



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
MAREK NIECHCIAŁ**

Bydgoszcz, dnia 1 sierpnia 2019 r.

Znak: RBG.610.01.19.MB-Sz

DECYZJA NR RBG - 12/2019

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r., poz. 369) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy - po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy polegające na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które ww. przedsiębiorca określa jako „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”, co do którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468 ze zm.), to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r., co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ww. ustawy, wbrew przepisowi art. 37 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i **nakazuje zaniechanie jej stosowania.**

- II. Na podstawie art. 26 ust. 2 z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r., poz. 369) oraz art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

1. skierowanie, w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji, korespondencji do wszystkich konsumentów, o których mowa w pkt I sentencji decyzji, którzy dokonują lub dokonali wpłat środków pieniężnych za lokal mieszkalny na rachunek bankowy Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy prowadzony przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu i w stosunku do których Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy nie dokonał w drodze umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, spełniającej poniższe warunki:

Sprawę prowadziła:

Marta Burnecka-Szczepeńska - główny specjalista

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura w Bydgoszczy
Plac Kościeleckich 3 85-033 Bydgoszcz

tel. 52 345- 56- 44 faks 52 345-56-17
bydgoszcz@uokik.gov.pl www.uokik.gov.pl

- w warstwie wizualnej - korespondencja sporządzona czcionką Times New Roman w rozmiarze 11, kolorze czarnym, na białym tle,

- korespondencja doręczona konsumentom za pomocą listów poleconych,

- korespondencja składająca się z następującej treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr RBG-12/2019 uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy polegające na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które ww. przedsiębiorca określa jako „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”, co do którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468), to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r., co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ww. ustawy, wbrew przepisowi art. 37 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazał zaniechanie stosowania tej praktyki. W związku z powyższym, mają Państwo możliwość odstąpienia od umów, w których zastrzeżono wpłacanie środków pieniężnych za lokal mieszkalny na rachunek bankowy Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy prowadzony przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych wynikających z zawartej umowy, w terminie 3 (trzech) miesięcy od otrzymania niniejszego pisma. Odstąpienie w formie pisemnej należy kierować przesyłką poleconą na adres Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy. Pełna treść decyzji Prezesa UOKiK nr RBG-12/2019 dostępna jest na stronie internetowej <http://dom-m4.pl> oraz na stronie www.uokik.gov.pl.”;

2. zwrot środków pieniężnych wpłacanych przez konsumentów, o których mowa w pkt II.1 sentencji niniejszej decyzji, w przypadku odstąpienia przez nich od umowy, w której zastrzeżono wpłacenie środków pieniężnych za lokal mieszkalny na rachunek bankowy Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy prowadzony przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, o czym mowa w pkt II.1 niniejszej decyzji, w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania przez Dom M-4 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ww. oświadczenia konsumenta;

3. zamieszczenie na stronie internetowej Spółki (w dacie wydania niniejszej decyzji jest to strona internetowa <http://dom-m4.pl>), informacji o treści: „W związku z decyzją Prezesa UOKiK nr RBG-12/2019, konsumenci dotknięci skutkami praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów będą mogli odstąpić od umów, w których zastrzeżono wpłacanie środków pieniężnych za lokal mieszkalny na rachunek bankowy Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy prowadzony przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych wynikających z zawartej umowy. Szczegóły zostaną wskazane w indywidualnej korespondencji przesłanej do klientów.”, w taki sposób, że:

- odnośnik do treści informacji będzie zatytułowany „Informacja dla nabywców lokali mieszkalnych tzw. „Osiedla Olimpijczyków - Etap II”,

- określenie „decyzją Prezesa UOKiK nr RBG-12/2019” będzie w formie hipertącza (odsyłacza/linka) prowadzącego do ww. decyzji Prezesa UOKiK w formie .pdf,

- odnośnik zostanie zamieszczony na stronie głównej Spółki w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji i będzie utrzymywany przez okres kolejnych 3 (trzech) miesięcy.

III. Na podstawie art. 77 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r., poz. 369) w zw. z art. 80 tej ustawy oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy, a także na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.; dalej: k.p.a.) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

obciąża się **Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy** kosztami opisanego w punkcie I sentencji postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie **24,10 zł** (słownie: dwadzieścia cztery złote 10/100) i zobowiązuje się **Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy** do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: **Prezes UOKiK, organ ochrony konsumentów**) w dniu 4 grudnia 2017 r. - postanowieniem nr RBG-78/2017, na skutek zawiadomienia Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego w Bydgoszczy wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy w wyniku działań **Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy** (dalej: **Dom M-4, Spółka lub przedsiębiorca**) oraz podmiotów kapitałowo lub osobowo z nią powiązanych w związku z prowadzoną działalnością deweloperską, w tym m.in. realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Olimpijczyków w Bydgoszczy” mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1468; dalej: **ustawa deweloperska**) lub stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych w sposób uzasadniający wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Przeprowadzona analiza pozwoliła Prezesowi UOKiK stwierdzić, że przedsiębiorca może stosować praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Mając powyższe na uwadze - postanowieniem nr RBG-16/2018 z dnia 14 lutego 2019 r. (dalej: **Postanowienie**) - organ ochrony konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez **Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy** praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje **Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy** w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które ww. przedsiębiorca określa jako „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”, co do którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468), to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r., co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ww. ustawy, wbrew przepisowi art. 37 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jednocześnie Prezes UOKiK wezwał przedsiębiorcę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów.

Przedsiębiorca w odpowiedzi na ww. wezwanie, poinformował, iż nie podziela zasadności podniesionego zarzutu oraz argumentacji przytoczonej w Postanowieniu, niemniej jednak w sytuacji nieprzyjęcia stanowiska przedsiębiorcy przez Prezesa UOKiK, wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wskazując iż zobowiąże się do usunięcia naruszeń poprzez wstrzymanie się ze stosowaniem przedłożonych wzorców umów i zaoferowanie klientom możliwości odstąpienia od umów zawartych bez rachunków deweloperskich bez ponoszenia kosztów w terminie 90 dni.

Spółka wskazała, iż definicja przedsięwzięcia deweloperskiego zawarta w art. 3 ust. 6 ustawy deweloperskiej nie wyznacza określonych granic rozpoczynających i kończących przedsięwzięcie deweloperskie. Według przedsiębiorcy sformułowanie „czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania” może być interpretowane różnie. Spółka wywodzi, iż jeśli uznać iż Etap I i Etap II stanowiły odrębne przedsięwzięcia deweloperskie to w ramach tego przedsięwzięcia nie zostały poczynione konieczne czynności prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy. Z powyższego Spółka wywodzi, iż niemożliwe jest zakwalifikowanie Etapu I oraz II jako osobnego przedsięwzięcia deweloperskiego. Przedsiębiorca wskazał, iż nie podziela argumentu Prezesa UOKiK, iż okoliczność objęcia jednym pozwoleniem na budowę jest bez znaczenia dla niniejszej sprawy, bowiem na podstawie wydanej decyzji jak również projektu budowlanego prowadzone są wszystkie prace. W ocenie Spółki przyjęcie, że Etap I i Etap II są osobnym przedsięwzięciem deweloperskim jest błędne. Przedsiębiorca wskazał na art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lutego 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm., dalej: Prawo Budowlane) oraz powołał się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Przy czym Spółka wskazała, iż niewykluczone jest, iż w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego konieczne będzie uzyskanie kilku pozwoleń na budowę. Ponadto Spółka podniosła, iż w niniejszej sprawie wszystkie budynki stanowią jeden kompleks architektoniczno-urbanistyczny na co wskazuje fakt, iż decyzja nr 605/08 obejmowała swoim zakresem również drogi wewnętrzne, parkingi oraz obszary zielone. Z tego Spółka wywodzi, że Etap I i Etap II mogą być zakwalifikowane jako zadanie inwestycyjne.

Przedsiębiorca za błędny uznał argument Prezesa UOKiK, iż pozyskanie odrębnego finansowania na Etapy I i Etap II przesądzało, że jest to osobne przedsięwzięcie deweloperskie, wskazując iż pozyskanie finansowania nie ma waloru niezbędności zatem jest nieistotne przy ustalaniu odrębności przedsięwzięcia deweloperskiego. Tak samo przedsiębiorca wskazuje odnośnie argumentu organu stworzenia odrębnych harmonogramów rzeczowo-finansowych dla Etapu I i Etapu II.

