budynku).”

[dowód: pismo Spółki z dnia 19 października 2017 r., karta: 16 i 17; Wzór umowy deweloperskiej - załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego dotyczącego lokalu mieszkalnego E 408 wybudowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wola Libre” przy ul. Obozowej 20 - stan na dzień 15 listopada 2016 r., karta: 111, 112]

W związku z ww. modyfikacją postanowienia § 7.3 pkt 2) - 8) Immo Wola w okresie od 15 września 2016 r. do 30 września 2016 r. występowała do wszystkich klientów, z którymi podpisała umowy deweloperskie w ramach inwestycji „Wola Libre” z propozycją aneksowania umów. Na potwierdzenie powyższego Spółka przekazała wyciągi z kilku aktów notarialnych.

[dowód: wyciągi z aktu notarialnego sporządzonego przed [...] - notariuszem w Warszawie Repertorium A: nr [...], karta: 46-75]

W następstwie złożenia przez Spółkę ww. propozycji:

1. 5 klientów rozwiązało ze Spółką umowę deweloperską (z czego 2 klientów rozwiązało umowy z innych powodów niż zmiany w harmonogramie czy remediacja), wskutek czego otrzymało całkowity zwrot wpłaconych transz ceny nieruchomości,

2. 18 klientów podpisało aneksy do umów deweloperskich, z czego:

a. 12 klientów miało stan wpłat ceny nieruchomości w wysokości równej lub mniejszej niż 20% wartości podpisanych przez nich umów - w celu rekompensaty niedogodności związanych z opóźnieniem w odbiorze lokali klienci otrzymali od Spółki rekompensaty w postaci promocyjnego harmonogramu płatności lub promocyjnej ceny na zakup miejsca postojowego lub też Spółka pokrywała koszty ostatecznego aktu notarialnego,

b. 6 klientów wpłaciło Spółce kwotę wyższą niż 20% ceny nieruchomości, z czego:

- 1 klient, który miał wpłacone o 20% więcej w momencie zawarcia aneksu do umowy deweloperskiej otrzymał od Spółki rekompensatę w postaci promocyjnego harmonogramu płatności, zgodnie z którym resztę należnych wpłat, tj. 60% wartości nieruchomości, mógł wpłacić dopiero przed odbiorem mieszkania,

- 4 klientów, którzy w momencie zawierania z nimi aneksu do umowy deweloperskiej dokonało wpłat ceny nieruchomości na poziomie wyższym niż 20% ceny nieruchomości, ale na dzień zawierania z nimi aneksu do umowy deweloperskiej, aktualny stan inwestycji wymagał już dopłat do wpłaconych przez nich wartości, otrzymało od Spółki rekompensaty w postaci promocyjnego harmonogramu płatności lub promocyjnej ceny na zakup miejsca postojowego lub też Spółka pokrywała koszty ostatecznego aktu notarialnego,

- 1 klient na dzień zawarcia z nim aneksu do umowy deweloperskiej miał wpłacone 90% ceny nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż klient ten pomimo otrzymywania od Spółki wielokrotnych propozycji podpisania aneksu do umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania, zdecydował się podpisać aneks do umowy deweloperskiej dopiero w dniu 11 października 2017 r. Pomimo, że zgodnie z zawartą przez klienta umową deweloperską płatności odpowiednich transz ceny nieruchomości powinny być wpłacone odpowiednio w terminach do dnia 23 lutego 2016 r., 30 kwietnia 2016 r., 30 listopada 2016 r. i 31 stycznia 2017 r., klient pierwszych wpłat dokonał dopiero 13 stycznia 2017 r., kiedy już budowa inwestycji była prowadzona sprawnie i wpłaty tych transz wymagane były również zgodnie z nowym harmonogramem realizacji przedsięwzięcia. Dokonywane przez klienta wpłaty ceny nieruchomości następowały wcześniej niż zakładał to nowy harmonogram płatności jedynie względem 4 ostatnich wpłaconych transz, ale i tak względem zawartych w umowie deweloperskiej terminów odbywało się to z opóźnieniem od 3 do 6 miesięcy. Klient w ramach rekompensaty otrzymał od Spółki 12 000 zł zniżki na zakup mieszkania, co odpowiadało 3,58% wartości zakupionego przez klienta mieszkania.

