



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5
31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98
E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-34/07/WJ-39/09

Kraków, dnia 31 grudnia 2009 r.

DECYZJA Nr RKR – 33/2009

Na podstawie art. 23e ust. 1 i 2 w związku z art. 23a ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz.2080, z późn. zm.) oraz stosownie do treści art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 18, poz. 172, z późn. zm.) w związku z art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, działanie Spółki Mieszkaniowej „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na naruszeniu obowiązku wynikającego z art. 546 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), w wyniku nieudzielenia przez Spółkę – jako sprzedawcę lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, realizowanych na działce nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie - kupującym potrzebnych informacji o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanych lokali, poprzez:

- a) zatajenie przed kupującymi informacji o nieuregulowanym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości,
- b) wprowadzanie kupujących w błąd co do ostatecznych terminów zakończenia budowy wyżej określonych budynków wielolokalowych, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali;

i jednocześnie stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 14 września 2006 r.

UZASADNIENIE

W dniu 23 listopada 2006 r. do Delegatury UOKiK w Krakowie wpłynęła skarga grupy klientów Spółki Mieszkaniowej „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (zwanej dalej „Spółką”), którzy zawarli przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych

w – realizowanych przez tę Spółkę - budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Przedmiotowa skarga została przekazana przez Departament Polityki Konsumentckiej UOKiK wraz z upoważnieniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) do wszczęcia i prowadzenia postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 23a *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz.2080, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”).

W wyniku rozpoznania przedmiotowej skargi Delegatura UOKiK w Krakowie wszczęła – postanowieniem Nr RKR – 387/2006 z dnia 24 listopada 2006 r., działając w imieniu Prezesa Urzędu – postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy sposób informowania przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. w Krakowie o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz zawartych, z zamiarem realizacji przedmiotowej inwestycji, przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w tym budynku, nie stanowią naruszenia uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W trakcie prowadzonego postępowania, tj. w dniu 27 listopada 2006 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie wpłynęło pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie (zwany dalej „Rzecznikiem”), w którym zarzucił on stosowanie przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zdaniem Rzecznika, wnioski w zakresie stosowania takiej praktyki wynika z licznych skarg klientów Spółki, którzy zawarli z nią przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych dotyczące inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, natomiast obecnie Spółka odmawia im sprzedaży mieszkań na warunkach określonych w tych umowach.

Delegatura UOKiK w Krakowie poinformowała Rzecznika o prowadzonym postępowaniu wyjaśniającym, o którym mowa powyżej oraz zwróciła się do niego o przesłanie: zgromadzonej - na skutek dotychczasowych kontaktów z klientami Spółki, zainteresowanymi nabyciem lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie - dokumentacji dotyczącej przedmiotowej inwestycji, wyjaśnień i informacji o działaniach (zaniechaniach) Spółki, jakie miały miejsce w trakcie jej realizacji oraz stanowisk Naczelnego Architekta Miasta Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy - Delegatury Dzielnicy Białoleka i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczących rzeczywistych przeszkód w zakończeniu tej inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie zwrócono Rzecznikowi uwagę, iż jest on uprawniony w przedmiotowej sprawie do wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie przeciwko Spółce postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wprawdzie w dniu 20 grudnia 2006 r., a następnie 22 stycznia 2007 r. Rzecznik dostarczył Delegaturze UOKiK w Krakowie zebraną przez siebie dokumentację, będącą w istocie głównie korespondencją pomiędzy Spółką a jej klientami w sprawie renegotjacji przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie w związku z przedłużającym się procesem zakończenia tej inwestycji, nie wystąpił jednak z wnioskiem o wszczęcie postępowania w przedmiotowej sprawie.

Do Delegatury UOKiK w Krakowie wpłynęło również w dniu 27 listopada 2006 r. pismo posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Pawła Poncyłjusza, który zwrócił się z prośbą o interwencję Prezesa Urzędu w sprawie dotyczącej nieprawidłowości, jakie miały miejsce w czasie realizacji przez Spółkę budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. W tym samym dniu udzielono Posłowi odpowiedzi, informując go o wszczęciu określonego na wstępie uzasadnienia niniejszej decyzji postępowania wyjaśniającego oraz jego dotychczasowych ustaleniach.

Niezależnie od powyższego, do Delegatury UOKiK w Krakowie napływały liczne skargi konsumentów – klientów Spółki, zainteresowanych sprawą inwestycji budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie (zwanymi dalej „Skarżącymi”). Jak wynika z treści skarg, w latach 2004 – 2005 osoby zainteresowane kupnem lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Mehoffera 103 zawierały umowy przedwstępne, zgodnie z którymi termin oddania przedmiotowej inwestycji przypadał na I/II kwartał 2005 r. Zdaniem Skarżących, termin ten nie został dotrzymany z przyczyn leżących po stronie Spółki, gdyż przesuwiała ona kilkakrotnie datę ukończenia inwestycji, zaniedbując jednocześnie działań prowadzących do uzyskania stosownych pozwoleń i uregulowania stanu faktyczno – prawnego działki, na której realizowana jest budowa. W celu rozwiązania istniejących problemów, Spółka przedstawiła swoim klientom do podpisania aneksu do poprzednio zawartych umów przedwstępnych, które - jak podkreślali Skarżący - prowadziły do dalszych uchybień. Równocześnie Spółka zagroziła, iż nie podpisanie przedstawionych aneksów spowoduje wypowiedzenie przez nią zawartych już umów przedwstępnych. Skarżący doprecyzowali, że do rozwiązania umów w takim trybie już doszło, natomiast wszystkie dotychczasowe próby polubownego załatwienia sporu ze Spółką nie przynosiły żadnych rezultatów.

Skarżący sugerowali jednocześnie, że w przypadku innych inwestycji prowadzonych przez Spółkę podejmowane były podobne działania, w ramach których - w ich przekonaniu – rozwiązanie umów prowadzi do sprzedaży lokali mieszkalnych nowym klientom, po wyższych cenach.

Ponadto, do Delegatury UOKiK w Krakowie wpłynęła w dniu 16 lutego 2007 r. prośba Agencji Produkcji Telewizyjnej „Sprawa dla Reportera” Telewizji Polskiej S. A. o wyrażenie stanowiska w sprawie inwestycji realizowanej przez Spółkę przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz przyczyn opóźnień, uniemożliwiających Spółce oddanie mieszkań w ramach tej inwestycji do użytkowania. W odpowiedzi na przedmiotową prośbę, Delegatura w Krakowie poinformowała w dniu 19 lutego 2007 r., iż prowadzi postępowanie wyjaśniające w sprawie sposobu przekazywania przez Spółkę konsumentom informacji na temat inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w tej inwestycji, zawartych z klientami Spółki. Delegatura udzieliła również informacji w zakresie działań podjętych przez Prezesa Urzędu w ramach tego postępowania oraz możliwościach prawnych, jakimi dysponują klienci Spółki - ewentualnie przez nią poszkodowani – w ramach obowiązującego porządku prawnego. W odpowiedzi wyjaśniono również, że stosowną wiedzą w zakresie przyczyn opóźnień budowlanych, uniemożliwiających Spółce oddanie lokali mieszkalnych do użytku dysponują instytucje powołane do przestrzegania prawa budowlanego, tj. Biuro Naczelnego Architekta Miasta Stołecznego Warszawy Delegatura w Dzielnicy Białołęka oraz Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Stołecznego Warszawy.

Prezes Urzędu skierował również w trakcie postępowania wyjaśniającego wezwania do Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, w których zwrócił się o przesłanie wszelkich ustaleń i dokumentów,

będących w posiadaniu tych instytucji w związku z ich zainteresowaniem inwestycją realizowaną przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Z informacji przekazanych przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa wynika, że Kapituła Certyfikatu działająca przy tym Związku, uchwałą nr 2/2006 z dnia 18 września 2006 r. zawiesiła ważność Certyfikatu Dewelopera PZPB. Z kolei Polski Związek Firm Deweloperskich wyjaśnił, iż uchwałą nr CzU/06/01 Zarządu tego Związku z dnia 22 września 2006 r. wykluczył Spółkę z PZFD.

Niezależnie od powyższego, Prezes Urzędu wystąpił także do Biura Naczelnego Architekta Miasta i Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegatur w Dzielnicy Białołęka oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Stołecznego Warszawy z prośbą o udzielenie wyjaśnień w zakresie ewentualnych utrudnień i przeszkód ze strony Spółki w realizacji inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz informacji, na jakim etapie jest jej wykonanie i w jakiej dacie może nastąpić jej zakończenie. Z uzyskanych w tym trybie wyjaśnień wynika, że organy wymienionych wyżej instytucji prowadzą właściwe postępowania administracyjne: w zakresie nowego podziału działki przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz w ramach nadzoru budowlanego – w sprawie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonywanych z odstępstwami od zatwierdzonej dokumentacji, stanowiącej podstawę wydania decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego Spółka kilkakrotnie, tj. w dniach 12 grudnia 2006 r. oraz 2 stycznia, 19 i 23 lutego 2007 r. udzielała odpowiedzi na wezwania Prezesa Urzędu. W wyjaśnieniach tych Spółka przedstawiła szczegółowe informacje na temat przebiegu prowadzonej przez siebie inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, od dnia nabycia jej składników majątkowych, poprzez kolejne pojawiające się w trakcie jej realizacji utrudnienia, aż po proces aneksowania przedwstępnych umów sprzedaży składających się na nią lokali mieszkalnych. Spółka dookreśliła, że konieczność sporządzenia i podpisywania aneksów oraz pojawiające się w ślad za nimi nieporozumienia i spory z jej klientami, wynikały ze stwierdzenia nieważności przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie pierwotnej decyzji, zatwierdzającej podział nieruchomości położonej przy ul. Mehoffera 103. Jak poinformowała Spółka, w celu dokonania nowego podziału tej nieruchomości została zmuszona do przeprowadzenia połączenia czterech działek w jednej księdze wieczystej, co - z uwagi na ich zróżnicowany stan prawny - nie jest aktualnie możliwe, a z pewnością byłoby niekorzystne dla klientów Spółki. Odpowiadając na pytanie Prezesa Urzędu, kiedy nastąpi zakończenie budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 i przekazanie lokali mieszkalnych klientom Spółki oraz zawarcie z nimi stosownych umów w tym zakresie, Spółka wyjaśniła w szczególności złożoność i wieloetapowość procesu uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie tego rodzaju budynków, czym jednocześnie tłumaczyła brak możliwości określenia ostatecznego terminu zakończenia inwestycji i przeniesienia własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych na kupujących. Niezależnie od powyższego Spółka poinformowała ponadto, iż na problemy z zakończeniem inwestycji napotyka tylko w związku z budową budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, inne inwestycje Spółki – opisane na jej stronie internetowej: www.salwator.com.pl – realizowane są bez przeszkód i zgodnie z zawartymi z klientami umowami.

W ocenie Prezesa Urzędu, przedstawiony powyżej materiał dowodowy, zebrany w toku postępowania wyjaśniającego, dał podstawy do wszczęcia z urzędu - postanowieniem Nr RKR – 185/2007 z dnia 10 kwietnia 2007 r. – postępowania w związku z podejrzeniem

stosowania przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na nieudzielaniu przez Spółkę – jako sprzedawcę lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, realizowanych na działce nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie - kupującym potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanych lokali, poprzez:

- a) zatajenie przed kupującymi informacji o nieuregulowanym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości,
- b) wprowadzanie kupujących w błąd co do ostatecznych terminów zakończenia budowy wyżej określonych budynków wielolokalowych, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali

- wbrew obowiązkowi wynikającemu z treści przepisu art. 546 § 1 *Kodeksu cywilnego*, co może stanowić naruszenie art. 23a *ustawy o ochronie (...)*, poprzez naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji.

Prezes Urzędu zawiadamiając Spółkę o wszczęciu przedmiotowego postępowania, wezwał ją również – pismem z dnia 10 kwietnia 2007 r. - do ustosunkowania się do przedstawionych wyżej zarzutów.

Odpowiadając na postawione zarzuty, pismem z dnia 15 maja 2007 r. Spółka poinformowała, iż wypracowała z pełnomocnikiem klientów warunki ugody dotyczące inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, które kończą istniejący między nimi spór. Spółka wyraziła nadzieję, że zawarcie przedmiotowej ugody nastąpi w ciągu najbliższych 30 dni i zobowiązała się do przedłożenia jej kopii Delegaturze UOKiK w Krakowie. Wyjaśniła również, że warunki wspomnianej ugody są zasadniczo zbieżne z propozycją treści aneksu, przedłożonego klientom wraz z pismem z dnia 14 września 2006 r., tj. zostaje zachowana cena lokalu mieszkalnego wynikająca z zawartych umów przedwstępnych, a z drugiej strony klient wyraża zgodę na opóźnienie ukończenia inwestycji, spowodowane m.in. zmianą stanu prawnego nieruchomości i koniecznością jego ponownego uregulowania. Tym samym pismem z dnia 15 maja 2007 r. Spółka ponownie przedstawiła szczegółowe wyjaśnienia na temat przebiegu i utrudnień w realizacji inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, podkreślając jednocześnie, iż od 14 września 2006 r. rozpoczęła proces informowania klientów o istniejących utrudnieniach.