Przedsiębiorca nie podziela również stanowiska Prezesa UOKiK odnośnie uznania, iż oferowanie lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Etapu I i Etapu II nastąpiło w 2014 roku. Spółka stoi na stanowisku, iż oferowanie wszystkich lokali objętych pozwoleniem na budowę nastąpiło w 2009 r. Spółka zaznaczyła, że informacje zamieszczone przez Projprzem Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy¹ (dalej: **Projprzem Dom**) w prasie odnoszą się do całej inwestycji nazwanej „Osiedle Olimpijczyków”. Z tego przedsiębiorca wywodzi, iż Projprzem Dom podał do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych również Etapu I i Etapu II. Przedsiębiorca zaznaczył, iż w jego mniemaniu nie zachodzą żadne przesłanki uprawniające do zawężenia zamieszczanych informacji jedynie do budynku numer 3.

Przedsiębiorca stoi na stanowisku, iż bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest to,

¹ Projprzem Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy został zlikwidowany, wykreślenie spółki z KRS nastąpiło w dniu 24 września 2013 roku, wykreślenie uprawomocniło się dniu 18 października 2013 r.

iż w toku realizacji Etapu I i Etapu II stosował środek ochrony nabywców lokali przewidziany przepisami ustawy deweloperskiej w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: **PKO BP** lub **Bank**), jak również nieistotne jest zamieszczanie odpowiednich zapisów o stosowaniu ustawy deweloperskiej w zawieranych umowach. W ocenie Spółki nie istnieje bowiem żaden przepis zabraniający stosowania środków ochrony do przedsięwzięć deweloperskich oferowanych do sprzedaży przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. Przedsiębiorca podziela pogląd doktryny², iż deweloper może założyć rachunek dla każdego nabywcy nawet jeśli obowiązek taki nie wynika z wyraźnego przepisu ustawy.

Dom M-4 wskazał, iż rekomendacja Związku Banków Polskich, na którą powołuje się Prezes UOKiK nie ma mocy prawnej a instytucje bankowe mają tendencje do niestosowania ich lub interpretacji rekomendacji w sposób dowolny. Przedsiębiorca podkreślił, iż prowadzenie i likwidacja zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych zostało narzucone przez PKO BP, który uzależnił od tego udzielenie finansowania inwestycji.

Prezes UOKiK w piśmie z dnia 14 marca 2019 r. wskazał, iż zobowiązanie przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 28 ustawy, powinno być sformułowane w sposób jasny i precyzyjny, umożliwiający ocenę, czy jego realizacja pozwoli na osiągnięcie zamierzonego celu - wyeliminowania zarzucanej praktyki oraz usunięcia jej skutków. Organ ochrony konsumentów wskazał także, iż treść zobowiązania winna ściśle dotyczyć zarzucanej praktyki, przy czym niewystarczająca jest deklaracja przedsiębiorcy do powstrzymywania się naruszeń w przyszłości.

W odpowiedzi na powyższe, Spółka w piśmie z dnia 4 kwietnia 2019 r. poinformowała, iż podejmowane przez nią działania nie naruszają zbiorowych interesów konsumentów w jakikolwiek sposób. Dom M-4 wyjaśnił także, że złożone zobowiązanie miało charakter ewentualny, to jest w przypadku, w którym Prezes UOKiK stwierdzi, że doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, Spółka wnosi o zakończenie sprawy poprzez wydanie decyzji określonej w art. 28 ustawy o ochronie konkurencji konsumentów. Spółka podniosła, że Prezes UOKiK w żadnym piśmie nie wskazał, iż doszło do uprawdopodobnienia stosowania zakazanych praktyk. Przedsiębiorca z uwagi na skierowanie do niego wezwania do udzielenia informacji w terminie po złożeniu przez niego zobowiązania, wywnioskował, że sprawa wymaga dalszego wyjaśnienia a zebrany dotychczas materiał dowodowy nie pozwala rozstrzygnąć czy Spółka zobligowana była do prowadzenia zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także o braku zasadności przedstawienia Informacji o planowanym rozstrzygnięciu (pisma z dnia 28 czerwca 2019 r.). Przedsiębiorca nie skorzystał z ww. możliwości.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów organ ochrony konsumentów ustalił, iż Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy w dniu 27 listopada 2013 r. został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000488065. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

(dowód: wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, karta: 6-9)

² Spółka wskazała na publikację książkową autorstwa Heleny Ciepłej pt. "Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism", bez wskazania roku wydania komentarza oraz numeru strony, gdzie wyrażono rzekomy pogląd.

W 2008 r. Projprzem Dom rozpoczął realizację budynku w ramach inwestycji określonej jako „Osiedle Olimpijczyków” w Bydgoszczy. Projprzem Dom planował realizację kompleksu budynków, określanych numerami: 1, 2, 3A, 3B, 4, 5³. Projprzem Dom poprzez ogłoszenie w prasie zamieszczone w dniu 9 kwietnia 2009 r. rozpoczął oferowanie lokali mieszkalnych do sprzedaży. W swym ogłoszeniu wskazał nazwę osiedla, bez wskazania ilości budynków jakie będą realizowane, tym samym brak jest informacji jakie lokale z jakiego budynku oferuje lub jakie będą oferowane. Poniżej treść ogłoszenia.



**OSIEDLE
OLIMPIJCZYKÓW**

Ceny mieszkań:
od 4.087 do 4.850 zł/m²

posiadamy
pełne finansowanie
na realizację inwestycji

**PROJPRZEM
DOM**
FUNDUSZ INWESTYCYJNY

tel. (52) 366-95-11
www.projprzemdom.com

27843505

Źródło: załącznik do pisma przedsiębiorcy z dnia 2 listopada 2018 r., treść ogłoszenia, które ukazało się w dodatku do Gazety Wyborczej pt. Gazeta Dom, z dnia 8 kwietnia 2009 r., Nr 14 (239) Bydgoszcz-Toruń, karta 551.

Projprzem Dom w ramach inwestycji „Osiedle Olimpijczyków” w Bydgoszczy, zrealizował jeden budynek, oznaczony numerem 3A i 3B. Jego budowa została zakończona w 2011 r. Projprzem Dom zawierał umowy z konsumentami jedynie odnośnie lokali mieszkalnych z budynku 3, określanego jako 3A i 3B.

(dowód: pismo Spółki z dnia 7 marca 2018 r., karta: 45; pismo Spółki z dnia 9 sierpnia 2018 r., karta: 278-274; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

Decyzją Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 24 czerwca 2014 r. przeniesiono na Spółkę decyzję własną nr 605/08 z dnia 06.05.2008r. znak WAB.II.7338/08, wydaną dla Projprzem Dom Sp. z o.o., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, wraz z wybudowanymi w parterach części budynków usługami, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., c.o., gaz, elektr., a także wentylacji mechanicznej dla garażu), drogami wewnętrznymi, parkingami oraz zielenią w Bydgoszczy - Fordonie, w rejonie ulic: Kaliskiego i Bydgoskich Olimpijczyków, zmienioną decyzją z dnia 05.11.2010r. znak WAB.II.7353-338/08 (dz. Nr 4000/2, 400/3, 400/4 obr. 337) w części dotyczącej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych odpowiednio numerami 1, 2, 4, 5 wraz z wybudowanymi w parterach części budynków usługami, garażem podziemnym,

³ Taka numeracja budynków została zastosowana w decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy w dniu 6 maja 2008 r. na rzecz Projprzem Dom, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Numeracja ta będzie stosowana w dalszej części niniejszej decyzji.

instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., c.o., gaz, elektr., a także wentylacji mechanicznej dla garażu), drogami wewnętrznymi, parkingami oraz zielenią w zakresie odpowiadającym tym budynkom tj. na działkach 400/5 i 400/6 obr. 337.

(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 24 czerwca 2014 r., karta:140)

Budynki 1 i 2 (Etap I)

Umową z dnia 23 stycznia 2014 r. zawartą w formie aktu notarialnego, Dom M-4 nabył działkę nr 400/6 położoną przy ulicy Bydgoskich Olimpijczyków, obręb geodezyjny 337 pod budowę budynków 1 i 2, których budowę planował przeprowadzić Projprzem Dom.

