



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-1/14/JZL/AŻ

Warszawa, dn. 22 grudnia 2014 r.

DECYZJA Nr RWA-22/2014

Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie wszczęte z urzędu w związku z podejrzeniem stosowania przez Invest Parkowa III Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na:

- I.** stosowaniu we wzorcach umownych przedkładanych konsumentom postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego poprzez zawarcie postanowień o treści:
 - a.** *Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, powstałej z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych, i wykonawczych o +/- 2,5%. W takim przypadku przedmiot umowy uważa się za wykonany zgodnie z niniejszą umową – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*

- b.** *Opisywana powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmniejszeniu w wyniku różnicy w normie obmiaru budowlanego bez okładzin i powykonawczego z okładzinami. Kupujący oświadczają, iż na powyższe wyrażają zgodę i zobowiązują się kupić za podaną cenę – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa rezerwacyjna;*
- c.** *Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca kalendarzowego licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone. Spółka zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego;*
- d.** *Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku, ma prawo odstąpić od umowy w przypadku opóźnienia w zapłacie przez nabywców którejkolwiek z rat trwającego dłużej niż 7 dni roboczych, a także w przypadku dwukrotnego niestawiennictwa nabywców w wyznaczonym terminie do podpisania umowy przenoszącej własność; Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku w takim przypadku zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty, pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

II. stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

- a.** *Na przedmiotowej nieruchomości na ____ piętrze budynku wielorodzinnego przy ulicy Kapuckiej w Ożarowie Mazowieckim znajduje się lokal mieszkalny o planowanym numerze ____ o powierzchni około ____ – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*

- b. (...) *Invest Parkowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku lub następca prawny zobowiązuje się wybudować na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z okazanym pozwoleniem na budowę budynek, a po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego planowanym numerem ____ o powierzchni około ____ (...) – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*

co może naruszać art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i tym samym może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes UOKiK, Prezes Urzędu, Delegatura UOKiK w Warszawie) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (sygn. RWA-405-5/13/JZ) mające na celu:

1. ustalenie, czy w związku z wykonywaniem działalności przez Invest Parkowa III Sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
2. ustalenie, czy w związku z wykonywaniem działalności przez Invest Parkowa III Sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów, co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach – kodeksie cywilnym oraz kodeksie postępowania cywilnego.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu wystąpił do Invest Parkowa III Sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku (dalej: Invest Parkowa lub Spółka)

m.in. o przekazanie wszystkich wzorców umów wykorzystywanych przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu Spółka przedstawiła m.in. następujące wzorce umowne stosowane przez ww. Spółkę w obrocie z konsumentami od 2011 r.:

1. *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska)* – dalej również: Wzorzec I,
2. *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego* – dalej również: Wzorzec II,
3. *Umowa rezerwacyjna* – dalej również: Wzorzec III.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Spółka potwierdziła, że zawiera z konsumentami umowy deweloperskie według ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., Nr 232 poz. 1377, dalej: ustawa o ochronie praw nabywcy) z zastosowaniem ww. wzorców przekazanych Prezesowi Urzędu. Na dowód powyższego Spółka przekazała przykładowe umowy zawarte w 2011, 2012 i 2013 r.

W wyniku analizy ww. dokumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie stwierdził, iż mogło dojść do naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak również art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 tej samej ustawy wobec czego wszczęcie postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez Invest Parkowa praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stało się konieczne i uzasadnione.

Z uwagi na powyższe Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 20 lutego 2014 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), o treści:

1. *Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, powstałej z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych, i wykonawczych o +/- 2,5%. W takim przypadku przedmiot umowy uważa się za wykonany zgodnie z niniejszą umową – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*
2. *Opisywana powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmniejszeniu w wyniku różnicy w normie obmiaru budowlanego bez okładzin i powykonawczego z okładzinami. Kupujący oświadczają, iż na powyższe wyrażają zgodę i zobowiązują się kupić za podaną cenę – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa rezerwacyjna,*
3. *Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca kalendarzowego licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone. Spółka zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,*
4. *Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku, ma prawo odstąpić od umowy w przypadku opóźnienia w zapłacie przez nabywców którejkolwiek z rat trwającego dłużej niż 7 dni roboczych, a także w przypadku dwukrotnego niestawiennictwa nabywców w wyznaczonym terminie do podpisania umowy przenoszącej własność; Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku w takim przypadku zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty, pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

II. stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

1. *Na przedmiotowej nieruchomości na ____ piętrze budynku wielorodzinnego przy ulicy Kapuckiej w Ożarowie Mazowieckim znajduje się lokal mieszkalny*

o planowanym numerze _____ o powierzchni około _____ – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska);

2. (...) *Invest Parkowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku lub następcą prawny zobowiązuje się wybudować na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z okazanym pozwoleniem na budowę budynek, a po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego planowanym numerem _____ o powierzchni około _____ (...) – postanowienie zawarte we wzorcu umownym pt.: Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*

co może naruszać art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i tym samym może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2014 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu pismo Spółki z dnia 19 marca 2013 r. wraz z załącznikami, tj. wzorcami umów pt.: *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska), Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, Umowa rezerwacyjna*, stanowiące część akt postępowania o sygn. RWA-405-5/13/JZ.

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. Invest Parkowa została zawiadomiona o wszczęciu postępowania i zaliczeniu w poczet dowodów ww. dokumentów. Prezes Urzędu, na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwrócił się do Spółki o ustosunkowanie się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania, jak również wezwał do udzielenia informacji i złożenia dokumentów w przedmiotowej sprawie.

Spółka pismem z dnia 6 marca 2014 r. udzieliła odpowiedzi na zawiadomienie Prezesa Urzędu odnosząc się do postawionych zarzutów.

Invest Parkowa poinformowała, iż nie zawiera obecnie umów z konsumentami i w związku z tym nie stosuje żadnych wzorców umownych. Spółka wskazała również,

iż wzorce umowne zatytułowane: *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego* oraz *Umowa rezerwacyjna* nie są stosowane przez Invest Parkowa od dnia 28 kwietnia 2012 r., tj. od dnia wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy. Spółka wyjaśniła również, iż w roku 2012 r. zaczęła stosować poprawiony wzorzec zatytułowany: *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska)*. Po stopniowym zawieraniu umów sprzedaży wykonujących wcześniej zawarte umowy deweloperskie, od dnia 21 grudnia 2012 r. poprawiony wzorzec, jak podniosła Invest Parkowa, był już jedynym stosowanym. Spółka poinformowała ponadto, iż w roku 2013 r. obowiązywały wyłącznie cztery umowy zawarte w oparciu o ww. poprawiony wzorzec umowny, które w tym samym roku zostały wykonane w ten sposób, iż albo doprowadziły do podpisania finalnych umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, albo też zostały rozwiązane za porozumieniem stron. Po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2013 r. Invest Parkowa nie zawarła żadnych nowych umów z konsumentami i nie stosowała żadnych wzorców umownych.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił i zważył, co następuje.

Invest Parkowa została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000384264 i prowadzi działalność m.in. w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Przy zawieraniu z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ kodeksu cywilnego, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, umów zobowiązujących do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności oraz umów rezerwacyjnych Spółka posługiwała się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 kodeksu cywilnego, zatytułowanymi:

1. *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska),*
2. *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności*

lokalu mieszkalnego,

3. *Umowa rezerwacyjna.*

Prezes UOKiK ustalił, iż w treści ww. wzorców umownych stosowanych przez Invest Parkowa w obrocie z konsumentami znajdowały się postanowienia o treści:

1. *Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, powstałej z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych, i wykonawczych o +/- 2,5%. W takim przypadku przedmiot umowy uważa się za wykonany zgodnie z niniejszą umową,*
2. *Opisywana powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmniejszeniu w wyniku różnicy w normie obmiaru budowlanego bez okładzin i powykonawczego z okładzinami. Kupujący oświadczają, iż na powyższe wyrażają zgodę i zobowiązują się kupić za podaną cenę,*
3. *Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca kalendarzowego licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone. Spółka zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu,*
4. *Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku, ma prawo odstąpić od umowy w przypadku opóźnienia w zapłacie przez nabywców którejkolwiek z rat trwającego dłużej niż 7 dni roboczych, a także w przypadku dwukrotnego niestawiennictwa nabywców w wyznaczonym terminie do podpisania umowy przenoszącej własność; Invest Parkowa III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku w takim przypadku zwróci nabywcom wniesione przez nich kwoty, pomniejszone o karę umowną w wysokości 7% ceny lokalu.*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych prowadzonym przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 479 (45) k.p.c. zostały wpisane następujące klauzule:

1. *Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego lokalu mieszkalnego nie mają wpływu na cenę lokalu mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3%, to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej –*

postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. XVII AmC 107/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1478,

2. *Strony zgodnie oświadczają, że:*

– w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie,

– w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. XVII AmC 108/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1540,

3. *Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 października 2008 r. (sygn. XVII AmC 45/08) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1860,*