Niezależnie od powyższego – na wezwanie Prezesa Urzędu - Spółka poinformowała, że w okresie od listopada 2006 do stycznia 2007 r. około stu jej klientów, zainteresowanych inwestycją przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie uzyskało zabezpieczenie roszczeń o ustalenie obowiązywania zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. W wyniku złożonych przez Spółkę zażaleń sądy apelacyjne w Krakowie i Warszawie sukcesywnie uchylają przedmiotowe zabezpieczenia, uznając je za bezpodstawne, a Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych oddala wnioski o dokonanie stosownych wpisów w tym zakresie w księdze wieczystej. W dalszej części wyjaśnień z dnia 15 maja 2007 r. Spółka poinformowała, że oprócz ww. postępowań o ustalenie obowiązywania umów przedwstępnych sprzedaży, dziesięciu klientów Spółki, zamierzających nabyć lokal mieszkalny przy ul. Mehoffera 103 wystąpiło z roszczeniami odszkodowawczymi, z pięcioma z nich zawarte zostały ugody, pozostałe sprawy są na etapie postępowania dowodowego. Spółka doprecyzowała ponadto, że poza ww. sprawami sądowymi, nie są prowadzone przeciwko niej inne postępowania sądowe lub administracyjne.

Pismem z dnia 21 października 2009 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie został wyznaczony termin na zapoznanie się strony z aktami sprawy, z którego pełnomocnik Spółki skorzystał w dniu 30 października 2009 r.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka Mieszkaniowa „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000117756. Zgodnie z treścią wpisów zawartych w tym rejestrze, przedmiotem działalności Spółki jest m.in.: wykonywanie robót budowlanych związanych z wnoszeniem budynków oraz kupno i sprzedaż nieruchomości.

Z przekazanych przez Spółkę – za pismem z dnia 15 maja 2007 r. - informacji i folderów reklamowych wynika, że aktualnie realizuje ona lub już zakończyła inwestycje budowlane w Krakowie, Ustroniu Morskim, Poznaniu, Warszawie oraz Wrocławiu. Spółka zajmuje się w tych miastach zarówno budową standardowych lokali mieszkalnych, segmentów mieszkalnych w zabudowie szeregowej, domów jednorodzinnych oraz apartamentów mieszkalnych o podwyższonym i wysokim standardzie, jak również budową hoteli i związanej z nimi infrastruktury. W Warszawie Spółka prowadzi jedną inwestycję, tj. budowę budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103.

Jak wynika z przekazanych przez Spółkę informacji, w dniu 11 lutego 2004 r. kupiła od syndyka masy upadłości przedsiębiorstwo „Budirem” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Nieporęcie, które przed tą datą prowadziło inwestycję budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie (tak: pismo Spółki z dnia 15 maja 2007 r. oraz poprzedzające go pisma z dnia 12 grudnia 2006 r. i 2 stycznia 2007 r.). Elementem składowym tego przedsiębiorstwa – także nabytym przez Spółkę - była działka nr 4 przy ul. Mehoffera 103. W celu potwierdzenia tych okoliczności Spółka przedstawiła również notarialną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 11 lutego 2004 r., zawartą pomiędzy Spółką a syndykiem masy upadłości „Budirem” Sp. z o.o. w upadłości, której treść potwierdza wyjaśnienia Spółki.

Z dalszych wyjaśnień Spółki wynika, że zarówno w przedmiotowej umowie, jak i w ewidencji gruntów i budynków ujawniony był podział działki nr 4 na działki: nr 4/1 i 4/2 - przeznaczone pod zabudowę, oraz działki nr 4/3 i 4/4 - przeznaczone pod drogi publiczne, które zgodnie z art. 98 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), przeszły na własność Miasta Stołecznego Warszawy. Sprzedający, tj. syndyk „Budirem” Sp. z o.o. zapewniał w ww. umowie, iż stan prawny przedmiotowych nieruchomości nie uległ zmianie (tak: wyjaśnienia Spółki z dnia 11 grudnia 2006 r.). Kierując się tym stanem faktycznym - prawnym Spółka od kwietnia 2004 r. zawierała ze swoimi klientami umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych, budowanych na działce nr 4/1, położonej w Warszawie przy ul. Mehoffera 103 (tak: pisma Spółki z dnia 11 i 27 grudnia 2006 r. oraz 20 lutego i 15 maja 2007 r.).

W grudniu 2004 r. Spółka została poinformowana przez syndyka masy upadłości „Budirem” Sp. z o.o., iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie - decyzją nr KOB/1652/Go/02 z dnia 30 grudnia 2003 r. - stwierdziło nieważność decyzji Burmistrza Gminy Warszawa – Białołęka nr 2/2001 z dnia 22 stycznia 2001 r., zatwierdzającej podział nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mehoffera 103 i ul. Łąkowej,

oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4, m.in. na działkę 4/1. W lutym 2005 r. Spółka wystąpiła do SKO w Warszawie o wydanie odpisu decyzji nr KOB/1652/Go/02 z dnia 30 grudnia 2003 r., którą otrzymała w marcu 2005 r. W celu potwierdzenia ww. okoliczności Spółka przedłożyła: pismo syndyka z dnia 17 grudnia 2004 r., obie ww. decyzje (SKO w Warszawie i Burmistrza Gminy Warszawa – Białoleka), własne pismo z 16 lutego 2005 r., skierowane do SKO, kopie kart własnej książki poczty przychodzącej z marca 2005 r., z których rzeczywiście wynika przedstawiony przez Spółkę stan faktyczno – prawny.

Pomimo wydania przez SKO w Warszawie - na wniosek Prezydenta Miasta Warszawy - ww. decyzji stwierdzającej nieważność decyzji podziałowej nr 2/2001 z 22 stycznia 2001 r., uprawniony organ administracji nie ujawnił skutków tej decyzji w ewidencji gruntów i budynków. W ocenie Spółki bezsporne jest, iż decyzja stwierdzająca nieważność decyzji podziałowej, wydana z wniosku organu administracji publicznej prowadzącego ewidencję gruntów, powinna być z urzędu ujawniona w zakresie swojego rozstrzygnięcia. Jako dowód na powoływane w tym zakresie fakty Spółka doręczyła wypis z rejestru gruntów i odpis z księgi wieczystej obejmującej działkę nr 4/1, położoną przy ul. Mehoffera 103.

W dniu 31 sierpnia 2005 r. Spółka wystąpiła o ponowne zatwierdzenie podziału działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103, jednakże z uwagi na fakt nie ujawnienia skutków prawnych ww. decyzji stwierdzającej nieważność decyzji podziałowej w ewidencji gruntów i budynków, organ administracji prowadzący ewidencję nie dokonał podziału, nakładając jednocześnie na Spółkę obowiązki w tym zakresie. Ponieważ stan prawny działek nabytych umową sprzedaży z 16 lutego 2004 r. był różny, zdaniem Spółki nie jest możliwe ich połączenie w jednej księdze wieczystej, przynajmniej do czasu spłaty zaciągniętego na sfinansowanie inwestycji przy ul. Mehoffera 103 kredytu bankowego i wykreślenia zabezpieczającej go hipoteki. W celu potwierdzenia powoływanych w tym miejscu faktów, Spółka przedstawiła własne pismo z dnia 31 sierpnia 2005 r., odpowiedź z 7 września 2006 r. udzieloną przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegaturę w Dzielnicy Białoleka oraz postanowienie Prezydenta Warszawy z 12 stycznia 2007 r. zawieszające postępowanie administracyjne o podział nieruchomości przy ul. Mehoffera 103, prowadzone z wniosku Spółki, do czasu dostarczenia przez nią dokumentów świadczących o doprowadzeniu do zgodności zapisów w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym tej nieruchomości.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności oraz dostrzegając problem związany z brakiem możliwości wykonania zawartych ze swoimi klientami umów, pismem z dnia 14 września 2006 r. Spółka informowała swoich klientów o zaistniałych trudnościach, proponując im jednocześnie możliwość podpisania aneksów do tych umów, na podstawie których zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży uzależnione jest od ponownego przeprowadzenia podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Jako dowód, potwierdzający działania Spółki w opisywanym tu zakresie, przedstawiła ona przykładowe pisma – oświadczenia Spółki z dnia 14 września 2006 r., kierowane do jej klientów.

Klienci Spółki nie zaakceptowali jej propozycji, w większości powołując się na istniejące opóźnienie w realizacji inwestycji. Jednocześnie zaczęli informować Spółkę o swoich żądaniach związanych z opóźnieniem, w tym roszczeniach z tytułu kar umownych. W tym stanie rzeczy Spółka zajęła stanowisko, iż brak podziału działki nr 4 i wynikające z umów zawartych z jej klientami zapisy odnoszące się wyłącznie do działki nr 4/1 są okolicznościami niezależnymi od Spółki, ponieważ została ona wprowadzona w błąd przez sprzedającego, tj. przez syndyka masy upadłości „Budirem” Sp. z o.o. Ponieważ – zdaniem Spółki – okoliczności te obiektywnie uniemożliwiają wykonanie zawartych umów,

w październiku 2006 r. Spółka skierowała do wszystkich swoich klientów ostateczną propozycję, skutkującą bądź podpisaniem aneksów wydłużających termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży, bądź odstąpieniem od zawartych umów przedwstępnych z uwagi na brak możliwości ich wykonania. Na tę ostateczną propozycję Spółki pozytywnie odpowiedziało około 30 % jej klientów, podpisując uzgodniony aneks i wydłużając Spółce czas na dokonanie ponownego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103. Jak dookreśliła Spółka, z pozostałymi klientami zawarte przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych uległy rozwiązaniu z dniem 31 października 2006 r., wskutek ich wypowiedzenia. Przedstawiony w tym miejscu stan faktyczny wynika z następujących dokumentów: wyjaśnień Spółki z dnia 11 grudnia 2006 r. i 20 lutego 2007 r., jej oświadczeń z dnia 2 października 2006 r., zawierających ostateczną propozycję Spółki odnośnie akceptacji (bądź jej braku) aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 i korespondencji pomiędzy Spółką a jej klientami w sprawie tego oświadczenia (propozycji zmian w umowach), a także poprzedzającego go oświadczenia z 14 września 2006 r.

W celu uzupełnienia powyższych ustaleń, Prezes Urzędu zebrał od Spółki wyjaśnienia, z których wynika, iż po uzyskaniu wiedzy w zakresie ww. decyzji stwierdzającej nieważność decyzji podziałowej Spółka była przekonana, że w bardzo krótkim czasie uda jej się zaistniałą sytuację wyjaśnić i doprowadzić do nowego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103. W związku z tym Spółka nie informowała swoich klientów od razu o zmianie stanu prawnego tej nieruchomości i mogących się pojawić utrudnieniach przy realizacji przedmiotowej inwestycji. Pierwsze informacje w tej sprawie były przekazywane klientom Spółki począwszy od marca 2006 r., gdyż z uwagi na brak ujawnienia przez organ ewidencji gruntów skutków prawnych decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie nr KOB/1652/Go/02 z dnia 30 grudnia 2003 r., a następnie wymagania stawiane przez ten organ w celu dokonania nowego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103, podział ten nie mógł zostać dokonany. Jako dowód na powyższe twierdzenia, Spółka przedstawiła korespondencję e-mail z wybranymi klientami z tego właśnie okresu oraz ponownie odwołała się do treści decyzji SKO w Warszawie z dnia 30 grudnia 2003 r. i ww. wytycznych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegatury w Dzielnicy Białołęka z 7 września 2006 r. oraz ww. postanowienia Prezydenta Warszawy z 12 stycznia 2007 r.

Niezależnie od powyższego - na żądanie Prezesa Urzędu - Spółka doprecyzowała, że informacje na temat inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie były przez nią rozpowszechniane za pośrednictwem: ogłoszeń prasowych, stron www oraz katalogów Spółki. Wyjaśnienia w tym zakresie oraz przykładowe ogłoszenia i katalog Spółki zostały zawarte lub dołączone do jej pisma z dnia 15 maja 2007 r.

W związku z powyższym Prezes Urzędu ustalił również, że już po uzyskaniu wiedzy w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji o podziale nieruchomości przy ul. Mehoffera 103, Spółka zawarła kilka przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, położonym na tej nieruchomości. Spółka potwierdziła, że nie informowała nowych klientów o zmienionym, skomplikowanym stanie prawnym tej nieruchomości (który został opisany powyżej). Jak wyjaśniła, nie miała wówczas wiedzy, że przywrócenie stanu określonego w umowie sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego „Budirem” Sp. z o.o. zajmie tak dużo czasu i będzie związane z licznymi przeszkodami (tak: pismo Spółki z dnia 20 lutego 2007 r.).