(dowód: umowa z dnia 23 stycznia 2014 r., karta: 231-237; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

W dniu 4 sierpnia 2014 r. Spółka zawarła z PKO umowę kredytu inwestorskiego NOWY Dom sprzedaż nr 92 1020 5011 0000 9896 0086 0726 udzielonego w walucie polskiej na realizację budynków o numerze 1 i 2. Z tym samym bankiem zawarto również umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 10 1020 5011 0000 9502 0269 8025 dla wpłat dokonywanych na realizację tzw. Etapu I obejmującego budynek 1 i 2 - dalej również jako: **Etap I**.

(dowód: umowę kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż nr 92 1020 5011 0000 9896 0086 0726, karta: 72-78; umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 10 1020 5011 0000 9502 0269 8025, karta 25-28)

Z oświadczenia Prezesa Zarządu Spółki złożonego w trakcie kontroli przedsiębiorcy przeprowadzonej przez pracowników Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 15 października 2018 r., wynika, że Spółka rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych z budynku 1, 2, 4 i 5 na początku 2014 r. (po nabyciu działek pod budowę), m.in. poprzez ogłoszenia w prasie, internecie, uczestnictwo w targach mieszkaniowych. Spółka nie przedłożyła jednak stosownych dowodów na powyższe okoliczności, jedynie wydruk ze strony internetowej niezawierający obiektywnej informacji z jakiej daty pochodzi jej treść. Prezes Zarządu Spółki wskazał, iż przedsiębiorca nie miał prawa oferowania lokali - ich sprzedaży, przed nabyciem praw do nieruchomości. W tym roku Spółka rozpoczęła również zawieranie umów z konsumentami, na co przedstawiła stosowne dowody.

(dowód: notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346; pięć kart - wydruków ze strony internetowej, karta:251 - 255; umowa deweloperska z dnia 25 lutego 2014 r., repetytorium A Nr 568/2014, karta: 275- 298)

Spółka przedłożyła umowę na wykonanie reklamy w gazecie FREE TV w miesiącach, grudzień 2017 r., styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj 2018 r. oraz kserokopię pierwszej strony gazety FREE TV z marca 2018 r. wraz z treścią ogłoszenia. Przedsiębiorca uzupełnił, iż ogłoszenia dotyczące budynków 4 i 5 zamieszczane były w Internecie na stronie Otodom i OLX od lutego 2018 r. lecz nie przedłożył stosownych dowodów na powyższe okoliczności. Spółka przedłożyła projekt umiejscowienia banerów oraz ich treść bez wskazania czy i w jakich datach były one prezentowane.

(dowód: pismo Spółki z dnia 4 kwietnia 2019 r., karta: 710-711; umowa - zlecenie, karta:712; kserokopia pierwszej strony gazety Free TV, karta 713; projekt umiejscowienia banerów, karta: 714-716; treść banerów, karta: 717-718)

Dom M-4 rozpoczął realizację budynku 1 i 2 w 2014 r. Z wyjaśnień Spółki wynika, iż budynek numer 1 posiada 16 lokali mieszkalnych, budynek 2 - 18.

(dowód: pismo Spółki z dnia 7 marca 2018 r., karta: 45; pismo Spółki z dnia 30 maja 2018 r.; karta 221-222)

W dniu 7 czerwca 2016 r. PKO wypowiedziało umowę kredytu inwestorskiego NOWY Dom sprzedaż nr 92 1020 5011 0000 9896 0086 0726. W 2016 r., po wypowiedzeniu ww. umowy inwestorskiej, Bank złożył wniosek o upadłość Spółki. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 13 września 2017 r. zatwierdzono układ zawarty na zgromadzeniu wierzycieli w dniu 6 czerwca 2017 r. Pierwotnie planowano zakończenie procesu restrukturyzacji na marzec 2019 r. Spółka nadal pozostaje w restrukturyzacji.

(dowód: pismo Spółki z dnia 7 marca 2018 r, karta: 45-46; wypowiedzenie umowy kredytu z dnia 7 czerwca 2016 r., karta: 134; postanowienie Sadu Rejonowego w Bydgoszczy, Wydział XV Gospodarczy z dnia 13 września 2017 r.; karta 136; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

W grudniu 2017 r. Dom M-4 otrzymał pozwolenie na użytkowanie ww. budynków, w związku z czym rozpoczął przekazywanie lokali na rzecz nabywców. Z oświadczenia Prezesa Zarządu Spółki złożonego w dniu 15 października 2018 r. wynikało, iż w budynku 1 [tajemnica przedsiębiorstwa].

(dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy z dnia 15 listopada 2017 r., karta:137; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

W związku z zakończeniem realizacji ww. budynków i zamknięcia kredytu inwestorskiego, po dokonaniu wypłat na rzecz Dom M-4 lokali z budynku 1 i 2 z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 10 1020 5011 0000 9502 0269 8025, rachunek ten został zamknięty przez Bank.

(dowód: notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

Budynki 4 i 5 (Etap II)

Umową z dnia 23 grudnia 2013 r. zawartą w formie aktu notarialnego, Dom M-4 nabył działkę nr 400/5 położoną przy ulicy Bydgoskich Olimpijczyków, obręb geodezyjny 337, pod budowę budynków 4 i 5, które pierwotnie planował zrealizować Projprzem Dom.

(dowód: umowa z dnia 23 grudnia 2013 r., karta: 224230; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346)

W dniu 21 października 2014 r. Spółka zawarła z Bankiem umowę kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż nr 97 1020 5011 0000 9696 0086 0734 udzielone w walucie obcej na wykonanie budynków o numerze 4 i 5. Umowa kredytu (analogicznie jak umowa kredytu na budynki o numerze 1 i 2) zawiera następujące oświadczenie Dom M-4: „Kredytobiorca oświadcza, że będzie prowadził sprzedaż osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, więc mają zastosowanie dla kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego środki ochrony, o których mowa w art. 4 ww. ustawy” (vide § 2 ust. 3 umowy).

(dowód: umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż nr 97 1020 5011 0000 9696 0086 0734, karta: 79-85;)

W tym samym Banku założono również zamknięty rachunek powierniczy o numerze 48 1020 5011 0000 9502 1275 0982 dla wpłat dokonywanych na realizację tzw. Etapu II obejmującego budynek 4 i 5 - dalej również jako: **Etap II**.
(dowód: *umowa o prowadzenie zamkniętego rachunku powierniczego o numerze 48 1020 5011 0000 9502 1275 0982, karta:29-32*)

Z oświadczenia Prezesa Zarządu Spółki wynika, iż budynek 4 i 5 zawiera po 40 lokali mieszkalnych. Realizacja tych budynków rozpoczęła się w 2015 r. Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż nr 97 1020 5011 0000 9696 0086 0734 na realizację budynków 4 i 5, ostatecznie nie weszła w życie, kredyt nie został uruchomiony. Przedsięwzięcie realizowane jest dzięki pozyskaniu inwestora prywatnego.
(dowód: *notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346*)

Z informacji przekazanych przez Dom M-4 wynika, iż zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 48 1020 5011 0000 9502 1275 0982 nadal funkcjonuje ze względu na niezakończenie inwestycji Etapu II (budynek 4 i 5). Spółka wskazała, iż umowa na prowadzenie tego rachunku nie została wypowiedziana przez Bank. Środki zgromadzone na nim należą do klientów, a Spółka nie ma prawa domagania się ich wypłaty. Przedsiębiorca wyjaśnił, że to klienci decydują o tym czy kontynuować wpłaty. Ze swojej strony Spółka sugerowała konsumentom wycofanie środków z ww. rachunku. Z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki wynika, iż PKO BP nie wyraziło zgody na dokonywanie wpłat na ww. rachunek przez nowych konsumentów tj. innych niż trzy rodziny, dla których gromadzi już środki, tak samo nie wyraziło zgody na zawarcie umowy na prowadzenie nowego rachunku wymienionego spośród środków w art. 4 ustawy deweloperskiej, argumentując to tym, iż nie kredytuje już przedsięwzięcia deweloperskiego. Wedle informacji z dnia 15 października 2018 r. przekazanej przez Spółkę, na rachunku tym pozostają wpłaty trzech rodzin o łącznej kwocie [tajemnica przedsiębiorstwa].