[dowód: pismo Spółki z dnia 16 maja 2018 r., karta: 172, 173]

Spółka wskazała, że mimo upływających terminów płatności wskazanych w § 7.3 pkt 2) - 8) wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska”, nie występowała do konsumentów z wezwaniami do zapłaty kwot należnych na podstawie zakwestionowanej klauzuli.

[dowód: pismo Spółki z dnia 16 maja 2018 r., karta: 172]

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

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Interes publiczny zostaje naruszony w szczególności wówczas, gdy określonymi działaniami przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy wywołują one na rynku niekorzystne zjawiska, powodując zaburzenia w jego prawidłowym funkcjonowaniu.¹ Ingerencja Prezesa Urzędu ma więc na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie indywidualnych uczestników rynku.

Przy prowadzeniu działalności gospodarczej Spółka wykorzystuje wzorce umowy, a zatem ustalone z góry przed zawarciem umowy klauzule umowne, na których treść konsument nie ma wpływu. W konsekwencji stosowane przez Spółkę niedozwolone postanowienia umowy zawarte we wzorcu pn. „Umowa deweloperska” mogły rażąco naruszać interesy nieograniczonego kręgu konsumentów. W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma bowiem charakter publiczny - wiąże się z ochroną praw nieograniczonej liczby konsumentów, którzy mogli być potencjalnie zainteresowani nabyciem lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wola Libre” i którzy mogli być narażeni na negatywne skutki stosowania przez Spółkę niedozwolonych postanowień wzorca umowy.

W świetle powyższego Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sprawie miało miejsce naruszenie interesu publicznego, a zatem możliwe jest poddanie kwestionowanych działań Spółki dalszej ocenie w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, pod kątem stosowania przez nią klauzul abuzywnych.

Jednocześnie należy wskazać, że na kanwie niniejszej sprawy nie jest możliwe umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego, o co Spółka wносиła w pismach z dnia: 19 października 2017 r., 16 maja 2018 r. oraz 13 lipca 2018 r.

Do umorzenia postępowania mogłoby dojść m.in. w przypadku, gdy Prezes Urzędu w toku postępowania uznałby kwestionowane postanowienia wzorca umowy za pozbawione charakteru niedozwolonego albo w sytuacji, gdy nie byłyby one stosowane w obrocie konsumenckim.² W niniejszym przypadku już samo wprowadzenie do obrotu wzorca umowy zawierającego klauzulę zacytowaną w sentencji niniejszej decyzji przesądza o możliwości uznania jej za niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc. Jednocześnie fakt, że Immo Wola jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania zaniechała stosowania zakwestionowanego postanowienia oraz podjęła działania mające na celu usunięcie skutków jego stosowania ma to znaczenie, że niniejszą decyzją na Spółkę nie zostaje nałożony obowiązek podjęcia przez nią określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia zakazu stosowania niedozwolonych postanowień umownych lub usunięcia skutków tego naruszenia.

¹ Por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 24 października 1991 r., sygn. akt XVII Amr 8/90.

² Por. *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (art. 23a-23d i 99a-99f). Komentarz*, dr hab. K. Osajda (red.), dostęp: Legalis.

W świetle powyższego interwencja Prezesa Urzędu i wydanie decyzji na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pozostają zatem uzasadnione.

Naruszenie zakazu stosowania we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

Zgodnie z art. 23a uokik zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 kodeksu cywilnego. Pod pojęciem tego typu niedozwolonych postanowień umownych (określanych również jako „abuzywne”), na gruncie przywołanego przepisu, należy rozumieć postanowienia, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jednocześnie art. 385³ kc zawiera otwarty katalog postanowień, które w świetle przywołanego wyżej przepisu, noszą znamiona niedozwolonych.

Treść polskich przepisów dotyczących nieuczciwych postanowień umownych powstała w wyniku implementacji Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dziennik Urzędowy L 095, 21/04/1993 P. 0029 - 0034; dalej jako: „dyrektywa 93/13”), zgodnie z której treścią warunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, mogą być uznane za nieuczciwe, jeśli stoją w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy, praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta (art. 3 ust. 1 dyrektywy 93/13).

W świetle powyższego, dla stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych niezbędne jest wykazanie kumulatywnego spełnienia poniższych przesłanek:

- kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- stosowane postanowienie nie jest indywidualnie uzgodnione,
- kwestionowane postanowienie nie określa głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia, chyba że zostały sformułowane w sposób niejednoznaczny,
- stosowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami
- stosowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta rażąco naruszając jego interesy.