Jak zatem wyraźnie z powyższego wynika, pomiędzy datą nabycia przedsiębiorstwa „Budirem” Sp. z o.o. w upadłości, tj. 11 lutego 2004 r. a miesiącem marcem 2006 r.,

Spółka nie przekazywała kupującym lokale mieszkalne przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie żadnych informacji o nowym stanie prawnym działki nr 4, na której ta inwestycja jest realizowana. Co więcej, w tym samym okresie czasu Spółka zawierała dalsze (nowe) umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103, wiedząc o nieuregulowanym stanie prawnym tej nieruchomości - który przekładał się wprost na stosunki faktyczno – prawne dotyczące sprzedawanych mieszkań - i jednocześnie nie udzielając kupującym potrzebnych wyjaśnień w tej sprawie.

Sama Spółka przyznaje zresztą, iż o wyżej opisywanych okolicznościach dowiedziała się wprawdzie ze sporym opóźnieniem – w grudniu 2004 r., zaś odpis ww. decyzji SKO w Warszawie otrzymała w dniu 7 marca 2005 r., niemniej jednak są to daty poprzedzające rozpoczęcie procesu informowania klientów Spółki o okres ponad 1 roczny. Przy tej okazji Spółka potwierdza również, iż po uzyskaniu w marcu 2005 r. wiedzy o stwierdzeniu nieważności decyzji o podziale nieruchomości, Spółka zawarła kilka umów przedwstępnych, nie informując jednak swoich klientów o aktualnym, zmienionym stanie prawnym działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie.

Podkreślić należy w tym miejscu, że wszystkie wyżej przedstawione ustalenia i okoliczności sprawy zostały potwierdzone przez klientów Spółki w ich wyjaśnieniach z 3 listopada 2006 r. oraz w licznych skargach, kierowanych przez nich do Rzecznika i doręczonych przez niego Prezesowi Urzędu w dniach 27 listopada i 20 grudnia 2006 r. Klienci Spółki w swoich wyjaśnieniach i skargach przedłożyli ponadto informacje, z których wynika, że przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 były zawierane nie tylko w roku 2004, ale często również na przestrzeni roku 2005.

Z kolei odnosząc się do zarzutów klientów Spółki i reprezentującego ich Rzecznika, Spółka zaprzeczyła ich twierdzeniom, jakoby przeszkodą w zakończeniu budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 były błędy budowlane popełnione przez Spółkę. Wyjaśniła, iż obecnie w postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie weryfikowane są błędy poprzedniego wykonawcy tego budynku - „Budirem” Sp. z o.o., polegające na obniżeniu o 20 cm wysokości garaży. Natomiast faktyczne opóźnienie w zakończeniu realizacji całej inwestycji przy ul. Mehoffera 103 spowodowane jest – zdaniem Spółki - brakiem możliwości przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w wyniku uchylecia decyzji podziałowej i nie ujawnienie przez organ ewidencyjny skutków tej decyzji w ewidencji gruntów i budynków. W celu wykazania słuszności swojego stanowiska w tej materii Spółka powołała się dodatkowo na przepis art. 23 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.), stosownie do treści którego: *„właściwe organy, sądy i kancelarie notarialne przesyłają staroście odpisy prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisy aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego”*. W ocenie Spółki, w myśl cytowanego przepisu obowiązek zgłoszenia zmian ciążył na Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie. Niestety, z nieznanymi Spółce powodów, zmiany wynikające z decyzji SKO nr KOB/1652/Go/02 z dnia 30 grudnia 2003 r. nie zostały ujawnione we właściwej ewidencji. W dalszej części swoich wyjaśnień Spółka dowodziła, że podstawą ujawnienia zmian odnoszących się do nieruchomości w księgach wieczystych są dane z katastru nieruchomości, co jednoznacznie wynika z treści art. 26 ust. 1 *ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.). Tym samym nie było możliwości dokonania zmian w księgach wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości przy ul. Mehoffera 103,

w sytuacji gdy ww. decyzja SKO w Warszawie, stwierdzająca nieważność decyzji podziałowej Burmistrza Gminy Warszawa – Białoleka nr 2/2001 z dnia 22 stycznia 2001 r., nie została ujawniona w ewidencji gruntów i budynków. Miarodajne w zakresie opisywanym w tym akapicie są wyjaśnienia Spółki, zawarte w jej piśmie z dnia 20 lutego 2007 r.

Podkreślenia wymaga jednocześnie okoliczność, iż z akt niniejszej sprawy – zarówno wyjaśnień Spółki, jak i kupujących mieszkania w budynku przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie - wynika, że również na dzień wszczęcia postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, ujawniony w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków stan prawny tej nieruchomości nie uległ zmianie i był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nadal nie został w nich skorygowany stan prawny wynikający z ww. decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, pomimo wydanych Spółce przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegaturę w Dzielnicy Białoleka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy zaleceń w tej sprawie. Tak bowiem w szczególności w dniu 7 września 2006 r. Delegatura ta skierowała do Spółki pismo informujące, jakie czynności należy wykonać oraz jakie dokumenty przedłożyć do wniosku o zaopiniowanie projektu podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103. Jak jednak podkreślali klienci Spółki, kupujący lokale mieszkalne w tej inwestycji – zarówno w ww. wyjaśnieniach z 3 listopada 2006 r., jak i skargach, przekazanych Prezesowi Urzędu przez Rzecznika w dniach 27 listopada i 20 grudnia 2006 r. - Spółka nie podjęła od tej daty żadnych czynności w przedmiotowej sprawie.

Drugim problemem zasygnalizowanym przez klientów Spółki oraz występującego w ich imieniu Rzecznika jest sprawa wprowadzanie ich w błąd co do ostatecznych terminów zakończenia budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży tych lokali.

Jak wynika z wyjaśnień Spółki, w przedwstępnych umowach sprzedaży lokalu mieszkalnego termin realizacji inwestycji, wydzielenia lokali i ich sprzedaży został określony w następujący sposób: *”Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalnego - wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005 r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony **Realizatora** do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego”* (tak również: § 2 pkt 2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Mehoffera 103). A zatem Spółka zobowiązała się w ww. umowie do zakończenia inwestycji i przekazania jej klientom w II kwartale 2005 r., z możliwością wydłużenia tego terminu do 3 miesięcy, wyłącznie w przypadku „niezawinionego opóźnienia w realizacji inwestycji ze strony **Realizatora**”. W ciągu następnych 30 dni nastąpić miało zawarcie umowy przyrzeczonej, pod warunkiem zapłaty (rozliczenia) całej ceny lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem transakcji. Abstrahując od dopuszczalności prawnej takiego zapisu, należy zauważyć, iż wynikającymi z niego datami granicznymi są w zasadzie: 30 czerwca 2005 r. (plus maksymalnie dodatkowe 30 dni na rozliczenie transakcji i zawarcie umowy ostatecznej) – w przypadku zakończenia inwestycji budowlanej w terminie oraz 30 września 2005 r. (plus dodatkowe 30 dni na ww. czynności) – w przypadku zaistnienia niezależnego od działań Spółki opóźnienia.

Daty te ulegały następnie dalszemu przesunięciu w czasie. Jak utrzymywali bowiem kupujący lokale mieszkalne przy ul. Mehoffera 103, Spółka co trzy miesiące odraczała

zakończenie inwestycji i oddanie lokali mieszkalnych do użytku (tak: pismo klientów Spółki z 3 listopada 2006 r. oraz ich liczne skargi, przekazane Prezesowi Urzędu przez Rzecznika w dniach 27 listopada i 20 grudnia 2006 r.). I tak w szczególności, na spotkaniu z ww. klientami w dniu 23 czerwca 2006 r., Spółka – reprezentowana przez prezesa jej zarządu - zobowiązała się do oddania mieszkań w terminach odpowiednio: do 30 września 2006 r. (dwa pierwsze budynki wielolokalowe, tj. X-1 i X-2) oraz do 30 listopada 2006 r. (dwa kolejne budynki, tj. X-3 i X-4). Fakt ten jest szczególnie istotny dla oceny niniejszej sprawy, ponieważ został potwierdzony przez Rzecznika oraz klientów Spółki pisemną notatką ze spotkania z klientami (tak: jej punkt 1), podpisaną przez prezesa zarządu Spółki (kopia tej notatki została załączona m.in. do pisma Rzecznika z dnia 15 stycznia 2007 r.). Na marginesie dodać należy, że na ww. spotkaniu prezes zarządu Spółki zadeklarował również podpisanie z klientami przedwstępnych umów sprzedaży w formie aktów notarialnych, zgodnych z treścią dotychczasowych umów przedwstępnych (tak: punkt 2 przedmiotowej notatki z 23 czerwca 2006 r.). Z deklaracji tych – jak wynika ze skarg konsumentów oraz wyjaśnień przekazanych przez Rzecznika - Spółka się nie wywiązała (tak przede wszystkim: pismo Rzecznika z dnia 15 stycznia 2007 r.).

Terminy określone w poprzednim akapicie niniejszej decyzji nie zostały dotrzymane, ponieważ – jak już wyżej sygnalizowano w jej treści - we wrześniu 2006 r. Spółka przesłała do swoich klientów projekt aneksu do przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego. Proponowana treść aneksu nie określa jednak żadnego wyraźnego terminu ostatecznego zakończenia budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, jak również wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali. Treść postanowienia tego aneksu dotyczącego terminów realizacji inwestycji, wydzielenia lokali i ich sprzedaży – zmieniająca dotychczasowe brzmienie wyżej cytowanego zapisu § 2 pkt 2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży - brzmi bowiem następująco: *„Strony uzgadniają termin wybudowania ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego i przekazanie lokalu mieszkalnego do prowadzenia prac wykończeniowych w terminie 28 dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie do 30 dni od daty *rozliczenia całej ceny sprzedaży, *po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej Projekt Podziału, oraz *po uzyskaniu opinii o samodzielności lokali mieszkalnych”* (tak: § 3 lit. b. wzorca aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Mehoffera 103).

Jak już wyżej zostało ustalone, ok. 30 % klientów Spółki, podpisując tak uzgodniony aneks do umowy przedwstępnej, wydłużyło jej czas na dokonanie ponownego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie (tak: wyjaśnienia Spółki z dnia 11 grudnia 2006 r. i 20 lutego 2007 r.). Jednocześnie w tych samych wyjaśnieniach Spółka przyznała, iż w przypadku nie podpisania ww. aneksu rozwiązywała umowy przedwstępne ze swoimi klientami – *„w wyniku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy”*. Wobec powołanych tu okoliczności należałoby sądzić, że przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały rozwiązane z ok. 70 % kupujących lokale mieszkalne przy ul. Mehoffera 103. W tym trybie – jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - Spółka rozwiązywała umowy przedwstępne również z klientami, którzy wpłacili 100 % ceny nabywanych lokali mieszkalnych. Taki stan rzeczy wynika zarówno z pisma klientów Spółki z 3 listopada 2006 r. oraz ich licznych skarg, przekazanych Prezesowi Urzędu przez Rzecznika w dniach 27 listopada i 20 grudnia 2006 r.,

z tychże samych pism Rzecznika, jak również pośrednio z wyjaśnienia Spółki z dnia 11 grudnia 2006 r. i 20 lutego 2007 r.

Warto podkreślić w tym miejscu, że – jak wynika z ww. wyjaśnień klientów Spółki i reprezentującego ich Rzecznika - dotychczasowe próby polubownego załatwienia sporu ze Spółką nie przynosiły żadnych rezultatów.

I tak na przykład, w związku z poważnymi uchybieniami formalno – prawnymi przy realizacji inwestycji budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, a także licznymi skargami klientów Spółki dotyczącymi nie dotrzymania terminów oddania mieszkań w każdym z czterech etapów tej inwestycji, Kapituła Certyfikatu Dewelopera przy Polskim Związku Pracodawców Budownictwa podjęła jednogłośnie decyzję o zawieszeniu Spółce ważności tego certyfikatu. Rozstrzygnięcie dokładnie takiej treści zawarte zostało w uchwale Nr 2/2006 Kapituły Certyfikatu Dewelopera przy Polskim Związku Pracodawców Budownictwa z dnia 18 września 2006 r. Z uchwały tej wynika również, że zawieszenie ważności Certyfikatu Dewelopera następuje do chwili uregulowania sprawy własności działki nr 4/1 przy ul. Mehoffera 103, a co za tym idzie wyjaśnienia spraw formalno – prawnych dotyczących przeniesienia własności lokali mieszkalnych na klientów Spółki, zgodnie z zawartymi z nimi umowami. W piśmie z dnia 28 grudnia 2006 r., będącym odpowiedzią na wezwanie Prezesa Urzędu, Polski Związek Pracodawców Budownictwa wyjaśnił dodatkowo, iż bezpośrednią przyczyną zawieszania ważności Certyfikatu Dewelopera było nie wywiązanie się Spółki z zawartych w umowach z jej klientami terminów realizacji inwestycji przy ul. Mehoffera 103. Związek doprecyzował, że jednym z kryteriów przyznania Certyfikatu jest wiarygodność i rzetelność dewelopera, a te warunki nie zostały zachowane przez Spółkę w odniesieniu do wspomnianej wyżej inwestycji. Z kolei z ustaleń i wyników kontroli Związku, załączonych do ww. jego odpowiedzi wynika, że Spółka nie wywiązywała się z kolejnych terminów oddania inwestycji do użytkowania, a realizacja inwestycji już w dacie wydania ww. uchwały Nr 2/2006 Kapituły Certyfikatu Dewelopera przeciągnęła się o dwa lata i Spółka wciąż nie może określić terminu jej ostatecznego zakończenia. Z ustaleń tych wynika również, że Związek podjął się mediacji pomiędzy Spółką a jej klientami, które nie przyniosły żadnych rezultatów.