(dowód: *notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346; pismo Spółki z dnia 15 października 2018 r., karta: 53*)

Dom M-4 wskazał, że w związku z wypowiedzeniem przez PKO BP umowy inwestorskiej, w dniu 13 lipca 2016 r. rozpoczęła się sprzedaż lokali na warunkach jakie obowiązywały przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, co wyraża się m.in. z zaprzestaniu stosowania zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Zgodnie z wyjaśnieniami Spółki, sprzedaż ta dotyczy wyłącznie nowych klientów Spółki. Dom M-4 uzasadnia taką decyzję tym, że kontynuuje inwestycję rozpoczętą przez Projprzem Dom, co do której rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło w 2009 r. - przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej.
(dowód: *pismo Spółki z dnia 7 marca 2018 r., karta: 45-46; pismo Spółki z dnia 9 sierpnia 2018 r., karta: 278-274*)

Dom M-4 w dniu 5 października 2016 r. zawarł z SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej: **SGB**) umowę o prowadzenie rachunków bankowych. Aktualnie wpłaty dokonywane przez konsumentów na realizację Etapu II gromadzone są na rachunku bieżącym w złotych o numerze 80 1610 1234 2026 0020 0005 0001, prowadzonym dla Spółki przez SGB. Spółka wskazuje ww. rachunek bankowy w umowach deweloperskich (np. § 6 ust. 5 umowy z dnia 4 października 2018 r., repetytorium A numer 5181/2018). Wyjątkiem od powyżej zasady jest sytuacja trzech rodzin, które mogą wpłacać pieniądze na zamknięty powierniczy mieszkaniowy rachunek prowadzony przez PKO BP, o czym mowa była powyżej.

(dowód: *umowa o prowadzenie rachunków bankowych przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, karta: 330-333; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli*

przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346; umowa z dnia 4 października 2018 r., repetytorium A numer 5181/2018, karta: 353-380)

Łączna liczba konsumentów, których zawarta z Przedsiębiorcą umowa dotycząca lokalu mieszkalnego z budynku numer 4, obliguje lub obligowała do wpłacania środków na rachunek prowadzony przez SGB wyniosła dwanaście, natomiast odnośnie budynku 5 wyniosła pięćdziesiąt. Wedle oświadczenia Spółki, dwoje konsumentów - nabywców lokali z budynku numer 4, wycofało swoje środki z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Tak samo uczyniło dwoje konsumentów, którzy nabyli lokal z budynku 5. Z kolei jeden z konsumentów, który wycofał swoje środki z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego wpłacane na lokal mieszkalny z budynku 4, zawarł następnie ze Spółką umowę obligującą do wpłacania środków na inny lokal z budynku numer 4 na rachunek prowadzony przez SGB.

(dowód: pismo Spółki z dnia 4 kwietnia 2019 r., karta: 710-711)

Mając na względzie, iż wedle informacji pochodzących od Spółki, w budynku numer 4 i 5 znajduje się po czterdzieści lokali, Spółka przewidziała, iż wpłaty konsumentów na rachunek prowadzony przez SGB dokonywane mają być dla siedemdziesięciu siedmiu lokali mieszkalnych.

Dom M-4 w umowach deweloperskich dotyczących budynku 4 i 5, zawieranych w 2015 r. (w okresie stosowania zamkniętego rachunku powierniczego), stosował następującą klauzulę: „z uwagi na fakt, że rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po dniu w wejścia w życie ustawy (przyp. Prezesa UOKiK: ustawy deweloperskiej), deweloper jest zobowiązany do stosowania w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego środków ochrony obejmujących: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancje ubezpieczeniową, otwarty rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; w wykonaniu tego obowiązku w dniu 29 października 2014 r. (29.10.2014) Deweloper zawarł z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną w Warszawie Oddział 2 w Toruniu umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu art. 3 pkt 7) i 8) ustawy (...)” (vide §1 ust.1 pkt 14 umowy deweloperskiej z dnia 30 kwietnia 2015 r., repetytorium A nr 1700/2015). Przedsiębiorca wskazuje, że do tej inwestycji zastosowanie znajdują przepisy ustawy deweloperskiej bowiem rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach ww. przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po dniu w wejścia w życie tej ustawy.

(dowód: umowa deweloperska z dnia 30 kwietnia 2015 r., repetytorium A nr 1700/2015, karta: 633-643; pismo Spółki z dnia 27 lutego 2019 r., karta: 698-699)

Spółka w 2016 r. oraz w 2017 r. nie zawierała umów deweloperskich z konsumentami.
(dowód: notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346; pismo Spółka z dnia 4 kwietnia 2019 r., karta: 710-711)

Z kolei w umowach deweloperskich dotyczących Etapu II, zawieranych w 2018 r. (w czasie kiedy środki konsumentów gromadzone są na rachunku prowadzonym przez SGB), Dom M-4 stosował klauzule o następującym brzmieniu: „umowa niniejsza jest zawarta na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r, Nr 232, poz. 1377) z tym, że nie stosuje się do niej art. 4 (i następujących do art. 16) tej ustawy, w którym ustawodawca przewidział konieczność zapewnienia przez dewelopera środków ochrony (obejmujący: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek

powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową, otwarty rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, albowiem:

- 1) zgodnie z art. 37 tej ustawy przepisu tego nie stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich co do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy, to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r.;
- 2) rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu art. 3 ustawy - w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego i lokalu, który stanowi przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło przed dniem 29 kwietnia 2012 r., co wynika z tego, że Projprzem Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, Spółka która była poprzednim właścicielem nieruchomości objętą księgą wieczystą KW numer BY1B/00203139/3 i na która pierwotnie została wydana decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy (...) ogłaszał o rozpoczęciu sprzedaży w ogłoszeniach zamieszczonych w piśmie Gazeta Dom (GazetaDom.pl) - aktualne oferty, nieruchomości, który stanowił dodatek do Gazety Wyborczej (...), w których wymienia się nazwę przedsięwzięcia deweloperskiego "Osiedle Olimpijczyków" oraz cenę za metr kwadrat powierzchni użytkowej (...) (vide § 2 ust. 4 umowy deweloperskiej z dnia 4 października 2018 r. repetytorium A numer 5181/2018).

(dowód: umowa deweloperska z dnia 4 października 2018 r. repetytorium A numer 5181/2018, karta: 353-380)

W tym miejscu wskazać należy, iż odnośnie Etapu I, przedsiębiorca w umowach deweloperskich wskazywał na swój obowiązek stosowania jednego ze środków ochrony nabywców, bowiem rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej (np. vide §3 ust.1 pkt 16 umowy deweloperskiej z dnia 1 marca 2016 r., repetytorium A nr 647/2016). Przy czym przypomnieć należy, iż Spółka rozpoczęła oferowanie lokali z budynków 1, 2, 4 i 5 w tym samym czasie, tj. na początku 2014 r.

(dowód: umowa deweloperska z dnia 1 marca 2016 r., repetytorium A nr 647/2016, karta: 94-105; notatka z odbierania wyjaśnień (oświadczenia) w toku kontroli przedsiębiorcy Dom M-4 sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, karta: 344-346; pismo Spółka z dnia 4 kwietnia 2019 r., karta: 710-711)

Ponadto Spółka w umowach deweloperskich dotyczących Etapu II wskazywała, iż prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”, w ramach którego wybuduje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o oznaczeniach budowlanych 4 i 5 (vide § 2 ust.3 pkt 1 umowy deweloperskiej z dnia 4 października 2018 r. repetytorium A numer 5181/2018). Jednocześnie przedsiębiorca w prospektach informacyjnych wskazuje, iż przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 2 budynki (vide prospekt z dnia 4 stycznia 2018 r.), określane jako „Osiedle Olimpijczyków Etap 2”.

(dowód: umowa deweloperska z dnia 4 października 2018 r. repetytorium A numer 5181/2018, karta: 353-380)

Budowa budynków 4 i 5 nie została zakończona, nie uzyskano także pozwolenia na użytkowanie ww. budynków.