Kompetencja do uznania danego postanowienia za abuzywne należy do Prezesa Urzędu na podstawie art. 23b ust 1 uokik. Zgodnie z tym przepisem Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a uokik. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Decyzja ta po uprawomocnieniu, zgodnie z art. 23d uokik, ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

Status przedsiębiorcy

Z uwagi na fakt, że niniejsze postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte dnia 2 października 2017r., zastosowanie ma art. 4 pkt 1 uokik w brzmieniu obowiązującym do dnia 29 kwietnia 2018r., odwołujący się do definicji przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 4 pkt 1 uokik, pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm., dalej jako: „usdg”), tj. osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą (art. 4 ust. 1 usdg). Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 usdg).³

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000509963. Działalność Spółki ma cechy działalności gospodarczej (jest wykonywana w celu zarobkowym, w sposób zorganizowany i ciągły).

Nie ulega zatem wątpliwości, że Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 uokik. Tym samym Spółka przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych.

Brak indywidualnego uzgodnienia postanowień umownych

W przypadku postępowania w sprawie uznania postanowienia za niedozwolone przesłanką braku indywidualnego uzgodnienia nie ma znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umowy. Prezes Urzędu nie bada w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy Przedsiębiorcą, a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że Spółka wprowadziła oceniany wzorzec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Stosownie do art. 3 ust. 2 dyrektywy 93/13 warunki umowy zawsze zostaną uznane za niewynegocjowane indywidualnie, jeżeli zostały sporządzone wcześniej i konsument nie

³ Stosownie do art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej, do postępowań w sprawach przedsiębiorców wszczętych na podstawie przepisów dotychczasowych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy Prawo przedsiębiorców stosuje się przepisy dotychczasowe.

miął w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza jeśli zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej.

Na kanwie niniejszej sprawy należy wskazać, że wzorzec umowy deweloperskiej, którego postanowienie zostało zakwestionowane w toku niniejszego postępowania, stanowił załącznik do prospektu informacyjnego dotyczącego przedsięwzięcia deweloperskiego „Wola Libre” przy ul. Obozowej 20 w Warszawie. W oparciu o przedmiotowy wzorzec Spółka zawierała z konsumentami umowy deweloperskie zawierające m.in. klauzulę wskazaną w sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe Prezes Urzędu uznał, że zakwestionowane postanowienie stosowane przez Spółkę jest postanowieniem wzorca umowy, który nie jest indywidualnie negocjowany z konsumentami. Istotny jest bowiem fakt, że Spółka wprowadziła oceniany wzorzec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Główne świadczenia stron

Stosownie do art. 385¹ § 1 kc nie można uznać za niedozwolone tych postanowień umowy, które określają główne świadczenia stron, chyba że nie zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W niniejszej sprawie analizy dopuszczalności uznania za niedozwolone postanowienia § 7.3 pkt 2) - 8) zawartego we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” należało dokonać przede wszystkim w oparciu o stwierdzenie, czy zakwestionowana klauzula określa główne świadczenia stron. W przypadku stwierdzenia, że postanowienie reguluje główne świadczenia stron, należy poddać analizie to, czy zostało ono sformułowane w sposób jednoznaczny.

Przez pojęcie „głównych świadczeń stron” należy zasadniczo rozumieć elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) umowy, które przyjmowane są przez strony na zasadzie wyraźnego, a nie domniemanego konsensusu, co wskazuje na indywidualne uzgodnienie treści tych postanowień. Jak podkreśla się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, pojęcie głównych świadczeń stron należy interpretować raczej wąsko, w nawiązaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy. Ustawodawca posłużył się bowiem terminem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, a nie zwrotem „dotyczące” takiego świadczenia, który ma szerszy zakres.⁴

Zgodnie z art. 3 pkt 5 ustawy deweloperskiej przez umowę deweloperską należy rozumieć umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Jednocześnie w art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej ustawodawca wskazał ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej. Wskazuje się, że elementy istotne, bez wskazania których nie dochodzi do powstania zobowiązania z umowy deweloperskiej, zostały

⁴ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03.

wskazane w art. 22 ust. 1 pkt 2 (cena), pkt 3-6 (przedmiot umowy) oraz pkt 18 ustawy deweloperskiej (treść zobowiązania dewelopera).

W świetle powyższego należy uznać, że kwestionowane klauzule nie określają ceny za lokal mieszkalny, ale wskazują na sposób realizacji zapłaty przez konsumenta. W konsekwencji nie określają one głównego świadczenia strony tego stosunku, czyli konsumenta.