Ponadto, próby załatwienia przedstawionej wyżej sprawy i zażegnania sporu pomiędzy Spółką a jej klientami podejmował także Polski Związek Firm Deweloperskich. Interwencja Polskiego Związku Firm Deweloperskich - jak ustalono na podstawie uchwały Nr CzU/06/01 jego zarządu z dnia 22 września 2006 r. - doprowadziła do wykluczenia Spółki z grona członków Związku. Z uchwały tej wynika, że zarząd Związku na posiedzeniu w dniu 10 sierpnia 2006 r. stwierdził naruszenie zasad Kodeksu Dobrych Praktyk Związku (zwanego dalej „Kodeksem”), poprzez:

- podjęcie inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie bez wymaganych decyzji i uzgodnień, skutkujące niemożnością dotrzymania terminu jej realizacji, co stanowi naruszenie pkt. I.3. Kodeksu,
- uchylanie się od skutków opóźnienia w oddaniu tej inwestycji, będące naruszeniem zapisu pkt. I.6. Kodeksu,
- odmowę podania terminu zakończenia ww. inwestycji, co jest sprzeczne z postanowieniem pkt. I.7.c) Kodeksu,
- brak rzetelnej informacji o stanie ww. inwestycji i przyczynach opóźnień, co stanowi naruszenie pkt. II.1.i II. 2. Kodeksu.

Z tej samej uchwały wynika również wyraźnie, że zarząd Związku - zgodnie z postanowieniami ww. Kodeksu - wyznaczył Spółce termin do 23 września 2006 r.

na podpisanie z klientami umów spełniających wymogi Kodeksu. W odpowiedzi Spółka skierowała natomiast do swoich klientów pisma wzywające do podpisania aneksów do umów, „naruszające interesy klientów”, nieuwzględniające sugestii zarządu Związku i niezgodne z zasadami przyjętymi w Kodeksie.

Ponadto z dokumentów załączonych do pisma Polskiego Związku Firm Deweloperskich z dnia 28 grudnia 2006 r. - będącego odpowiedzią na wezwanie Prezesa Urzędu - wynika, że Związek włączył się w mediację, próbując pomóc Spółce w rozwiązaniu problemów spowodowanych opóźnieniem budowy i proponując rozwiązania wychodzące naprzeciw oczekiwaniom jej klientów. Z dokumentów załączonych do ww. odpowiedzi Związku - udzielonej Prezesowi Urzędu - wynika, że roczne kontakty Spółki oraz jej klientów, z udziałem członków zarządu Związku, nie przyniosły wymiernych rezultatów.

Biuro Naczelnego Architekta Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegatura w Dzielnicy Białołęka, do którego Prezes Urzędu zwrócił się z prośbą o udzielenie wyjaśnień, oświadczyło, że nie dysponuje żadnymi informacjami w niniejszej sprawie. W zakresie podziału nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, Biuro Naczelnego Architekta Miasta wskazało Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegaturę w Dzielnicy Białołęka jako właściwe do udzielenia odpowiedzi, natomiast w sprawach architektoniczno – budowlanych określiło, iż w przypadku ww. inwestycji kompetentny jest Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Stołecznego Warszawy.

Na podstawie informacji uzyskanych w dniu 12 marca 2007 r. z Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Delegatury w Dzielnicy Białołęka, Prezes Urzędu ustalił, że Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie postanowienia w sprawie możliwości podziału nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Mehoffera 103. Niestety przed jego zaopiniowaniem przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Spółka zobowiązana została do ujawnienia aktualnego stanu nieruchomości - tj. stanu prawnego sprzed wydania ww. decyzji Burmistrza Gminy Warszawa – Białołęka nr 2/2001 z dnia 22 stycznia 2001 r. - zarówno w ewidencji gruntów i budynków, jak również w księgach wieczystych. Biuro Gospodarki Nieruchomościami zapewniało, że Spółka była o powyższym obowiązku wielokrotnie informowana. Z powodu jednak nie dokonania wymaganych zmian i nie przekazania związanej z nimi dokumentacji, w dniu 7 września 2006 r. skierowane zostało do Spółki pismo informujące, jakich czynności należy wykonać oraz jakie dokumenty przedłożyć do wniosku o zaopiniowanie projektu podziału. Jednocześnie – postanowieniem Prezydenta Miasta Warszawy z 12 stycznia 2007 r. - zawieszono postępowanie administracyjne, prowadzone z wniosku Spółki w sprawie podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103, stanowiącej działkę nr 4 (wówczas jeszcze działki nr 4/1, 4/2, 4/3, 4/4), do czasu dostarczenia dokumentów świadczących o doprowadzeniu do zgodności zapisów w księdze wieczystej oraz w operacie ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym tej nieruchomości. Biuro Gospodarki Nieruchomościami poinformowało również, że do czasu udzielenia Prezesowi Urzędu ww. odpowiedzi, nie wpłynęły do niego dokumenty potwierdzające dokonanie przez Spółkę czynności mających na celu ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego w księgach wieczystych i ewidencji gruntów i budynków. W tym stanie rzeczy, stosowny projekt wniosku o ujawnienie aktualnego stanu prawnego został przygotowany i skierowany do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami.

Z kolei Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Stołecznego Warszawy poinformował jedynie Prezesa Urzędu, pismem doręczonym w dniu 14 lutego 2007 r., że prowadzi w ramach nadzoru budowlanego postępowanie

administracyjne dotyczące czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na nieruchomości przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Jednocześnie Inspektorat Nadzoru Budowlanego wyjaśniał, że złożenie przez Spółkę wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie ww. budynków będzie możliwe po zakończeniu tego postępowania oraz poinformował, jakie szczegółowe warunki muszą zostać spełnione na gruncie przepisów prawa budowlanego, aby taka decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynków mieszkalnych mogła zostać wydana.

Natomiast pismem z dnia 15 maja 2007 r. Spółka poinformowała, że prowadzi dalsze rozmowy ze swoimi klientami w sprawie sporu związanego z opóźnieniem terminu oddawania lokal mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103, spowodowanym brakiem decyzji podziałowej. Zgodnie z jej oświadczeniem, złożonym w tym właśnie piśmie, wypracowano już nawet wstępne warunki ugody z pełnomocnikiem klientów Spółki, które kończą istniejący między nimi spór w tej sprawie. Jednocześnie Spółka wyraziła przekonanie, że zawarcie przedmiotowej ugody nastąpi w ciągu najbliższych 30 dni i zobowiązała się do jej przedłożenia Prezesowi Urzędu. Niezależnie od powyższego podkreśliła również, iż rozpoczęła proces informowania klientów o istniejących utrudnieniach.

W nawiązaniu do powyższego, w dniu 16 lipca 2007 r. Spółka rzeczywiście przedłożyła – na wyraźne żądanie Prezesa Urzędu - projekt porozumienia, wypracowany pomiędzy Spółką a pełnomocnikiem jej klientów. Zgodnie z warunkami tego porozumienia, Spółka wycofała złożone jej klientom oświadczenia woli dotyczące wypowiedzenia dotychczas zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. Mehoffera 103. Jednocześnie strony tego porozumienia zobowiązywały się potwierdzić dotychczasowe umowy przedwstępne, poprzez ich zawarcie w formie aktów notarialnych. Jak wynika z kolejnych warunków proponowanego w tym trybie porozumienia, zachowana została cena lokalu mieszkalnego wynikająca z dotychczas zawartych umów przedwstępnych, a klienci Spółki, którzy nie uiścili jeszcze całości ceny lokalu zobowiązani zostali do jej uzupełnienia w 2 lub 3 ratach. Natomiast z drugiej strony, klienci Spółki wyrażali zgodę na opóźnienie ukończenia inwestycji, spowodowane m.in. zmianą stanu prawnego nieruchomości przy ul. Mehoffera 103 i koniecznością jego ponownego uregulowania. Jednocześnie strony ww. porozumienia ustaliły ostateczne terminy przekazania do indywidualnej aranżacji lokali mieszkalnych, położonych w poszczególnych czterech budynkach składających się na przedmiotową inwestycję – określając, że nastąpi to w okresie pomiędzy 15 sierpnia 2007 r. a 31 października 2007 r. Natomiast termin zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży lokali mieszkalnych wyznaczony został na okres do 30 dni od wydania opinii o samodzielności lokali mieszkalnych i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tych lokali, nie później jednak niż do dnia 30 września 2008 r. Wreszcie w ostatnim z ważniejszych postanowień ww. ugody – bezpośrednio związanym z przedmiotem niniejszej decyzji – strony ustaliły, że niezwłocznie po zawarciu porozumienia Spółka przystąpi do ponownego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103. Termin zawarcia przedmiotowego porozumienia strony wspólnie uzależniły od wydania stosownych decyzji przez organ nadzoru budowlanego, co - zgodnie z oświadczeniem Spółki - powinno nastąpić w ciągu 7 do 10 dni od daty jej wyjaśnień, doręczonych Prezesowi Urzędu w dniu 16 lipca 2007 r.

Następnie Spółka przesłała - jako załącznik do pisma z dnia 10 sierpnia 2007 r. - uzgodnione przez nią i pełnomocnika klientów Spółki porozumienie normujące sytuację prawną i faktyczną zainteresowanych inwestycją przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Poszczególne postanowienia tego porozumienia uległy nieznacznym modyfikacjom

w stosunku do treści zapisów projektu porozumienia, załączonego do pisma z dnia 16 lipca 2007 r. Jednocześnie Spółka poinformowała, że porozumienie to zostanie podpisane w ostatnich dniach sierpnia 2007 r., kończąc tym samym spór prowadzony przez jego strony.

Ostatecznie – w ślad za pismem z dnia 24 września 2007 r., będącym odpowiedzią na wezwanie Prezesa Urzędu - Spółka przesłała kopię zawartego w dniu 31 sierpnia 2007 r. porozumienia (ugody), normującego sytuację prawną Spółki i jej klientów oraz określającego warunki i terminy zakończenia inwestycji przy ul. Mehoffera 103. Załącznikiem do tego porozumienia był projekt aktu notarialnego, w oparciu o który uzgodniony miał zostać w najbliższej przyszłości ostateczny tekst przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. W tym samym piśmie z 24 września 2007 r. Spółka wyjaśniła, że do dnia jego ekspedycji dokonała następujących czynności związanych z zakończeniem inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Mehoffera 103:

- 1) uzyskała decyzje administracyjne umożliwiające kontynuowanie i zakończenie budowy tego osiedla,
- 2) w dniu 5 września 2007 r. wystąpiła do Prezydenta Warszawy z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania administracyjnego w sprawie podziału działki nr 4, położonej przy ul. Mehoffera 103 oraz o ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków skutków prawnych prawomocnej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie Nr KOB/1652/Go/02 z dnia 30 grudnia 2003 r., stwierdzającej nieważność decyzji Burmistrza Gminy Warszawa - Białołęka Nr 2/2001 z dnia 22 stycznia 2001 r.,
- 3) w dniu 20 września 2007 r. wystąpiła do sądu wieczysto - księgowego o ujawnienie skutków prawnych ww. prawomocnej decyzji SKO w Warszawie z dnia 30 grudnia 2003 r.

Spółka wyjaśniała ponadto, że pozostałe terminy jej działań związanych z zakończeniem przedmiotowej inwestycji zostały uzgodnione w ww. porozumieniu i są na bieżąco konsultowane pomiędzy stronami tego porozumienia.

W kolejnym piśmie z dnia 11 października 2007 r. Spółka poinformowała, iż wystąpiły następujące zmiany w stanie faktyczno – prawnym inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie:

- 1) Spółka potwierdziła z częścią swoich klientów dotychczas zawarte przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych, zgodnych z treścią porozumienia podpisanego z pełnomocnikiem klientów Spółki,
- 2) Prezydenta m.st. Warszawy ujawnił w ewidencji gruntów i budynków skutki ww. decyzji SKO w Warszawie z dnia 30 grudnia 2003 r., przez co usunięta została przeszkoda uniemożliwiająca dokonanie podziału działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103,
- 3) od 30 września 2007 r. Spółka rozpoczęła przekazywanie jej klientom lokali mieszkalnych w budynkach X-1 i X-2 do indywidualnej aranżacji.