(dowód: pismo Spółki z dnia 4 kwietnia 2019 r., karta: 710-711)

Mając na względzie powyższe ustalenia faktyczne, Prezes UOKiK zważył co następuje:

Interes publiczny

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa UOKiK

jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja organu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa UOKiK do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa UOKiK, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy byli, są lub mogą stać się kontrahentami przedsiębiorcy, zawierając umowę deweloperską. Działania przedsiębiorcy nie dotyczą interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów - jej obecnych i przyszłych kontrahentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów.

Ad I

W świetle przepisu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy.

Oceny, czy w danym przypadku mamy do czynienia z praktyką określoną w wyżej wymienionym przepisie należy dokonać na podstawie ustalenia łącznego spełnienia trzech przesłanek, którymi są:

- **działania przedsiębiorcy,**
- **bezprawność tych działań,**
- **naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.**

Działania przedsiębiorcy

Przepis art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy - rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2018 r., poz. 646 ze zm., dalej: Prawo przedsiębiorców). W myśl art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły (vide art. 3 ww. ustawy).

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000488065. 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 powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ww. ustawy. Tym samym przedsiębiorca przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jego działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Bezprawność działania przedsiębiorcy

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez które - stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego przepisu - rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy.

W ocenie Prezesa UOKiK, Spółka stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które ww. przedsiębiorca określa jako „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”, co do którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej, to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r., co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ww. ustawy, wbrew przepisowi art. 37 ustawy deweloperskiej, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W myśl art. 4 ustawy deweloperskiej, deweloper zapewnia nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową;
- 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W myśl przepisów ustawy deweloperskiej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm. - dalej **u.p.b.**) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie (vide art. 3 pkt 7 ustawy deweloperskiej). Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów **u.p.b.** służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy deweloperskiej⁴ (art. 3 pkt 8 ww. ustawy).

Natomiast art. 37 ustawy deweloperskiej przewiduje, iż przepis art. 4 ustawy stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po dniu 29 kwietnia 2012 r.

W myśl art. 3 pkt 6 ustawy deweloperskiej, przedsięwzięcie deweloperskie to proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu Prawa budowlanego oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego

⁴ Przepis art. 1 ustawy deweloperskiej stanowi: „Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia 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 jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.”

lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.

Ustawodawca w art. 3 pkt 5 ww. ustawy wskazuje, że umowa deweloperska to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 tej ustawy, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Natomiast na gruncie obowiązujących przepisów, rozpoczęcie sprzedaży to podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego - vide art. 3 pkt 10 ww. ustawy.

Z ustaleń poczynionych przez Prezesa UOKiK wynika, iż Spółka faktycznie zmieniła sposób sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach numer 4 i 5 (określonego jako Osiedle Olimpijczyków - Etap II) poprzez wyłączenie m.in. stosowania obowiązku wyrażonego w art. 4 ustawy deweloperskiej.

Organ ochrony konsumentów mając na względzie przytoczone wyżej przepisy ustawy deweloperskiej stwierdza, iż Dom M-4 nie kontynuuje realizacji osiedla, którego budowę rozpoczęła spółka Projprzem Dom w 2008 roku i zakończyła w roku 2011. Zauważyć należy, iż Spółka nie nabyła nieruchomości wraz z budynkiem numer 3, tym samym nie stała się stroną umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych w budynku numer 3 (określanym jako budynek 3A i 3B) wybudowanym przez Projprzem Dom. Natomiast w ustawie deweloperskiej przy definicji umowy deweloperskiej ustawodawca wskazał, iż jest to taka umowa na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 tej ustawy. Dom M-4 nie był i nie jest stroną umów pomiędzy nabywcami lokali budynku numer 3, budynek ten stanowił odrębną inwestycję rozpoczętą i zakończoną przed wejściem w życie przepisów ustawy deweloperskiej, o czym mowa była wyżej.

Ponadto Prezes UOKiK zauważa, mając na względzie przepis art. 3 pkt 10) ustawy deweloperskiej, iż Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali w ramach omawianych przedsięwzięć deweloperskich na początku 2014 r., tj. po dniu wejścia w życie przepisów ustawy deweloperskiej, zatem dla obu ww. inwestycji (Etap I oraz Etap II) zastosowanie znajdują przepisy tej ustawy. Z uwagi na zakończenie przez Projprzem Dom realizacji budynku 3 i zaprzestaniu budowy kolejnych projektowanych budynków, po roku 2011 (dacie zakończenia budowy budynku numer 3), nie oferowano lokali mieszkalnych z budynku 1, 2, 4 i 5. Natomiast - jak wskazała Spółka - etap oferowania przez nią lokali nie mógł nastąpić wcześniej niż po nabyciu działek pod realizację Etapu I i Etapu II, zatem oferowanie rozpoczęła na początku 2014 roku.

W tym miejscu odnieść się należy do argumentu Spółki, iż zamieszczenie przez Projprzem ogłoszenia w prasie w 2009 r. spowodowało, iż spełniono przesłankę warunkującą brak obowiązku stosowania przepisów ustawy deweloperskiej. Prezes UOKiK ponownie wskazuje, iż w jego ocenie Dom M-4 nie kontynuuje realizacji osiedla, którego budowę rozpoczęła spółka Projprzem Dom w 2008 roku. Ponadto ponownie wskazać trzeba, iż rozpoczęcie sprzedaży to podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Upubliczniona informacja musi dotyczyć określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Oznacza to, że komunikat musi precyzować

lokalizację przedsięwzięcia, jak i jego parametry. Ewentualny obowiązek udowodnienia, że rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed jakąś datą albo w określonym dniu, obciąża dewelopera.⁵

Z oświadczenia Spółki wynika, iż rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych z budynku 1, 2, 4 i 5 na początku 2014 r., czyli po dniu wejścia w życie przepisów ustawy deweloperskiej. Natomiast dowody na powyższe przedsięwzięcie przedłożył za rok 2018 r. (vide umowa na wykonanie reklamy w gazecie FREE TV). Ponadto zauważyć należy, iż ogłoszenie zamieszczone przez Projprzem Dom, na które powołuje się Spółka, w ocenie Prezesa UOKiK nie spełnia obowiązku sprecyzowania lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i jego parametrów, a także brak w nim informacji jakie lokale z jakiego budynku oferuje lub jakie będą oferowane. Projprzem Dom bowiem w swym ogłoszeniu wskazał jedynie nazwę osiedla.

Ponadto przypomnieć należy, iż Spółka, wypełniając zapis § 2 ust. 3 umowy kredytu inwestorskiego na realizację Etapu II, zawierała z konsumentami umowy deweloperskie respektując obowiązek stosowania się do przepisów ustawy deweloperskiej (vide np. §1 ust.1 pkt 14 umowy deweloperskiej z dnia 30 kwietnia 2015 r., repetytorium A nr 1700/2015). Zatem przedsięwzięcie przyjął na siebie powyższy obowiązek wyrażony w umowie kredytu i go realizował, tym samym potwierdzając rozpoczęcie sprzedaży przedsięwzięcia deweloperskiego po wejściu w życie przepisów deweloperskich.

Warto w tym miejscu wskazać, że w Rekomendacji Nr 19 w sprawie wybranych problemów interpretacyjnych w ustawie deweloperskiej, wypracowanej przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości i Radę Prawa Bankowego⁶, zatwierdzonej przez Zarząd Związku Banków Polskich w dniu 14 lutego 2012 r., zaleca się bankom nieotwieranie mieszkaniowych rachunków powierniczych dla przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, zaś w Rekomendacji Nr 11 przyjmuje się, że to posiadacz rachunku zobowiązany jest udokumentować rozpoczęcie sprzedaży, o którym mowa w art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej.⁷ W niniejszym przypadku, PKO, które jest członkiem Związku Banków Polskich, w sytuacji, w której przedsięwzięcie udokumentuje rozpoczęcie sprzedaży przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, nie powinno otwierać mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jak wyżej wskazano, Bank prowadził na rzecz Spółki dwa zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze. Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy kredytu inwestorskiego z dnia 21 października 2014 r. „kredytobiorca oświadcza, że będzie prowadził sprzedaż osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, więc mają zastosowanie dla kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego środki ochrony, o których mowa w art. 4 ww. ustawy”. Zatem PKO uznało, iż na tle powyższych okoliczności faktycznych, dla przedsięwzięć deweloperskich Spółki zachodzi konieczność stosowania środków ochrony nabywców wskazanych w ustawie deweloperskiej.

W odniesieniu do argumentu Spółki stanowiącego, iż instytucje bankowe mają tendencje do niestosowania się do rekomendacji lub interpretowania ich w sposób dowolny, Prezes UOKiK wskazuje, iż przypisywanie złej wiary bez udowodnienia powyższych okoliczności jest nieuprawnione. Spółka w toku postępowania mimo, iż powoływała w swych pismach okoliczności mające na celu wykazanie złą wiarę PKO BP, ostatecznie

⁵ B. Gliniecki [w:] red. Osajda, Art. 3 ochrona praw nabywcy lokalu, Komentarz 2018, Legalis.

⁶https://zbp.pl/public/repozytorium/dla_bankow/rady_i_komitety/finansowanie_nieruchomosci/publikacje/2012_02_17_RPowierniczy_Rekomendacja_2_final.pdf

⁷ Komentarz do art. 37 Ochrona praw nabywcy Strzelczyk 2013, wyd. 2, Legalis.

nie przedłożyła Prezesowi UOKiK stosownych dowodów. Ponadto, na marginesie należy zauważyć, iż przedsiębiorca mógł nie zgodzić się na warunki przedstawione przez PKO BP i starać się o kredytowanie inwestycji w innym banku, a także zawrzeć z nim umowę o prowadzenie np. zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

W tym miejscu wskazać należy, iż bez znaczenia pozostaje kwestia przejęcia przez Dom M-4 nazwy inwestycji - „Osiedle Olimpijczyków”, którą posługiwał się Projprzem Dom w ogłoszeniu dotyczącym sprzedaży lokali w budynku numer 3. Zdaniem Prezesa UOKiK powyższe nie czyni uzasadnienia do uznania, iż inwestycja Dom M-4 rozpoczęła się przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. Jest to jedynie nazwa marketingowa. Tak samo przejęcie numeracji wskazanej w decyzji przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy w dniu 6 maja 2008 r. na rzecz Projprzem Dom, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, która następnie przeniesiona została w części dotyczącej budynków: 1, 2, 4 i 5 na rzecz Dom M-4. Okoliczność ta w ocenie organu ochrony konsumentów jest bez znaczenia, bowiem stosowanie się do ww. numeracji miało pełnić jedynie funkcję porządkową. Argumentacja Spółki w tym zakresie nie zasługuje na przyjęcie bowiem pojęcie przedsięwzięcia deweloperskiego jest szersze niż pojęcie budowy z prawa budowlanego. Uzyskanie jednego pozwolenia na budowę na kilka budynków nie determinuje, iż jest to jedno przedsięwzięcie deweloperskie. Odnośnie niniejszej sprawy, przy ocenie co stanowi przedsięwzięcie deweloperskie Prezes UOKiK wziął pod uwagę wiele czynników, nie tylko kwestię pozwolenia na budowę, o czym mowa w niniejszej decyzji.

Ponadto wskazać należy, iż przedsięwzięcie deweloperskie może obejmować budowę jednego budynku także wówczas, gdy funkcjonalnie współtworzy on większa całość architektoniczno-budowlaną, np. osiedle (kilka budynków połączonych terenem wspólnym i elementami infrastruktury.⁸ W niniejszym przypadku, wbrew twierdzeniom Spółki, z prawnego punktu widzenia, realizacja budynku numer 4 i 5 stanowi przedsięwzięcie deweloperskie odrębne od realizacji budynku numer 3, a także od wzniesienia budynku 1 i 2, mimo, jak wskazuje Dom M-4, iż wszystkie te budynki wedle pozwolenia na budowę miały stanowić jeden kompleks architektoniczno-urbanistyczny.

W ocenie Prezesa UOKiK, inwestycja Dom M-4 polegająca na realizacji budynku 1 i 2 stanowiła przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 6 ustawy deweloperskiej. Drugie takie przedsięwzięcie Spółki, odrębne od powyższego, którego realizacja jest w toku, obejmuje budowę budynków 4 i 5. Powyższe Prezes UOKiK wywodzi m.in. z faktu, iż Dom M-4 odrębnymi umowami nabył nieruchomości pod budowę ww. budynków a także pozyskał finansowanie poprzez zawarcie z Bankiem dwóch osobnych umów kredytu inwestorskiego. Ponadto dla realizacji Etapu I (budynek 1 i 2) i Etapu II (budynek 4 i 5) stworzone zostały odrębne harmonogramy rzeczowo-finansowe. Zdaniem organu ochrony konsumentów powyższe działanie Spółki było zabiegiem przemyślanym i nieprzypadkowym.

W tym miejscu wskazać należy, iż Spółka w umowach deweloperskich zawieranych z konsumentami posługuje się zbieżnym nazewnictwem ww. inwestycji poprzez wskazywanie, iż budowa budynków 1 i 2 stanowi przedsięwzięcie deweloperskie w myśl przepisów ustawy deweloperskiej o nazwie „Osiedle Olimpijczyków - Etap I”, budowa budynków 4 i 5 jest przedsięwzięciem deweloperskim w myśl powyższej ustawy o nazwie „Osiedle Olimpijczyków - Etap II”.

⁸ B. Gliniecki [w:] red. Osajda, Art. 3 ochrona praw nabywcy lokalu, Komentarz 2018, Legalis.

Przedsiębiorca w grudniu 2017 r. otrzymał pozwolenie na użytkowanie budynku numer 1 i 2. Budowa budynków 4 i 5 jest w toku, stąd nie wydano pozwolenia na użytkowanie. Organ ochrony konsumentów zauważa, iż przeprowadzenie realizacji poszczególnych budynków w rozbiu na Etap I i Etap II nie było przypadkiem lecz efektem skoordynowanych oraz zamierzonych działań Spółki. Budynek 1 i 2 objęty jest jednym pozwoleniem na użytkowanie. Powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK również świadczy za tym, iż realizacja budynków z Etapu I i Etapu II stanowiła dwa odrębne przedsięwzięcia deweloperskie.⁹

Ponadto dla Etapu I Spółka stosowała środek ochrony nabywców lokali mieszkalnych przewidziany przepisami ustawy deweloperskiej w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 10 1020 5011 0000 9502 0269 8025 prowadzonego przez PKO. Dla Etapu II (budynek 4 i 5), Spółka posiada zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 8 ustawy deweloperskiej, o numerze 48 1020 5011 0000 9502 1275 0982, prowadzony przez PKO, który został otwarty w związku z finansowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego przez Bank. Jednakże z uwagi na zaprzestanie finansowania przez Bank tegoż przedsięwzięcia, na rachunku dla inwestycji obejmującej budynek 4 i 5 nie są dokonywane nowe wpłaty. Jedynie trzy rodziny mają możliwość dokonywania wpłat na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (stan na dzień 15 października 2018 r.), natomiast nowi klienci wpłacają środki na lokale mieszkalne na rachunek bieżący w złotych otwarty przez Spółkę w SGB w dniu 5 października 2016 r. Jak wskazano wyżej, w umowach zawieranych z konsumentami w 2015 r. na Etap II przedsiębiorca wskazywał na obowiązek stosowania się do przepisów ustawy deweloperskiej i podawał do wpłat numer zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, natomiast w roku 2018 - w oparciu o własną decyzję - zrezygnował ze stosowania środków ochrony nabywców i wskazywał konsumentom na obowiązek dokonywania wpłat na zwykły rachunek bankowy prowadzony w SGB.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, Dom M-4 posiada obowiązek stosowania co najmniej jednego środka ochrony dla wszystkich nabywców lokali mieszkalnych z budynku 4 i 5, spośród wskazanych w art. 4 ustawy deweloperskiej. Tymczasem aktualnie Spółka stosuje podwójne standardy. Trzy rodziny dokonujące wpłaty na lokale mieszkalne objęte są ochroną przewidzianą ustawą deweloperską, natomiast od dnia 5 października 2016 r., tj. od daty otwarcia rachunku w SGB i wskazania konsumentom tego rachunku do wpłat, nabywcy lokali mieszkalnych z budynku 4 i 5 wpłacają swoje środki wyłącznie na zwykły rachunek, nie będący żadnym z rachunków o jakich mowa w art. 4 ustawy deweloperskiej. Tym samym ich wpłaty pozostają poza ochroną przewidzianą przez ustawodawcę.

Prezes UOKiK negatywnie ocenia sytuację, w której przedsiębiorca mając na względzie wyłącznie własny interes, w trakcie realizacji inwestycji podejmuje decyzję o zaprzestaniu stosowania ww. środka ochrony, stawiając nowych nabywców w gorszej sytuacji. Spółka wskazała, iż wedle jej oceny bez znaczenia pozostaje fakt, iż przedsiębiorca przystępując do realizacji Etapu I i Etapu II stosował środek ochrony nabywców przewidziany w ustawie deweloperskiej oraz to, iż zamieszczał stosowne zapisy w umowach deweloperskich bowiem przyjął na siebie obowiązki z ustawy deweloperskiej dobrowolnie. Zdaniem Prezesa UOKiK takie podejście może stanowić przejaw lekceważenia przepisów prawa, a także braku poszanowania dla praw i interesów konsumentów. W ocenie organu ochrony konsumentów przedsiębiorca zdaje się nie rozumieć na jak poważne zagrożenie naraża nabywców lokali mieszkalnych pozbawiając ich jednego ze środków ochrony przewidzianych przez ustawodawcę.

⁹ Por. B. Gliniecki [w:] red. Osajda, Art. 3 ochrona praw nabywcy lokalu, Komentarz 2018, Legalis.

W tym miejscu należy wskazać, że bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty rachunek powierniczy dopiero gdy zostaną spełnione łącznie dwa warunki:

1) deweloper i nabywca zawrą umowę przenoszącą na nabywcę prawo będące przedmiotem danej umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, oraz

2) bank otrzyma odpis aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo będące przedmiotem danej umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca (vide art. 10 ustawy deweloperskiej).¹⁰ Zatem przez cały etap realizacji inwestycji przez przedsiębiorcę, środki pieniężne nabywców są chronione w wysokim stopniu, deweloper nie ma do nich dostępu i z nich nie korzysta. Ponadto, w sytuacji, w której konsument zdecyduje się na odstąpienie od umowy deweloperskiej przed przeniesieniem prawa własności lokalu mieszkalnego, może odzyskać wpłacone środki. Z takiego uprawnienia konsument może skorzystać np. jeśli upłynął umowny termin przeniesienia prawa własności oraz dodatkowy termin wyznaczony przez nabywcę na przeniesienie tego prawa, a deweloper ich nie przeniósł. W takim przypadku, żądanie zwrotu środków konsument skieruje do banku, bowiem to on będzie w ich posiadaniu. Zaznaczyć należy, iż konsument, który dokonuje wpłat na zwykły rachunek bankowy pozbawiony jest powyższej ochrony. Deweloper posiada pełną dowolność w zakresie dysponowania środkami zgromadzonymi na takim rachunku. Konsument nie ma możliwości zweryfikowania w jaki sposób przedsiębiorca wydatkuje te środki. A w przypadku podjęcia przez konsumenta decyzji o odstąpieniu od umowy, odzyskanie wpłaconych środków będzie utrudnione lub niemożliwe.

Przedsiębiorca od początku realizacji Etapu I i Etapu II stosował się do przepisów ustawy deweloperskiej i informował o tym swoich klientów. Na marginesie należy wskazać, iż jak wskazuje Spółka, ustawodawca nie zakazuje stosowania przepisów ustawy deweloperskiej do inwestycji rozpoczętych przed wejściem w życie tej ustawy, niemniej jednak nie pozostawia tego bez pewnej regulacji, oddając pełną swobodę przedsiębiorcy (np. vide art. 38 ustawy deweloperskiej). Z całą stanowczością podkreślić należy, iż w niniejszej sprawie Spółka rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych z Etapu II po dacie wejścia w życie ustawy deweloperskiej, tym samym nie miała prawa do zaprzestania stosowania środka ochrony nabywców lokali mieszkalnych.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, Spółka nie stosuje się do obowiązku stosowania co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ustawy deweloperskiej, co stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenia zakazu określonego w art. 24 ww. ustawy. Nie wydaje się jednak decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W takim przypadku Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaprzestania stosowania praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 27 ust. 1-3 tej ustawy). W niniejszej sprawie Spółka nie wykazała zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zadeklarowała jedynie możliwość wprowadzenia pewnych zmian w swojej działalności w przyszłości w związku z przedłożoną w toku postępowania propozycją mającą przypominać zobowiązanie, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

¹⁰ Por. Komentarz do art. 10 Ochrona praw nabywcy lokalu, red. Okolski 2018, wyd. 10/Tymiec, Legalis.

Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 wyżej przywołanej ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich - aktualnych lub potencjalnych klientów - traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę¹¹.

Stanowisko to potwierdzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu jednego z wyroków stwierdził, iż: „nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać 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 liczby potencjalnych konsumentów”¹².

W ocenie Prezesa UOKiK, zakwestionowane w przedmiotowej decyzji zachowanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Konsumentom, którzy zostali dotknięci stosowaną przez Dom M-4 praktyką to nabywcy lokali mieszkalnych, którym przedsiębiorca nie zapewnił co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ustawy deweloperskiej. Jednocześnie podkreślić należy, że w tym kręgu mógł być każdy konsument, który zdecydowałby się zawrzeć umowę deweloperską ze Spółką.

Nie ulega wątpliwości, że działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków. Natomiast przez interes zbiorowy należy rozumieć interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Dla stwierdzenia godzenia w zbiorowe interesy konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Jak podnosi się w doktrynie, w pojęciu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów mieści się także działanie przedsiębiorcy skierowane wprawdzie do oznaczonych (zindywidualizowanych) konsumentów, o ile przy tym konsumentów tych łączy jakaś wspólna cecha rodzajowa. Wówczas bowiem poszkodowana zostaje pewna grupa konsumentów, nie będąca jedynie - z punktu widzenia przedsiębiorcy stosującego daną praktykę - zbiorowością przypadkowych jednostek, lecz stanowiącą określoną i odrębną kategorię konsumentów, reprezentującą w znacznym stopniu wspólne interesy. Należy zatem przyjąć, że zbiorowy interes konsumentów nie musi odnosić się do nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować, gdyż brak indywidualizacji nie sprzeciwia się możliwości wyodrębnienia kategorii bądź zbioru konsumentów o pewnych cechach. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu. Jak słusznie uznał Sąd Najwyższy w swoim rozstrzygnięciu „przedmiotem ochrony nie jest indywidualny interes konsumenta, ani suma interesów indywidualnych konsumentów, lecz interes zbiorowy. Zbiorowy to «odnoszący się do pewnej grupy osób lub zbioru rzeczy, właściwy jakiemuś zbiorowi, złożony z wielu jednostek, składający się na jakiś zbiór; gromadny,

¹¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt VI ACa 306/08, a także T. Skoczny, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009, s. 962.

¹² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01.

kolektywny, wspólny». Gramatyczna wykładnia pojęcia praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór¹³». Ponadto Sąd ten wskazał, że „praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”. Stanowisko to jest szeroko popierane w orzecznictwie¹⁴.

Mając na względzie powyższe, w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów.

Nieprzyjęcie zobowiązania przedsiębiorcy w zakresie praktyki opisanej w punkcie I sentencji decyzji

W tym miejscu organ ochrony konsumentów pragnie odnieść się do wniosku przedsiębiorcy w zakresie zobowiązania się do podjęcia działań zmierzających do zakończenia naruszenia, o którym mowa w pkt I sentencji decyzji i usunięcia jego skutków.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że został naruszony zakaz, o którym mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego zakazu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. W przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał naruszania zakazu, o którym mowa w art. 24, i zobowiąże się do usunięcia skutków tego naruszenia, zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż art. 28 ww. ustawy ma zastosowanie w przypadku, kiedy zostały spełnione łącznie następujące przesłanki:

- 1) uprawdopodobnienie w trakcie postępowania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
- 2) złożenie wniosku przez przedsiębiorcę do zobowiązania się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków;
- 3) uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań.