Sprzeczność z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszenie interesów konsumenta

Pojęcie dobrych obyczajów nie znajduje legalnej definicji w polskim systemie prawnym. W doktrynie oraz w judykaturze wskazuje się, że dla oceny danej klauzuli umownej pod kątem jej abuzywności żadnego znaczenia nie mają okoliczności będące konsekwencjami wykonywania umowy (w tym wysokość powstałej lub mogącej ewentualnie powstać szkody). Miarodajną dla badania zgodności postanowień umownych z dobrymi obyczajami oraz zaistnienia rażącego naruszenia interesów konsumenta jest chwila zawarcia umowy, nieuczciwy charakter warunków umowy jest definiowany w dacie jej zawarcia.⁵

Do dobrych obyczajów, uczciwości kupieckiej zalicza się przede wszystkim wymaganie od przedsiębiorcy wysokiego poziomu świadczonych usług oraz stosowania we wzorcach umownych takich zapisów, aby dla zwykłego konsumenta były one jasne, czytelne i proste, a ponadto by postanowienia umowne w zakresie łączącego konsumenta z przedsiębiorcą stosunku prawnego należycie zabezpieczały interesy konsumenta i odwzorowywały przysługujące mu uprawnienia wynikające z przepisów prawa. Jako sprzeczne z dobrymi obyczajami kwalifikowane są w szczególności wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron umowy, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami stosunku obligacyjnego.⁶

Jednocześnie daną klauzulę będzie można uznać za abuzywną, kiedy umowne ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy. Generalnie można przyjąć, iż chodzi tu o sytuacje, w których w sposób rażąco naruszona została równowaga interesów stron umowy i to przez to, iż jedna z nich wykorzystwała swoją przewagę, układając ogólne warunki lub wzorce umowne. Pojęcie „interesów” konsumenta należy przy tym interpretować szeroko, nie tylko jako niekorzystne ukształtowanie jego sytuacji ekonomicznej. Należy tu uwzględnić także takie aspekty, jak niedogodności organizacyjne, stratę czasu, dezorganizację, wprowadzenie w błąd, nierzetelne traktowanie, czy naruszenie prywatności konsumenta.⁷

W dotychczasowym orzecznictwie dotyczącym uznawania postanowień umowy za niedozwolone kluczowym orzeczeniem, powoływanym w uzasadnieniach wielu późniejszych wyroków, jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r. (sygn. akt I CK 832/04).

Sąd Najwyższy dokonał w nim wykładni art. 385¹ kodeksu cywilnego wskazując, iż rażąco naruszenie interesów konsumenta oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym, natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego wyraża się w tworzeniu przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową tego stosunku. Obie, wskazane w tym przepisie, formuły prawne

⁵ Por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 września 2016 r., sygn. akt XXVII Ca 678/16.

⁶ Por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1733/13.

⁷ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03.

służą do oceny tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków konsumenta. W ujęciu proponowanym przez Sąd Najwyższy, wyznacznikiem dobrych obyczajów jest interes konsumenta w stosunku umownym z przedsiębiorcą. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są postanowienia umowne godzące w równowagę kontraktową stron, nierówno rozkładające prawa i obowiązki stron, przy czym ta nierówność ma dotyczyć praw i obowiązków teoretycznie słabszej strony, czyli konsumenta.

Ocena postanowień umowy stosowanych przez przedsiębiorcę (pkt I rozstrzygnięcia decyzji)

Na gruncie niniejszego stanu faktycznego sprzeczność z dobrymi obyczajami zakwestionowanego postanowienia wyraża się przede wszystkim w zachwianiu równowagi stron kontraktu poprzez zobligowanie konsumentów - nabywców mieszkań - do uiszczania płatności według sztywno określonych terminów niezależnych od stopnia realizacji zobowiązania przez Spółkę. Nawet w przypadku, gdyby Spółka nie wywiązała się z nałożonych na nią zobowiązań w zakresie terminowego oddawania kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z zakwestionowanym postanowieniem miałyby możliwość egzekwowania od konsumentów określonych należności.