Pismem z dnia 8 stycznia 2008 r. Spółka poinformowała o następnych zdarzeniach, jakie miały miejsce w związku z realizacją inwestycji przy ul. Mehoffera 103, wyjaśniając co następuje:

- 1) do końca roku 2007 r. Spółka potwierdziła z niemal wszystkimi swoimi klientami dotychczas zawarte przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych, zgodnych z treścią porozumienia podpisanego z pełnomocnikiem klientów Spółki. W odniesieniu do pozostałych klientów, którzy z różnych przyczyn nie podpisali

umów w formie aktu notarialnego, Spółka wyjaśniała, że czynność ta powinna zostać dokonana do końca stycznia 2008 r.,

- 2) do listopada 2007 r. Spółka przekazała swoim klientom do indywidualnej aranżacji wszystkie lokale mieszkalne w budynkach X-1 i X-2. Jednocześnie Spółka poinformowała, że planowany termin przekazywania lokali mieszkalnych w budynku X-4 uległ opóźnieniu i proces ten zakończony zostanie z końcem stycznia 2008 r. Natomiast przekazanie lokali mieszkalnych w budynku X-3 powinno nastąpić zgodnie z ww. porozumieniem z dnia 31 sierpnia 2007 r., zawartym z pełnomocnikiem klientów Spółki.

Następnie w ślad za pismem z 12 lutego 2008 r., Spółka załączyła odpis z księgi wieczystej nr WA3M/00343460/6, z którego wynika, iż ujawnione zostały skutki prawne ww. decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławcze w Warszawie z dnia 30 grudnia 2003 r. Spółka podkreśliła w związku z tym, że ponownie w księdze wieczystej ujawniona jest cała (niepodzielona) działka nr 4 przy ul. Mehoffera 103, o powierzchni 20.440 m². Wobec powyższego Spółka doprecyzowała dodatkowo, że w najbliższym czasie przystąpi do podzielenia działki nr 4, w sposób uzgodniony z jej klientami w porozumieniu zawartym w dniu 31 sierpnia 2007 r.

Ponieważ wyżej przedstawione wyjaśnienia Spółki wciąż budziły zastrzeżenia i wątpliwości Prezesa Urzędu, na jego wezwanie Spółka przekazała w dniu 21 lipca 2008 r., następujące informacje uzupełniające w zakresie stanu faktyczno – prawnego inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie:

- 1) w dniu 14 lipca 2008 r. wydane zostały decyzje o pozwoleniu na użytkowanie budynków X-1 i X-2, tym samym budowa tych budynków została faktycznie zakończona i potwierdzona przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Kopie stosowanych decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Stołecznego Warszawy, potwierdzające wzmiankowany stan prawny tych budynków, załączone zostały do ww. pisma Spółki,
- 2) budowa budynków X-3 i X-4 powinna zostać zakończona do końca września 2008 r. Przy czym Spółka dookreśliła, że chodzi jej o zakończenie obu tych budów zarówno w sensie faktycznym, jak również prawnym, tzn. włącznie z uzyskaniem stosownych decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie,
- 3) z kolei zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w ww. budynkach nastąpi po ostatecznym zakończeniu podziału działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103 oraz po uzyskaniu opinii o samodzielności tych lokali. W ocenie Spółki właściwe umowy w tym zakresie powinny zostać zawarte do końca IV kwartału 2008 r.,
- 4) jeżeli chodzi natomiast o sam podział działki nr 4, to Spółka wyjaśniała, iż złożony został wniosek podziałowy, zaś podział został pozytywnie zaopiniowany przez Prezydenta Warszawy. Spółka uszczegółowiła również, że oczekiwanym terminem wydania decyzji zatwierdzającej przedmiotowy podział jest miesiąc sierpień 2008 r.,
- 5) Spółka podpisała już ze wszystkimi jej klientami przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych. Jak doprecyzowała Spółka, dotyczy to oczywiście wszystkich tych klientów, którzy wyrazili zainteresowanie zawarciem ze Spółką ugody rozwiązującej spór dotyczący inwestycji przy ul. Mehoffera 103,
- 6) ponadto od początku lipca 2008 r. przekazywane są klientom Spółki do indywidualnej aranżacji również lokale mieszkalne w budynkach X-3 i X-4. Spółka dookreśliła, że proces ten zostanie prawdopodobnie zakończony do końca sierpnia 2008 r.

Następnym pismem z dnia 9 września 2008 r., Spółka potwierdziła fakt wydania decyzji zatwierdzającej podział działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103, zgodnie z projektem podziału zawnioskowanym przez Spółkę. Jednocześnie Spółka przedłożyła kopię pisma Burmistrza Dzielnicy Warszawa - Białołęka z dnia 20 sierpnia 2008 r., które jednoznacznie wskazywało na konieczność przyśpieszenia prac związanych z budową układu kanalizacyjnego w rejonie osiedla przy ul. Mehoffera 103.

W swoim ostatnim piśmie, doręczonym na wezwanie Prezesa Urzędu w dniu 4 września 2009 r., Spółka poinformowała, że jej inwestycja przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie została zakończona. Uszczegóławiając swoje wyjaśnienia w tym zakresie, Spółka wskazała co następuje:

- 1) wydane zostały decyzje o pozwoleniu na użytkowanie dla wszystkich czterech budynków, wchodzących w skład przedmiotowej inwestycji. Spółka oświadczyła jednocześnie, że wszystkie te decyzje są już ostateczne,
- 2) w miesiącu lipcu 2009 r. wykonane zostało przyłączenie budynków osiedla przy ul. Mehoffera 103 do miejskiej sieci kanalizacyjnej, wobec powyższego osiedle ma zapewnioną dostawę i odbiór wszystkich mediów,
- 3) w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej ujawniony został ostateczny podział działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103,
- 4) od kilku miesięcy trwa zwieranie z klientami Spółki przyrzeczonych umów sprzedaży lokali mieszkalnych. Spółka zagwarantowała, że proces podpisywania tych umów będzie trwał najwyżej do końca października 2009 r.,
- 5) wszelkie lokale mieszkalne we wszystkich czterech budynkach, położonych na osiedlu przy ul. Mehoffera 103 zostały już wydane klientom Spółki.

W celu potwierdzenia powyższego stanu faktyczno – prawnego, Spółka przedstawiła jako dowód kopie ostatnich dwóch decyzji w sprawie wydania pozwolenia na użytkowanie dla budynków X-3 i X-4 przy ul. Mehoffera 103 oraz przykładowe umowy przyręczone „ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, pełnomocnictwa oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej”, zawarte w formie aktów notarialnych, z których jednoznacznie wynika nowy, zgodny z rzeczywistością, stan prawny przedmiotowej nieruchomości.

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

Na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji należy zwrócić uwagę, iż w dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie *ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.). Stosownie do treści art. 131 ust.1 tej *ustawy* – do postępowań wszczętych na podstawie dotychczas obowiązującej *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080, z późn. zm.) i niezakończonych do dnia wejścia w życie *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r.*, stosuje się przepisy dotychczasowe. Biorąc zatem pod uwagę fakt, iż postępowanie w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte w dniu 10 kwietnia 2007 r., a więc na podstawie przepisów *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.* i nie zostało zakończone do dnia 21 kwietnia 2007 r. – w niniejszej sprawie zastosowane zostały przepisy *ustawy dotychczasowej*. W tym stanie rzeczy, w dalszej części decyzji - jeżeli nie zostało to określone inaczej

- przez *ustawę o ochronie (...)* należy rozumieć *ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Treść art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej *ustawie* jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy szeregu informacji, rozpowszechnianych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 *ustawy o ochronie (...)* - przysługuje status konsumenta. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy *ustawy o ochronie (...)*, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści przepisu art. 23a ust. 1 ww. *ustawy o ochronie (...)*, „*przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów*”. Zgodnie natomiast z art. 23a ust. 2 przywołanej *ustawy*, „*za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności (...) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (...)*”. A zatem przepisy ust. 2 art. 23a *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną w pierwszym ustępie tego artykułu, poprzez egemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Na mocy ww. uregulowań, zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed godzącymi w nie naruszeniami polegającymi na bezprawnych działaniach przedsiębiorców. Tworząc w art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* katalog działań, które będą uznawane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, ustawodawca posłużył się zwrotem „w szczególności”. Oznacza to, że wskazany w przedmiotowym przepisie katalog ma charakter przykładowy. Zgodnie z uzasadnieniem projektu rządowego ustawy z dnia 5 lipca 2002 r., nowelizującej *ustawę o ochronie (...)*, „*same przepisy art. 23a – 23d nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów*” (tak: druk sejmowy nr 366, s. 20). Przepisy regulujące postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w przeważającej mierze mają charakter procesowy. Normy materialno – prawne, istotne z punktu widzenia stwierdzenia praktyki, znajdują się natomiast w innych ustawach. Prezes Urzędu, wydając decyzje, o których mowa w art. 23c i 23d *ustawy o ochronie (...)*, winien zatem stosować przepisy innych ustaw i na ich podstawie oceniać, czy działania przedsiębiorcy miały charakter bezprawny.

W celu zastosowania normy wyinterpretowanej z treści art. 23a ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie (...)*, tak aby możliwe było ustalenie stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu musi zatem wykazać łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Zakresem działalności Spółki objęte są między innymi usługi deweloperskie, polegające na budowie budynków mieszkalnych oraz sprzedaży położonych w nich lokali lub usługi kupna, a następnie sprzedaży takich lokali mieszkalnych. Ponieważ odbiorcami tego rodzaju towarów i usług są w znacznej części konsumenci, na Spółce – podobnie jak na innych przedsiębiorcach, których kontrahentami są konsumenci – ciąży szczególne obowiązki związane z udzielaniem im prawdziwej, rzetelnej i pełnej informacji dotyczącej oferowanych towarów. Nie dysponując odpowiednią i kompletną wiedzą, konsumenci nie mogą bowiem podejmować świadomych i w pełni suwerennych decyzji w sprawie nabycia oferowanych towarów lub usług. Jak zostanie wykazane poniżej, wspomniane obowiązki informacyjne w odniesieniu do nieruchomości oferowanych przez przedsiębiorców nie zostały wprost wyartykułowane w obowiązujących przepisach, tak jak ma to miejsce w przypadku sprzedaży rzeczy ruchomych (por.: powoływane poniżej przepisy prawa). Obowiązki te można jednak wyinterpretować z treści art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* oraz przepisów *kodeksu cywilnego* - regulujących umowę sprzedaży, w tym zasady informowania przez sprzedawców o rzeczach będących przedmiotem tej umowy.

Przesłanka bezprawności

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Zakwestionowane w niniejszej sprawie bezprawne działania Spółki, polegają na nieudzieleniu przez nią – jako sprzedawcę lokali mieszkalnych w budynkach położonych na działce nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie - kupującym potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanych lokali, poprzez:

- a) zatajenie przed kupującymi informacji o nieuregulowanym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości,
- b) wprowadzanie kupujących w błąd co do ostatecznych terminów zakończenia budowy wyżej określonych budynków wielolokalowych, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali;

Na podstawie analizy powyższych zarzutów oraz stanu faktycznego niniejszej sprawy, Prezesa Urzędu stanął na stanowisku, że bezprawność podejmowanych przez Spółkę działań wynika z naruszenia przepisów *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm. – zwanej dalej w skrócie „*k.c.*”), a konkretnie normy zawartej w jego art. 546 § 1. Stosownie bowiem do treści art. 546 § 1 *k.c.* „***sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oraz wydać posiadane przez siebie dokumenty, które jej dotyczą. Jeżeli treść takiego dokumentu dotyczy także innych rzeczy, sprzedawca obowiązany jest wydać uwierzytelniony wyciąg z dokumentu*”.**

Za udowodnione w niniejszej sprawie należy przyjąć, że stroną postępowania, czyli Spółkę oraz jej klientów łączą umowy sprzedaży, a konkretnie przedwstępne

albo przyrzczone umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, położonych na działce nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. O tym, że takie umowy były zawierane pomiędzy Spółką oraz jej klientami przy okazji realizacji wspomnianej inwestycji przy ul. Mehoffera 103, świadczą liczne okoliczności niniejszej sprawy – ustalone w opisie stanu faktycznego decyzji i potwierdzone w wyjaśnieniach złożonych nie tylko przez Spółkę i jej klientów, ale również przez niezależne instytucje, takie jak Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polski Związek Firm Deweloperskich oraz Miejski Rzecznik Konsumentów w Warszawie.