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów „ (...) Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań”. Z powyższego wynika, iż decyzja wydana w trybie art. 28 ust. 1 ww. ustawy jest decyzją o charakterze uznaniowym, w związku z czym Prezes UOKiK nie ma obowiązku wydania decyzji zobowiązującej w każdym przypadku, gdy wniesie o to przedsiębiorca. Przepis ten nie nakłada na organ ochrony konsumentów obowiązku wydania decyzji zobowiązującej, a jedynie stwarza mu prawną możliwość wydania takiej decyzji.

¹³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2008 r., sygn. akt III SK 27/07.

¹⁴ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 września 2013 r., sygn. VI ACa 67/13.

Zgodnie z Wyjaśnieniami¹⁵ adresowanymi do przedsiębiorców, to na stronie postępowania spoczywa obowiązek odpowiedniego sformułowania propozycji zobowiązania. Musi być ono jednoznaczne i precyzyjne w swej treści, tak aby umożliwić skontrolowanie jego wykonania. Przedmiot zobowiązania powinien pozostawać w bezpośrednim związku z zarzucanymi przez Prezesa UOKiK praktykami. Realizacja zobowiązania nie może powodować kolejnych naruszeń prawa, w tym zwłaszcza ograniczenia konkurencji lub naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Spółka w piśmie z dnia 27 lutego 2019 r. przedłożyła propozycję zobowiązania polegającego na usunięciu naruszeń poprzez wstrzymanie się ze stosowaniem przedłożonych wzorców umów i zaoferowanie klientom możliwości odstąpienia od umów zawartych bez rachunków deweloperskich bez ponoszenia kosztów w terminie 90 dni.

W odpowiedzi na powyższą propozycję, Prezes UOKiK skierował do przedsiębiorcy informacje dotyczące warunków wydawania decyzji zobowiązujących wynikające z Wyjaśnień. Organ ochrony konsumentów w zakresie zamiaru usunięcia skutków stosowanych przez siebie praktyk wskazał, iż Spółka powinna zidentyfikować trwające negatywne skutki tych praktyk i wskazać, w jaki sposób zobowiązanie złożone przez nią w toku postępowania mogłoby je usunąć.

Przedsiębiorca w odpowiedzi na pismo Prezesa UOKiK, poinformował, iż podejmowane przez niego działania nie naruszają w jakikolwiek sposób zbiorowych interesów konsumentów. Dom M-4 wyjaśnił także, że złożone zobowiązanie miało charakter ewentualny, to jest w przypadku, w którym Prezes UOKiK stwierdzi, że doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, Spółka wnosi o zakończenie sprawy poprzez wydanie decyzji określonej w art. 28 ustawy o ochronie konkurencji konsumentów. Spółka podniosła, że Prezes UOKiK w żadnym piśmie nie wskazał, iż doszło do uprawdopodobnienia stosowania zakazanych praktyk a w jej ocenie jest to obowiązek organu ochrony konsumentów. Dom M-4 stoi także na stanowisku, iż nie ma przeszkód aby to Prezes UOKiK samodzielnie zdefiniował jakie skutki danych praktyk określa jako negatywne. W ocenie przedsiębiorcy to Prezes UOKiK a nie on jest organem powołanym do kontroli oraz oceny zachowania przedsiębiorców. Spółka zwróciła się o dokładne wskazanie, że dostatecznie uprawdopodobniono, że doszło do stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz określenie ich negatywnych skutków.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zaproponowane przez przedsiębiorcę działania nie prowadziłyby do zaprzestania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów bowiem nie objęły przywrócenia stosowania środka ochrony nabywców lokali mieszkalnych, tym samym nie sposób twierdzić, że propozycja zobowiązania obejmuje zaniechanie stosowania zarzuconej przedsiębiorcy praktyki.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż przedsiębiorca nie przedstawił treści zobowiązania spełniającej wytyczne zawarte w Wyjaśnieniach, a także iż przedsiębiorca uczynił stroną odpowiedzialną za jego sformułowanie Prezesa UOKiK, zobowiązanie to nie zasługiwało na uwzględnienie. Ponadto, w tym stanie faktycznym i prawnym, mając również na względzie cel wynikający z niniejszego postępowania - z uwagi na interes publiczny i rolę rozstrzygnięć Prezesa UOKiK dla innych uczestników rynku, Prezes UOKiK uznał, że niezasadne jest przyjmowanie zobowiązania przedsiębiorcy w odniesieniu do praktyki opisanej w pkt I sentencji decyzji.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt I sentencji.

¹⁵ Wyjaśnienia dostępne są na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: www.uokik.gov.pl, w zakładce Prawo /Orzecznictwo Prezesa UOKiK/Wyjaśnienia i wytyczne.

Ad II Obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania nakazu, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

Istotą opisywanej w niniejszej decyzji praktyki jest niezapewnienie nabywcom lokali mieszkalnych co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ustawy deweloperskiej, wbrew przepisowi art. 37 tej ustawy.

W związku z tym uzasadnione jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na Spółkę obowiązku poinformowania wszystkich konsumentów, objętych skutkami praktyk stwierdzonych w pkt I rozstrzygnięcia decyzji o przedmiocie niniejszej decyzji, w tym o możliwości odstąpienia od umowy, a także o obowiązku zwrotu środków pieniężnych wpłacanych przez konsumentów, w przypadku odstąpienia przez nich od umów. Wedle informacji uzyskanych w toku postępowania, liczba nabywców lokali z budynku numer 4 objętych skutkami ww. praktyki stosowanej przez Spółkę jest 13 (słownie: trzynaście), natomiast liczba nabywców lokali z budynku numer 5 wynosi 50 (słownie: pięćdziesiąt).

Natomiast mając na uwadze, iż nie wszyscy konsumenci mogą skutecznie odebrać korespondencję od przedsiębiorcy, Prezes UOKiK nałożył na Spółkę obowiązek umieszczenia stosownego komunikatu na stronie internetowej.

W tym miejscu wskazać należy, iż obowiązek usunięcia trwających skutków ww. naruszenia obejmuje klientów Dom M-4, którzy po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji dokonują lub dokonali wpłat środków pieniężnych za lokal mieszkalny na rachunek bankowy Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy prowadzony przez SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, o czym mowa w pkt II.1 niniejszej decyzji oraz względem których Dom M-4 Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Bydgoszczy nie dokonał w drodze umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.

Zastosowanie opisanych powyżej środków ma za zadanie usunięcie skutków stosowania przez Dom M-4 praktyki, która negatywnie odbiła się na konsumentach na drodze usunięcia naruszenia w warstwie informacyjnej poprzez zapewnienie wiedzy co do tego, jak powinno wyglądać zachowanie przedsiębiorcy zgodne z prawem oraz poinformowanie indywidualnych konsumentów o skutkach decyzji, co może się przełożyć na podjęcie przez nich decyzji o odstąpieniu od umowy. Ponadto w ocenie Prezesa UOKiK konieczne było nałożenie na Spółkę obowiązku zwrotu konsumentom środków pieniężnych, w sytuacji w której zdecydują się odstąpić od umowy z przedsiębiorcą.

Należy mieć na uwadze, że jak najszerze rozpowszechnienie omawianego komunikatu spełni zarówno funkcję informacyjną wobec konsumentów, jak i funkcję prewencyjną wobec innych przedsiębiorców.

W tym stanie rzeczy, należało orzec jak w punkcie II decyzji.

Ad III Koszty postępowania

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes UOKiK rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 ww. ustawy jeżeli w wyniku postępowania

organ ochrony konsumentów stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania.

W świetle natomiast art. 263 § 1 k.p.a., do kosztów postępowania zalicza się m.in. koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Z kolei zgodnie z art. 264 § 1 k.p.a., jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustala w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku organ ochrony konsumentów w punkcie I sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK ze stroną.

W związku z powyższym, postanowiono obciążyć ww. przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **24,10 zł** (słownie: dwadzieścia cztery złote 10/100).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt III sentencji decyzji.

Koszty niniejszego postępowania Przedsiębiorca zobowiązany jest wpłacić w terminie **14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na rachunek bankowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w **NBP o/o Warszawa** na nr: **51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r., poz. 369) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 zm.) - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt III sentencji decyzji, na podstawie art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479³² § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, stronie przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 785 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł, a zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych 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 zd. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 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, § 3 i § 4 zd. 1 Kodeksu postępowania cywilnego 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.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy
Piotr Adamczewski