W kontekście postanowień wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” dotyczących naliczania odsetek za opóźnienie w zapłacie poszczególnych rat za cenę mieszkania oraz zapisów regulujących kwestie możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Spółkę należy stwierdzić, że klauzula zakwestionowana w sentencji niniejszej decyzji godziła przede wszystkim w interes ekonomiczny konsumenta. Kwestionowane postanowienie pozwalało egzekwować od nabywców mieszkań płatności za kolejne etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pomimo ich niewykonania w terminach umownych pod groźbą naliczania odsetek ustawowych i potrącania odsetek ustawowych z kwot wpłaconych przez konsumentów na poczet kolejnych rat za mieszkanie (§ 11.1 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska”), a także odstąpienia przez Spółkę od umowy (§ 10.4 pkt 1 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska”).

W świetle powyższego, w sytuacji nieterminowego oddania kolejnych etapów inwestycji deweloper mógłby nie tylko domagać się zapłaty poszczególnej raty za realizację tych etapów, ale także odsetek w razie nieterminowego otrzymania płatności. Ponadto deweloper miałby możliwość zaliczyć każdą wpłatę w pierwszej kolejności na odsetki i płatności najdalej wymagalne, co prowadziłoby do sytuacji, w której konsumenci musieliby dopłacać do inwestycji niezależnie od tego, czy ta w ogóle zostanie zrealizowana. Co natomiast tyczy się uprawnień Spółki do odstąpienia od umowy zawartej z nabywcą lokalu mieszkalnego w przypadku niespełnienia przez konsumenta świadczeń w terminie lub w odpowiedniej wysokości, należy zauważyć, że wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska” nie przewiduje żadnych sankcji w przypadku niewywiązania się z zobowiązania przez Spółkę.

Rażące naruszenie interesów konsumenta mogło ponadto przejawiać się w poczuciu niesprawiedliwego traktowania konsumenta jako słabszej strony kontraktu zawieranego w ramach stosunku prawnego między przedsiębiorcą a konsumentem. Należy podkreślić, że inwestycja w mieszkanie pochłania ogromne środki finansowe i nierzadko wiąże się z

zaciąganiem wieloletnich zobowiązań finansowych. W konsekwencji niezwykle istotnym jest, by konsument miał poczucie rzetelnego traktowania ze strony dewelopera i dokonywał wpłaty kolejnych rat dopiero po oddaniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z treścią zmienionego postanowienia wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” moment, w którym konsument powinien dokonać wpłaty poszczególnych rat, został uzależniony od stopnia realizacji inwestycji. Aktualnie po stronie konsumenta nie zachodzi więc niepewność, że zapłaci on określony procent ceny za mieszkanie podczas gdy deweloper mógłby nie wywiązywać się ze swojego zobowiązania względem nabywcy. W konsekwencji konsument płaci należność w terminie 14 dni od powzięcia informacji o nastąpieniu określonego wydarzenia budowlanego. W ocenie Prezesa Urzędu takie rozwiązanie nie zaburza równowagi stron kontraktu, a stanowi wyraz ekwiwalentności świadczeń.

Jednocześnie ponownego podkreślenia wymaga fakt, że jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała stosowania zakwestionowanego postanowienia oraz podjęła działania mające na celu usunięcie skutków jego stosowania.

Wobec powyższego Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji decyzji.

Koszty postępowania (pkt II rozstrzygnięcia decyzji)

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

Zgodnie z art. 263 § 1 kpa, do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56, a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Zgodnie z art. 264 § 1 kpa jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu w pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji uznał za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 kodeksu cywilnego postanowienia § 7.3 pkt 2) - 8) stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” wykorzystywanym przy zawieraniu umów z konsumentami, co stanowi naruszenie art. 23a uokik i zakazał ich wykorzystywania. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania. W związku z powyższym, postanowiono obciążyć stronę postępowania kosztami postępowania w wysokości 36,40 zł (słownie: trzydzieści sześć złotych 40/100).

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

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

Pouczenie

Na podstawie art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, dalej jako: „kpc”) od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300 ze zm., dalej jako: „uksc”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Stosownie do art. 102 ust. 1 i ust. 2 uksc Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Zgodnie z art. 105 ust. 1 i ust. 2 uksc, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 2, § 3 i § 4 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt. II niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 1 kpa w zw. z art. 80 uokik oraz stosownie do art. 81 ust. 5 uokik w związku z 479³² § 1 i § 2 kpc, przedsiębiorcy przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie **tygodnia** od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymuje:

1. Immo Wola Sp. z o.o.
ul. 17 Stycznia 48
02-146 Warszawa
2. a/a

z up. PREZESA
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów
Konsumentów
Hubert Worobiej