W kodeksie cywilnym poświęcono umowie sprzedaży dość obszerną regulację, która zawarta została w licznych przepisach art. 535 do art. 602 *k.c.* Zgodnie z podstawowym przepisem art. 535 *k.c.*, konstytuującym umowę sprzedaży - „*przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę*”. Przywołana w tym miejscu kodeksowa definicja umowy sprzedaży określa jej postanowienia przedmiotowo istotne, jakimi są: strony i wskazanie ich roli w stosunku prawnym oraz przedmioty ich wzajemnych świadczeń, polegających na czynieniu (daniu). Przedmiotem umowy sprzedaży, a w konsekwencji świadczenia sprzedawcy są głównie rzeczy, w tym również wszelkie rodzaje nieruchomości (a konkretnie przeniesienie ich własności oraz ich wydanie). Z kolei przedmiotem świadczenia kupującego jest suma pieniężna – cena, której wysokość ma być ekwiwalentem świadczenia sprzedawcy, czyli odpowiadać wartości przedmiotu sprzedaży. Jak z powyższego wynika, na każdej ze stron umowy sprzedaży ciążyą dwa obowiązki, które korespondują ze sobą: przeniesienie prawa własności z zapłatą ceny i wydanie przedmiotu sprzedaży z dokonaniem jego odbioru.

Niemniej jednak, poza spełnieniem wyżej opisanych konstytutywnych elementów umowy sprzedaży – istotnych dla jej zaistnienia, strony tej umowy zobowiązane są również do wykonania obowiązków dodatkowych, przewidzianych w przepisach szczególnych. Takimi właśnie szczególnymi obowiązkami sprzedawcy są szeroko rozumiane obowiązki informacyjne. Wynikają one z szeregu przepisów zarówno samego kodeksu cywilnego, jak również regulacji pozakodeksowych, w tym m.in. z art. 20 i 21 *ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.), art. 2 i 3 *ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. Nr 141, poz. 1176, z późn. zm.), czy art. 3 i 9 *ustawy z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny* (Dz. U. Nr 22, poz. 271, z późn. zm.). Taka szeroko rozumiana informacja, do której przekazywania sprzedawca zobowiązany jest wobec kupujących, w polskim porządku prawnym dotyczy przede wszystkim rzeczy ruchomych – wszystkie wyżej wskazane przepisy odnoszą się właśnie do sprzedaży rzeczy ruchomych. Obowiązki informacyjne sprzedawcy dotyczą jednak w równym stopniu nieruchomości. Przepisem który zapewnia kupującemu podstawowy zakres informacji na temat sprzedawanej rzeczy, bez wyłączenia z zakresu jego dyspozycji nieruchomości jest cytowany wyżej przepis art. 546 § 1 *k.c.* Na podstawie treści tego przepisu przyjąć należy, że dotyczy on w równym stopniu wszystkich rodzajów nieruchomości, tj. zarówno gruntowych, jak i budynkowych oraz lokalowych. Uregulowanie art. 546 § 1 *k.c.* nie zawiera bowiem żadnych ograniczeń co do przedmiotów, których dotyczyć mają wyjaśnienia i dokumentacja związane ze sprzedawaną rzeczą, a potrzebne kupującemu. Jednoznacznie przyjąć należy również, że analizowany przepis – w odróżnieniu o wyżej powołanych przykładowo regulacji

szczególnych - będzie miał zastosowanie zarówno w relacjach obustronnie profesjonalnych, jak i w stosunkach z udziałem nieprofesjonalisty, którym najczęściej będzie konsumentem.

Wychodząc z prostej literalnej wykładni treści art. 546 § 1 *k.c.* wyinterpretować można, że wyjaśnienia objęte obowiązkiem sprzedawcy, które winien on przekazywać kupującemu dotyczą zarówno stosunków faktycznych, jak również stosunków prawnych odnoszących się do rzeczy sprzedanej. W doktrynie prawa cywilnego podkreśla się, że **wyjaśnienia sprzedawcy w zakresie stosunków faktycznych rzeczy sprzedanej dotyczyć mogą** np. obowiązku informowania o: sposobach jej konserwacji, obsługi, ostrzeżeń, instrukcji montażu, używania, składników artykułów żywnościowych i farmaceutyków, ale również – co szczególnie istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – **informacji o przebiegu granic sprzedawanej nieruchomości** (por.: Cz. Żuławska (w:) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom II, G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2007, s. 938). Z kolei **obowiązki sprzedawcy w zakresie udzielania kupującemu wyjaśnień o stosunkach prawnych rzeczy sprzedanej dotyczą praw związanych z rzeczą - np. własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych - a więc wszelkich danych i informacji o przedmiocie sprzedaży objętych regulacją prawa rzeczowego. Obowiązki informacyjne sprzedawcy w odniesieniu do sprzedawanej przez niego rzeczy rozciągają się jednak również na wszelkie stosunki umowne**, których przedmiotem jest ta rzecz, **dotyczące zawartych umów** najmu, dzierżawy, użyczenia oraz innych objętych regulacją prawa zobowiązań (podobnie: Cz. Żuławska, j.w.). Na uwagę w analizowanym tu zakresie wyjaśnień o stosunkach prawnych rzeczy sprzedanej zasługuje orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 1994 r. (sygn. akt: I ACr 170/94, publik. w Przeglądzie Sądowym z 1996, nr 2, s. 11, wkładka), w uzasadnieniu którego wskazano na obowiązek sprzedawcy przekazania kupującemu posiadanych informacji prawnych i faktycznych o okolicznościach nabycia sprzedawanego samochodu, obowiązek sankcjonowany odpowiedzialnością z rękojmi za wady prawne.

W literaturze prawa cywilnego podkreśla się, że **przedmiotowe wyjaśnienia o stosunkach prawnych i faktycznych** dotyczących rzeczy sprzedanej, jakie sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu, mogą występować w postaci symbolu (np. znaku graficznego na produktach lub ich opakowaniu bezpośrednim – tak wyłącznie w odniesieniu do rzeczy ruchomych), **mogą mieć także postać pisemną, np. odrębnej instrukcji, spisu rzeczy** (tak przy sprzedaży rzeczy ruchomych, zbioru rzeczy lub masy majątkowej - art. 459; por.: Cz. Żuławska, j.w.). W ocenie Prezesa Urzędu, ten ostatni sposób przekazywania informacji przez sprzedawcę znajdzie również zastosowanie w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości. Wydaje się bowiem, że zwłaszcza w przypadku rzeczy znacznej wartości – do których niewątpliwie należą nieruchomości - pisemne przekazywanie wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej powinno stanowić zasadę.

Przechodząc do wykładni drugiej części analizowanego przepisu art. 546 § 1 *k.c.* należy zauważyć, że sprzedawca obowiązany jest - poza udzieleniem ww. wyjaśnień - również wydać kupującemu wszelkie posiadane przez siebie dokumenty, które dotyczą rzeczy sprzedanej. Nietrudno wywieść z powyższego - zwłaszcza w odniesieniu do większości rzeczy ruchomych – że dokumentami takimi będą przede wszystkim instrukcja obsługi nabywanego towaru, dokument sprzedaży (najczęściej: paragon, faktura VAT lub inny rachunek, czy umowa sprzedaży) oraz karta gwarancyjna. Jak podkreśla się jednak w doktrynie prawa cywilnego, dokumentami niezbędnymi kupującemu będą także: certyfikaty związane z jakością nabywanego towaru, dokumenty przewozowe, polisa

lub umowa ubezpieczeniowa oraz ogólne warunki ubezpieczenia, kwit opłaty celnej (por.: Cz. Żuławska, j.w.). Natomiast, jeżeli przedmiotem umowy sprzedaży jest nieruchomości, dokumentami objętymi obowiązkiem sprzedawcy na gruncie art. 546 § 1 *k.c.* będą dowód uiszczenia podatku, dokumentacja budowlana obiektu itp. (por.: Cz. Żuławska, j.w.). Uszczegóławiając przedstawiony w tym miejscu pogląd doktryny, w ocenie Prezesa Urzędu należy przyjąć, że dokumentami będącymi w posiadaniu sprzedawcy, które winien on wydać nabywcy nieruchomości powinny przede wszystkim:

- w przypadku nieruchomości gruntowej: kopie odpisów z księgi wieczystej oraz rejestru gruntów i budynków, względnie precyzyjny opis jej stanu faktycznego i prawnego, z uwzględnieniem położenia i powierzchni, struktury własnościowej, ewentualnie również danych o ograniczonych prawach rzeczowych oraz opisem innych istotnych cech nieruchomości, a jeżeli jest to konieczne również przedłożenie mapy sytuacyjnej nieruchomości,
- w przypadku nieruchomości budynkowej lub lokalowej – kopie ww. odpisów, względnie precyzyjny opis jej stanu faktycznego i prawnego, z uwzględnieniem położenia, powierzchni, wysokości lub kubatury, rozkładu lokali w budynku lub pomieszczeń w lokalu, informacji o parametrach techniczno - eksploatacyjnych, wykończeniu, ewentualnych lokalach użytkowych w budynku, przynależnościach lokalowych, opis innych istotnych cech nieruchomości, w tym wszelkich związanych z nią praw rzeczowych oraz mapy sytuacyjnej nieruchomości, w tym kopii rysunków rzutów poziomymi budynku lub lokalu, wraz z rozkładem instalacji elektrycznych lub sanitarnych.

Wypełnienie wyżej opisanych obowiązków sprzedawcy wobec kupującego, związanych z wydaniem posiadanych przez niego dokumentów dotyczących sprzedawanej nieruchomości, jest tym bardziej uzasadnione, że nie wydaje się być trudne do zrealizowania w aktualnie obowiązującym stanie prawnym. Możliwość ich należytego wykonania, bez konieczności podejmowania przez sprzedawcę nadmiernie uciążliwych działań lub formalności, zagwarantowana została bowiem przepisem art. 546 § 1 zd. 2 *k.c.* Zgodnie z dyspozycją powołanego uregulowania - „*jeżeli treść takiego dokumentu (wydanego kupującemu przez sprzedawcę w związku z realizacją umowy sprzedaży – przypis własny Prezesa Urzędu) dotyczy także innych rzeczy, sprzedawca obowiązany jest wydać uwierzytelniony wyciąg z dokumentu*”.

Należy zauważyć i podkreślić w tym miejscu, iż w doktrynie prawa cywilnego wyprowadzony został wniosek, zgodnie z którym nie wydanie potrzebnych dokumentów lub uwierzytelnionych wyciągów z dokumentów może uzasadniać zarzut niekompletności, nieprawidłowości wydania rzeczy będącej przedmiotem umowy sprzedaży, a nawet niewykonania lub nienależytego wykonania takiej umowy (por.: Cz. Żuławska, j.w.). W ocenie Prezesa Urzędu, taki sam wniosek należy jednak wyciągnąć w odniesieniu do niewypełnienia przez sprzedawcę obowiązku udzielania kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej.

Odnosząc powołane wyżej przepisy *Kodeksu cywilnego* do stanu faktycznego niniejszej sprawy, należy uznać, że Spółka nie wykonała wynikających z nich obowiązków informacyjnych, jakie obciążają sprzedawcę, w tym sprzedawcę nieruchomości, wobec kupującego. Pomimo bowiem, że przeanalizowane powyżej przepisy art. 546 § 1 *k.c.* mają charakter bezwzględnie obowiązujących norm prawnych - czyli nie jest dopuszczalne stosowanie jakichkolwiek wyjątków od ustalonych przez nie zasad, Spółka nie przedstawiała kupującemu potrzebnych wyjaśnień oraz dokumentów w zakresie stosunków prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanych przez nią lokali mieszkalnych w budynkach

wielolokalowych, położonych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie. Jak wynika bowiem z ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy, pomimo, że Spółka prowadziła inwestycję budowy ww. budynków wielolokalowych od lutego 2004 r. - kiedy to w dniu 11 lutego 2004 r. nabyła przedsiębiorstwa „Budirem” Sp. z o.o. w upadłości, m.in., wraz z działką nr 4, na której posadowione są te budynki - nie przekazywała kupującym lokale mieszkalne żadnych informacji o stanie prawnym przedmiotowej działki nr 4. Stosowne informacje o nieuregulowanym stanie prawnym tej działki, wynikającym ze stwierdzenia nieważności decyzji podziałowej dotyczącej przedmiotowej działki oraz braku wpisu w tym zakresie w księgach wieczystych, - jak utrzymuje Spółka - zaczęła ona przekazywać kupującym dopiero w miesiącu marcu 2006 r., podczas gdy decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie unieważniająca dotychczasowy podział tej działki wydana została w dniu 30 grudnia 2003 r. Nawet gdyby jednak przyjąć za prawdziwe twierdzenia Spółki, jakoby o wspomnianej decyzji podziałowej, a tym samym zmienionym stanie prawnym działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103 dowiedziała się dopiero w grudniu 2004 r. (czyli po upływie niemal roku od daty jej nabycia), to i tak pomiędzy tą datą a miesiącem marcem 2006 r. - w którym jakoby zapoczątkowany został proces informowania klientów - upłynął okres blisko półtoraroczny. Przy czym jako łagodząca nie może zostać potraktowana okoliczność, że Spółka otrzymała odpis ww. decyzji SKO w Warszawie dopiero w dniu 7 marca 2005 r., zwłaszcza zaś, że sama wystąpiła o ten odpis ze znacznym opóźnieniem, tj. 16 lutego 2005 r., a zatem dwa miesiące po rzekomym uzyskaniu wiedzy w opisywanym tu zakresie. Niemniej jednak również w przypadku takiego daleko idącego założenia, że początkową datą, od której należy liczyć obowiązek Spółki przekazywania kupującym wyjaśnień o zmienionym stanie faktycznym i prawnym nabywanych przez nich nieruchomości lokalowych jest dzień otrzymania przez nią odpisu decyzji SKO w marcu 2005 r., to i tak data ta poprzedza o okres jednoroczny (marzec 2006 r.) rzeczywiste rozpoczęcie procesu informowania klientów Spółki o tym fakcie.

Z chwilą, w której Spółka uzyskała wiedzę o zaistniałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści ksiąg wieczystych i ewidencji nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym, powinna była podjąć działania mające na celu poinformowanie potencjalnych, jak i obecnych klientów o powyższym.

Obowiązek ten wywieść należy nie tylko z treści art. 546§ 1 k.c., ale również z treści zasad składających się na szeroko pojęte dobre obyczaje, w tym zasady uczciwości kupieckiej, do których przestrzegania zobowiązani są wszyscy uczestnicy rynku, a w szczególności przedsiębiorcy.

Należy bowiem zauważyć, iż zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.), przedsiębiorca powinien wykonywać działalność gospodarczą na zasadach uczciwej konkurencji i poszanowania dobrych obyczajów oraz słuszych interesów konsumentów.

A zatem uznać należy za bezsprzeczny i w pełni udowodniony fakt nie wykonywania przez Spółkę powyższych obowiązków informacyjnych, jakie obciążają sprzedawcę wobec kupującego na gruncie przepisu art. 546 § 1 k.c. Okoliczności w zakresie nie wywiązywania się przez Spółkę wobec jej klientów z obowiązków przekazywania wyjaśnień i dokumentów o zmienionych stosunkach faktycznych i prawnych dotyczących sprzedawanych przez nią lokali mieszkalnych, wynikają bowiem nie tylko z wyjaśnień pokrzywdzonych takimi działaniami konsumentów, a nawet niezależnych

instytucji, w tym również reprezentujących środowiska deweloperskie, ale potwierdza je również sama Spółka. Mając na względzie bezsporność wyżej przedstawionych okoliczności można jedynie spierać się co do okresu ich trwania, prowadząc ewentualnie dalsze rozważania w tym zakresie. Są one jednak zbędne z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej decyzji i wykazania przesłanki bezprawności działania Spółki, albowiem w miarodajnym w tym zakresie przepisie art. 546 § 1 *k.c.*, ustawodawca nie uzależnił jego naruszenia od długości nie wywiązywania się przez sprzedawcę z ciążących na nim obowiązków informacyjnych. Należałoby z pewnością uznać, że działania sprzedawcy są sprzeczne z dyspozycją tego przepisu, a tym samym bezprawne, jeżeli sprzedawca nie przekazuje wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanych towarów w rozsądnym terminie, a zatem niezwłocznie, gdy tylko ma taką możliwość. Jak się wydaje, w okolicznościach niniejszej sprawy powinno to nastąpić w czasie niezbędnym dla przygotowania odpowiedniej informacji dla kupujących, liczoną od powzięcia przez sprzedawcę wiedzy w zakresie nieznanego dotąd stronom umowy sprzedaży stanu faktyczno - prawnego dotyczącego jej przedmiotu. Termin 1 roku, a w praktyce – jak wykazano powyżej – znacznie dłuższy, jaki Spółka potrzebowała na rozpoczęcie procesu informowania swoich klientów o zmienionym stanie faktyczno – prawnym (nowym podziale) działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, jest terminem zdecydowanie zbyt długim z punktu widzenia bezwzględnie obowiązującej normy wyrażonej w treści art. 546 § 1 *k.c.* W tym stanie rzeczy brak działań w ww. zakresie ze strony Spółki należy uznać za bezprawny na gruncie tego przepisu.

Zaniechanie Spółki jest tym bardziej naganne, że – jak wykazano w opisie stanu faktycznego niniejszej decyzji - w tym samym czasie, w którym Spółka powzięła, a następnie uprawdopodobniła w wyniku kontaktów z właściwymi organami administracji samorządowej, wiadomość o stwierdzeniu nieważności decyzji podziałowej działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103, zawierała dalsze (nowe) umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, położonych na tej działce. Co jednak najważniejsze, Spółka podejmowała takie działania wiedząc o nieuregulowanym stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie nie udzielając kupującym - przy okazji zawierania nowych przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań - potrzebnych wyjaśnień w tej sprawie, co niewątpliwie przekładało się wprost na stosunki prawne dotyczące sprzedawanych mieszkań. Powoływane w tym miejscu okoliczności należy uznać za w pełni udowodnione, skoro zostały przyznane przez Spółkę w trakcie postępowania przed Prezesem Urzędu, a dodatkowo również wynikają one z wyjaśnień i informacji przekazywanych w trakcie tego postępowania przez klientów Spółki oraz Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w taki sam sposób należy ocenić drugą kwestię będącą przedmiotem analizy niniejszej decyzji, tj. wprowadzenie klientów Spółki w błąd co do ostatecznych terminów zakończenia budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży tych lokali. Również i w tym przypadku naruszony został bezwzględnie obowiązujący przepis art. 546 § 1 *k.c.*, to znaczy Spółka nie udzielała swoim klientom potrzebnych wyjaśnień o stosunkach faktycznych i prawnych dotyczących sprzedawanych przez nią lokali mieszkalnych, w zakresie wskazania istotnych z punktu widzenia umowy sprzedaży tych lokali terminów jej wykonania.

Na podstawie ustaleń faktycznych niniejszej decyzji wywieść bowiem należy, że pierwotnie – tj. w ramach przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego - Spółka zobowiązała się do zakończenia inwestycji i przekazania jej klientom nie później niż do 30 czerwca 2005 r. (w II kwartale 2005 r.), z możliwością wydłużenia tego terminu maksymalnie do 3 miesięcy, tj. do 30 września 2005 r., jednak wyłącznie w przypadku niezawinionego opóźnienia Spółki w realizacji inwestycji. W ciągu następnych 30 dni od tych terminów nastąpić miało zawarcie umowy przyrzeczonej, pod warunkiem zapłaty (rozliczenia) całej ceny danego lokalu mieszkalnego. Tak ustalone daty graniczne były następnie przez Spółkę wielokrotnie przesuwane w czasie, co następowało - jak ustalono w opisie stanu faktycznego niniejszej decyzji – raz na kwartał, na koniec kolejnego kwartału. Dowodem na takie działania Spółki jest notatka ze spotkania prezesa Spółki z jej klientami, które miało miejsce w dniu 23 czerwca 2006 r. Na spotkaniu tym Spółka zobowiązała się do ukończenia inwestycji i oddania mieszkań w dwóch pierwszych budynkach wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w terminie do 30 września 2006 r., a w dwóch kolejnych do 30 listopada 2006 r. Natomiast ani Spółka, ani jej klienci lub Miejski Rzecznik Konsumentów w Warszawie nie przedłożyli w trakcie postępowania prowadzonego w niniejszej sprawie żadnych dokumentów na potwierdzenie faktu informowania tych klientów o kolejnych terminach zakończenia ww. inwestycji, ewentualnie wyznaczanych przez Spółkę pomiędzy czerwcem/wrześniem 2005 oraz wrześniem/listopadem 2006 r., względnie po tej ostatniej dacie. Jeżeli zatem informacje w tym zakresie były w ogóle przekazywane kupującym lokale mieszkalne przy ul. Mehoffera 103, to z pewnością nie w formie pisemnej, lecz co najwyżej jedynie zainteresowani ich uzyskaniem mogli otrzymywać ustne zapewnienie o kolejnych terminach zakończenia przedmiotowej inwestycji.

Jak wynika jednak z ustaleń stanu faktycznego niniejszej decyzji, wszystkie określone wyżej terminy nie zostały przez Spółkę dochowane, ponieważ już we wrześniu 2006 r. Spółka przedłożyła swoim klientom projekt aneksu do przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego. Proponowana treść aneksu nie określała jednak żadnego wyraźnego terminu ostatecznego zakończenia budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103, jak również wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali. Następnie Spółka jeszcze raz określiła terminy ukończenia ww. inwestycji i przekazania klientom poszczególnych lokali mieszkalnych, wyznaczając je - w projekcie porozumienia z lipca 2007 r., wypracowanym pomiędzy Spółką a pełnomocnikiem jej klientów - na okres pomiędzy 15 sierpnia a 31 października 2007 r. Zgodnie z tymi samymi zapewnieniami Spółki zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży lokali mieszkalnych miało natomiast nastąpić nie później niż do dnia 30 września 2008 r. Terminy te uległy jednak dalszemu przesunięciu w kolejnej wersji projektu tego porozumienia i ostatecznie w samym porozumieniu z 31 sierpnia 2007 r. Dopiero w dniu 14 lipca 2008 r. wydane zostały decyzje o pozwoleniu na użytkowanie dwóch pierwszych budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103. Natomiast terminy ukończenia budowy, w tym uzyskania pozwolenia na użytkowanie dwóch pozostałych budynków oraz zawarcia ostatecznych umów sprzedaży lokali mieszkalnych ulegały jeszcze dalszemu przesunięciu w czasie. Dopiero w dniu 4 września 2009 r. Spółka poinformowała, że wydane zostały decyzje o pozwoleniu na użytkowanie dla wszystkich czterech budynków, wchodzących w skład przedmiotowej inwestycji i wszystkie te decyzja są już ostateczne. W tym samym piśmie Spółka wyjaśniła również, iż udostępniła swoim klientom wszystkie lokale w tych budynkach, do których doprowadzone zostały wszelkie media (ostatnie w lipcu 2009 r.). Ponadto Spółka od kilku miesięcy prowadzi proces zwierania ze swoimi klientami przyrzeczonych umów

sprzedaży lokali mieszkalnych, który zostanie zakończony najpóźniej z końcem października 2009 r.

Jak wynika zatem z przytoczonych powyżej w syntetyczny sposób ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy - uszczegółowionych dodatkowo w opisie okoliczności faktycznych niniejszej decyzji - Spółka nie realizowała lub nienależycie wykonywała obowiązki informacyjne sprzedawcy wobec kupującego, jakie wynikają z treści art. 546 § 1 *k.c.* Pomimo bowiem, że obowiązki te wynikają z bezwzględnie obowiązujących norm prawnych i nie jest dopuszczalne ich nierespektowanie, Spółka nie przedstawiała kupującym potrzebnych wyjaśnień o stosunkach faktycznych sprzedawanych przez siebie rzeczy, które polegało w tym przypadku na niedoinformowaniu o ostatecznych terminach umożliwiających korzystanie z tych rzeczy. Spółka nie informowała zatem lub informowała w sposób nienależyty – wprowadzając w ten sposób kupujących w błąd – o ostatecznych terminach zakończenia budowy budynków wielolokalowych przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie, a następnie wydzielania w nich samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali.

Należy zdecydowanie podkreślić w tym miejscu decyzji, że wybudowanie lokalu mieszkalnego (w tym formalnoprawne zakończenie jego budowy, polegające na uzyskaniu pozwolenia na jego użytkowanie) oraz przedstawienie go konsumentowi do odbioru i umożliwienie mu pełnego korzystania z niego (poprzez przeniesienie jego własności) w terminie późniejszym niż określony w umowie, stanowi uchybienie podstawowemu obowiązkowi wynikającemu z istoty zobowiązania. Stosownie bowiem do konstytuującego stosunek zobowiązaniowy przepisu art. 353 § 1 *k.c.* – „*zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić*”. Natomiast zgodnie z treścią art. 354 § 1 *k.c.* - „*dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno - gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom*”. Na mocy zaś § 2 tego artykułu – „*w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel*”. Nie ulega przy tym wątpliwości, że będące przedmiotem oceny niniejszej decyzji umowa sprzedaży ma charakter umowy wzajemnej, a zatem strony takiego stosunku zobowiązaniowego są wobec siebie jednocześnie (wzajemnie) wierzycielami i dłużnikami. W zakresie więzi polegającej na obowiązku zapłacenia ceny i odebrania rzeczy, to kupujący jest dłużnikiem, a sprzedawca wierzycielem. Natomiast w zakresie obowiązku przeniesienia własności rzeczy i jej wydania - w tym dokonania tych czynności w sposób należyty, również poprzez dochowanie ustalonych terminów - jest dokładnie na odwrót, mianowicie to sprzedawca jest dłużnikiem, a kupujący wierzycielem. A zatem wyłącznie na Spółce, jako sprzedawcy lokali mieszkalnych przy ul. Mehoffera 103 (a jednocześnie dłużniku) ciążył obowiązek terminowego ich wybudowania oraz przedstawienia kupującym do odbioru i umożliwienia im korzystania z nich, w charakterze właściciela danego lokalu. Natomiast w przypadku opóźnienia w wykonaniu tych zobowiązań, również na Spółce ciążył obowiązek należytego poinformowania jej klientów o przyczynach opóźnienia i nowym – nieprzekraczalnym i ostatecznym - terminie ich realizacji.

W analizowanym tu zakresie Spółka bowiem zobowiązana jest do zachowania należytej staranności, w rozumieniu kolejnego przepisu prawa zobowiązań, tj. art. 355 § 1 *k.c.* A zatem – jak wynika z tego przepisu - staranności ogólnie wymaganej od dłużnika w stosunkach danego rodzaju. Przy czym – na mocy art. 355 § 2 *k.c.* – „*należyta staranność*”

dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności”. W celu wyjaśnienia cytowanych przepisów, powołania wymaga stanowisko Sądu Najwyższy, który – w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 października 2003 r. (sygn. akt: V CK 311/02) - wskazał jednoznacznie, iż o tym, czy na tle konkretnych okoliczności można osobie zobowiązanej postawić zarzut braku należytej staranności w dopełnieniu obowiązków, decyduje nie tylko niezgodność jej postępowania z modelem, lecz także uwarunkowana doświadczeniem życiowym możliwość i powinność przewidywania odpowiednich następstw zachowania. W tych okolicznościach należy stwierdzić, że Spółka jako przedsiębiorca działający od wielu lat w sposób profesjonalny na rynku budowlanym i sprzedaży lokali mieszkalnych, powinna przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą wpływać na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. Takimi okolicznościami zewnętrznymi mogą być - zapewne najczęściej występujące w procesie prowadzenia skomplikowanych i długotrwałych inwestycji budowlanych - oczekiwanie na decyzje administracyjne uprawnionych organów administracji publicznej. A zatem niezależnie od możliwości zaistnienia takich okoliczności, Spółka mająca duże doświadczenie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej powinna – w ocenie Prezesa Urzędu - określić realny, wyraźny i jednoznaczny termin wykonania zobowiązania. W przypadku jednak jego niedotrzymania należycie informować klientów o przyczynach opóźnień i nowym – nieprzekraczalnym i ostatecznym - terminie zakończenia inwestycji. Nie zaś, jak ma to miejsce w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy – przedstawionych powyżej w sposób syntetyczny - termin przybliżony, wciąż przez Spółkę zmieniany i przedłużający się w czasie lub nawet wcale nieokreślony, w przypadku którego nie sposób ustalić jego końcowej daty.

Reasumując argumentację i wnioski zawarte w niniejszej decyzji, warto także zwrócić uwagę na stanowisko ukształtowane w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (zwanego dalej w skrócie „ETS”), zgodnie z którym konsument ma prawo do rzetelnej, nie wprowadzającej w błąd informacji, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia towaru lub usługi (por. wyrok ETS z dnia 13 grudnia 1991 r., sprawa GB-Inno-BM, sygn.: C-18/88). ETS podkreślił w nim wagę obowiązku udzielania konsumentom prawdziwej i pełnej informacji, już na etapie promocji towaru lub usługi i przekazywania podstawowych informacji o nich konsumentowi. Brak podawania rzetelnych, pełnych i prawdziwych informacji uniemożliwia bowiem konsumentom dokonywanie swobodnej i rzeczowej oceny oferowanych na rynku towarów i usług, co może wprowadzać konsumentów w błąd. Wskazywanie konsumentom źródeł i sposobów umożliwiających weryfikację przedstawianych informacji jest obowiązkiem przedsiębiorcy i zmierza do realizacji wymogów w zakresie pełnej, rzetelnej i prawdziwej informacji.

Bezprawność działań Spółki, objętych zakresem niniejszej decyzji wyprowadzona została – jak wykazano powyżej - z naruszenia przez Spółkę przepisów kodeksu cywilnego, przede wszystkim zaś art. 546 § 1 *k.c.* Z kolei w konsekwencji takiego właśnie bezprawnego działania Spółka naruszyła obowiązek udzielania konsumentom rzetelnej i pełnej informacji.

Prawo konsumenta do informacji - czyli w warunkach faktycznych niniejszej decyzji do uzyskania wiedzy o przedmiocie i warunkach transakcji - umożliwiające swobodne podjęcia decyzji, a więc świadome odgrywanie w stosunku umownym, czy szerzej na rynku, roli „biernego podmiotu ekonomicznego”, jest zasadniczym prawem konsumenta. Profesjonalista – a takim jest bez wątpienia Spółka – ma obowiązek poinformować konsumenta, będącego z zasady słabszą stroną stosunku prawnego, o istotnych elementach

przyszłej umowy. Powinno się to odbywać w sposób prawdziwy, rzeczowy i na tyle wyczerpujący, na ile jest to możliwe w istniejących warunkach. Przy czym obowiązek informowania partnera o istotnych okolicznościach dotyczących kontraktu - jego przedmiotu i treści, przedmiotu świadczenia, a także powinność czynienia tego w sposób prawdziwy, rzeczowy i kompletny - jest cechą generalną prawa umów i wypływa z obowiązku lojalnego kontraktowania, dotyczącego zarówno stadium przedkontraktowego, jak i wszelkich dalszych faz już istniejącego stosunku prawnego (por.: E. Łętowska, „*Prawo umów konsumenckich*”, Wydawnictwo C.H. BECK 2002 r., s. 159 i nast.). Natomiast Europejski Trybunał Sprawiedliwości stwierdził – jak to już wywodzono powyżej - że prawo konsumenta do informacji jest jednym z jego zasadniczych praw, bowiem brak pełnej wiedzy uniemożliwia konsumentowi swobodę oceny i wyboru, ograniczając wolność jego decyzji rynkowych.

W świetle powyższych rozważań stwierdzić należy, iż działanie Spółki, polegające na nie udzieleniu kupującym lokale mieszkalne w budynkach wielolokalowych realizowanych na działce nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących tych lokali, skutecznie narusza konsumenckie prawo do rzetelnej i pełnej informacji.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”, stwierdzając jedynie w art. 23a ust. 1 zd. 2, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle przepisu art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* - który został powołany na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zostać kontrahentem przedsiębiorcy.

W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów utrwalił się pogląd, iż naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa antymonopolowego dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por.: wyrok Sądu Antymonopolowego – obecnie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - z dnia 24 stycznia 1991 r., sygn. akt: XV Amr 8/90 oraz wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 4 lipca 2001 r., sygn. akt: Ama 108/00).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01, publ.: Glosa 2004/12/37) stwierdził, że „*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*”.

Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnosiły się do wszystkich jej klientów – to znaczy zarówno rzeczywistych, którzy w momencie podejmowania tych działań związani byli wzorcem przedwstępnej umowy sprzedaży, jak również jej (wówczas jeszcze) przyszłych (potencjalnych) klientów - a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Warto w tym miejscu podkreślić, że - jak wywiedziono w ustaleniach faktycznych decyzji, na podstawie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w tym również wyjaśnień samej Spółki - informacje na temat inwestycji przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie były przez Spółkę rozpowszechniane za pośrednictwem: ogłoszeń prasowych, stron www oraz katalogów Spółki. Przykładowe ogłoszenia i katalog Spółki dotyczące tej inwestycji zostały przedstawione przez Spółkę i załączone do aktach niniejszej sprawy. W związku z tymi okolicznościami Prezes Urzędu ustalił także, że już po uzyskaniu wiedzy w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji o podziale nieruchomości przy ul. Mehoffera 103, Spółka zawierała kolejne przedwstępne umowy sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w tej inwestycji. Przy czym, Spółka nie informowała jednocześnie takich nowych klientów o zmienionym, skomplikowanym stanie prawnym tej nieruchomości, wprowadzając ich w błąd lub niedookreślając terminów zakończenia inwestycji, a następnie wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia z nimi umów przyrzeczonych sprzedaży tych lokali. Zjawisko to mogło mieć tym szerszy zakres podmiotowy, że – jak ustalono w opisie stanu faktycznego niniejszej decyzji - jedynie ok. 30 % klientów Spółki podpisało aneksy do przedwstępnych umów sprzedaży, przedstawione im odpowiednio w dniu 14 września i 2 października 2006 r. i wydłużające Spółce czas na dokonanie ponownego podziału nieruchomości przy ul. Mehoffera 103. Natomiast w przypadku nie podpisania tych aneksów Spółka rozwiązywała umowy przedwstępne ze swoimi klientami, co mogło dotyczyć nawet ok. 70 % jej dotychczasowych klientów, kupujących lokale mieszkalne przy ul. Mehoffera 103.

Jak z powyższego jednoznacznie wynika, przedstawione powyżej bezprawne działania Spółki - w tym stosowany przez nią wzorzec przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i jego kolejne modyfikacje (aneksy), które również nie informowały lub nienależycie informowały o nieuregulowanym stanie prawnym ww. nieruchomości oraz terminach zakończenia inwestycji i przekazania lokali mieszkalnych we władanie i na własność kupujących - skierowane były przeciwko wszystkim jej klientom, zainteresowanym nabyciem lokali mieszkalnych przy ul. Mehoffera 103. Zatem krąg adresatów takich działań, w tym również stosowanych przez Spółkę wzorców umów nie był z góry określony. W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie został naruszony zbiorowy interes konsumentów.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że obie (wszystkie) przesłanki niezbędne dla stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Uwzględniając zatem opisane i przeanalizowane powyżej warunki faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uznał, że działania Spółki zakwalifikować należy jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 23a ust. 1 i ust 2 *ustawy o ochronie (...)*.

Zaniechanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Stosownie do treści przepisu art. 23e ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie (...)*, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania - o której mowa w art. 23c *ustawy* - jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania tej praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Odnosząc się w sposób szczególny do charakteru decyzji Prezesa Urzędu wydawanych na podstawie art. 23e *ustawy o ochronie (...)*, należy wyjaśnić, iż przedmiotowa decyzja wydawana jest w przypadku, gdy zachowanie przedsiębiorcy nie narusza już w dacie orzekania przepisu art. 23a tej *ustawy*. Dodatkowo, należy podkreślić, iż stosownie do art. 23e ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, ciężar udowodnienia okoliczności, o których mowa w jego ust. 1 (a więc sytuacji, w której przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 23a tej *ustawy*) spoczywa na przedsiębiorcy. Zatem - stosownie do powołanego przepisu - to przedsiębiorca obarczony jest ciężarem udowodnienia okoliczności, iż jego zachowanie przestało naruszać zakazy praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a więc uzasadniających wydanie decyzji na podstawie art. 23e, w miejsce art. 23c *ustawy o ochronie (...)*.

Mając na uwadze:

- powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółka naruszyła zbiorowe interesy konsumentów

oraz

- fakt, iż w toku postępowania prowadzonego w niniejszej sprawie Spółka podejmowała działania zmierzające do zaprzestania ww. bezprawnych działań, w tym poinformowania zarówno potencjalnych, jak i ówczesnych klientów o zaistniałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych oraz ewidencji nieruchomości a stanem wynikającym z decyzji stwierdzającej nieważność wydanej uprzednio decyzji podziałowej dotyczącej działki nr 4 przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz podjęła działania w zakresie wyznaczenia końcowych terminów zakończenia inwestycji prowadzonej na tej działce, a następnie terminów wydzielenia samodzielnych lokali mieszalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży tych lokali,

należy przyjąć, że Spółka zaprzestała stosowania zarzucanej praktyki w dniu 14 września 2006 r., tj. w dniu przesłania konsumentom związanym ze Spółką umowami przedwstępnymi sprzedaży lokalu informacji o zaistniałych niezgodnościach w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości przy ul. Mehoffera 103 w Warszawie oraz związanych z nimi utrudnieniach m.in. w zakresie terminowej realizacji inwestycji.

W niniejszym przypadku stwierdzenie zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów może mieć miejsce z datą, z którą przedsiębiorca podjął działania mające na celu informowanie nie tylko potencjalnych klientów zainteresowanych nabyciem lokalu od Spółki, lecz także osób, będących już klientami Spółki na mocy wcześniej zawartych umów. Dopiero z dniem 14 września 2006 r. Spółka wypełniła obowiązek informacyjny wobec tej ostatniej grupy konsumentów, zatem należy uznać, iż dopiero z tym dniem doszło do zaniechania praktyki.

Ponieważ Spółka – zgodnie z obowiązkiem wynikającym z treści art. 23e ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* - udowodniła okoliczność zaprzestania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, przedstawiając kopie stosownych dokumentów w tym zakresie, Prezes Urzędu orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *k.p.c.*
– od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie
– Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury w Krakowie
Leszek Piekarz

Otrzymuje:

1. Spółka Mieszkaniowa „Salwator” Sp. z o.o., ul. Bratysławska 1A, 31 – 201 Kraków;
2. a/a Delegatury w Krakowie.