4. *Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10% ceny określonej w § 5 niniejszej umowy – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. XVII AmC 43/06) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych*

prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1206,

5. *Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt. 4.5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1 niniejszej umowy – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 grudnia 2011 r. (sygn. XVII AmC 2474/10) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 3207,*
6. *W przypadku odstąpienia od umowy z powodu wskazanego w ust. 1 SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o 10% ceny. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 lipca 2012 r. (sygn. XVII AmC 1001/12) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 4079.*

Delegatura UOKiK w Warszawie ustaliła ponadto, iż Spółka stosowała w umowach zawieranych z konsumentami w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowienia o treści:

1. *Na przedmiotowej nieruchomości na _____ piętrze budynku wielorodzinnego przy ulicy Kapuckiej w Ożarowie Mazowieckim znajduje się lokal mieszkalny o planowanym numerze _____ o powierzchni około _____,*
2. *(...) Invest Parkowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Milanówku lub następca prawny zobowiązuje się wybudować na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z okazanym pozwoleniem na budowę budynek, a po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego planowanym numerem _____ o powierzchni około _____ (...).*

Wzorce umowne przekazane przez Invest Parkowa zawierające zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia stosowane były od dnia 21 kwietnia 2011 r. Na podstawie informacji zebranych w niniejszym postępowaniu Prezes UOKiK ustalił również, iż Spółka od dnia 28 kwietnia 2012 r. nie stosuje w obrocie konsumenckim wzorców umownych zatytułowanych: *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego* oraz *Umowa rezerwacyjna*. Prezes Urzędu ustalił ponadto, iż od dnia 21 grudnia 2012 r. w obrocie konsumenckim znajdowały się umowy zawierane jedynie w oparciu o poprawiony wzorzec umowny zatytułowany: *Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (umowa deweloperska)*, które wskazywały dokładną powierzchnię lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy.

Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi.

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt I SA/Wa 834/09) wskazał, że bezprzedmiotowość może dotyczyć każdego z elementów stosunku administracyjnoprawnego, tj. podmiotu, przedmiotu postępowania, a także sytuacji, gdy stosunek, którego ustalenie jest przedmiotem wszczętej sprawy administracyjnej, nie jest stosunkiem administracyjnoprawnym.

W doktrynie formułowany jest podział przesłanek umorzenia postępowania ze względu na jego bezprzedmiotowość na podmiotowe i przedmiotowe. Jako przykład przesłanki podmiotowej wskazuje się śmierć osoby fizycznej, czy ustanie bytu osoby prawnej¹.

Postępowanie w sprawach naruszenia zbiorowych interesów konsumentów podobnie jak każde inne postępowanie administracyjne, toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stroną postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów *jest każdy, wobec kogo zostało wszczęte postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów*. Zgodnie natomiast z przepisem art. 24 ust. 2, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Przepisy określające zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zawarte w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosuje się zatem jedynie do przedsiębiorców i ich związków.

W myśl 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, a także: a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13 (...).*

W tym miejscu wskazać należy na art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok.

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Invest Parkowa. W toku niniejszego

¹ J. Borkowski, *Komentarz do art. 105*, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, C.H. Beck, 8 wydanie, Warszawa 2006, s. 489.

postępowania wszczętego w dniu 20 lutego 2014 r. zostało ujawnione, iż Spółka zaniechała stosowania zarzucanych jej praktyk w 2012 r. Podkreślić należy, iż na podstawie dokumentów zebranych w toku postępowania wyjaśniającego nie było możliwe stwierdzenie, iż Invest Parkowa zaniechała stosowania praktyk, co do których Prezes Urzędu postawił w dniu 20 lutego 2014 r. zarzuty. Spółka w toku postępowania wyjaśniającego w piśmie z dnia 19 marca 2013 r. wskazując nazwy wzorców stosowanych w obrocie konsumenckim podniosła, iż stosuje je od dnia 21 kwietnia 2011 r. Uzasadnione zatem było podejrzenie Prezesa Urzędu, iż Invest Parkowa na dzień 19 marca 2013 r. stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, co na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów umożliwiało wszczęcie postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Oznacza to, iż w niniejszej sprawie Prezes Urzędu postawił Spółce zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w sytuacji, gdy od końca roku, w którym Invest Parkowa zaprzestała ich stosowania, upłynął ponad rok.

W tym stanie rzeczy należało stosownie do art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego umorzyć – wszczęte w niniejszej sprawie – postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeka się jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, 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 UOKiK w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKiK w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje: