



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY

Lublin, dnia 3 kwietnia 2023 r.

RLU.611.1.2022.MW

Decyzja nr RLU 1/2023
(wersja bip)

I. Na podstawie art. 23 b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275 ze zm.), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** uznaje, że stosowane przez Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie postanowienia wzorców umowy o treści:

1. *„Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 wzorca o nazwie „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);*

2. *„(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);*

3. *„Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń” (§ 7 pkt 12 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”)*

stanowią postanowienia niedozwolone, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.), a ich stosowanie stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r., poz. 275 ze zm.) i zakazuje ich wykorzystywania.

II. Na podstawie art. 23c ust. 1 i 2 w zw. z art. 23b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2021 r. poz. 275 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - po złożeniu przez Burco Development Polska Sp.

z o.o. z siedzibą w Rogowie w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków stosowania niedozwolonych postanowień umownych, zobowiązuje Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie do:

1. opublikowania na stronie internetowej Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie, pod adresem aktualnym w dacie wydania decyzji: www.rezydencjaustronie.pl na jego koszt, oświadczenia o podanej niżej treści:

„Szanowni Państwo, Spółka Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał wobec Spółki decyzję zobowiązującą w dniu 3 kwietnia 2023 r. nr RLU-1/2023, dotyczącą uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą ich wykorzystywania wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy z tymi klauzulami oraz konsumentów, którzy mogą w przyszłości zawrzeć umowy ze Spółką. Skutkiem uznania postanowienia umownego za niedozwolone jest jego bezskuteczność względem konsumenta będącego stroną umowy.

Spółka Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie wskazuje, że klauzule umowne uznane za niedozwolone znajdowały się w zawartej z Panem/Panią umowie/umowach tj.:

(1) „Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(2) „(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(3) „Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń” (§ 7 pkt 12 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).

Spółka zobowiązała się do zmiany wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami eliminując z ich treści zakwestionowane postanowienia. Konsument, który już zawarł ze Spółką umowę, w których znajdują się zakwestionowane postanowienia nie będą obciążeni ich skutkami. Dotyczy to w szczególności wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowę w oparciu o wzorzec: „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, które nadal pozostają w obrocie prawnym.

Możliwe jest również przysporzenie dla konsumentów, z tytułu rekompensaty za trwające skutki naruszenia powstałe na skutek stosowania przez Spółkę wskazanych powyżej postanowień. Rekompensata przysługuje konsumentom, którzy zawarli ze Spółką umowę w oparciu o wzorzec: „Akt notarialny umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, wobec których rzeczywista powierzchnia nabytych przez nich lokali okazała się mniejsza niż ta zaplanowana w ww. umowie. Wartość przysporzenia będzie miała

charakter indywidualny uzależniony od wysokości ewentualnej szkody, jaką w wyniku zastosowania zakwestionowanego postanowienia odniósł nabywca lokalu i stanowić będzie równowartość różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Osoby chcące otrzymać rekompensatę proszone są o składanie w tym przedmiocie pisemnego wniosku do dnia X [spółka zobowiązana jest uzupełnić datę], czyli w terminie 90 dni od dnia zamieszczenia niniejszego oświadczenia, poprzez złożenie go drogą:

▣ e-mailem na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę], lub

▣ pocztą tradycyjną na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę].

- liczy się data stempla pocztowego. Wnioski złożone po tej dacie nie będą rozpatrywane.

Nadanie wniosku na poczcie jest równoznaczne z datą jego złożenia.

We wniosku należy podać następujące dane:

▣ imię i nazwisko nabywcy nieruchomości od Spółki,

▣ nr „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej” oraz nr aktu notarialnego „Umowy sprzedaży”;

▣ numer rachunku bankowego, na który ma być dokonany zwrot różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej. Wniosek zostanie rozpatrzony a rekompensata wypłacona w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

Pełna treść decyzji Prezesa UOKiK nr RLU 1/2023 r. z dnia 3 kwietnia 2023 r., znajduje się na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf”.

Sposób prezentacji:

- oświadczenie będzie utrzymywane w górnej części strony internetowej <http://rezydencjaustronie.pl/> do dnia [Spółka zobowiązana jest uzupełnić datę] tj. przez okres 90 dni od dnia jego zamieszczenia na ww. stronie internetowej

- publikacja nastąpi w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji,

- oświadczenie w ostatnim zdaniu zawierać będzie link (hipertączę) o brzmieniu „Decyzja Prezesa UOKiK nr RLU 1/2023 r.” przekierowujące po kliknięciu do wersji jawnej decyzji opublikowanej na stronie internetowej Prezesa UOKiK.

Cechy oświadczenia:

• Czcionka: lato light

• Kolor czcionki: czarny (kod szesnastkowy RGB #000000) na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff)

• Rozmiar czcionki: 13

• Pozostałe cechy:

- w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 1150 px x 350 px,

- tekst oświadczenia rozpoczynający się od górnej granicy ramki,

- interlinia maksymalnie 1,15,

- ramka widoczna od razu na ekranie po wejściu na stronę <http://rezydencjaustronie.pl/> (lub adresie aktualnym w dacie zamieszczenia prezentacji);



- adres strony internetowej UOKiK z opublikowaną treścią decyzji w formie hiperlinka przekierowującego na stronę UOKiK z właściwą decyzją,

przy czym obowiązek ten powinien być zrealizowany z zastosowaniem następujących zasad:

- A. w przypadku zmiany firmy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek publikacyjny powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej,
- B. w przypadku zmiany adresu głównej strony internetowej Spółki, niniejsze zobowiązanie obejmuje publikację odpowiednio na głównej stronie internetowej Spółki funkcjonującej w dacie uprawomocnienia się niniejszej decyzji,
- C. w razie zmiany przez Prezesa UOKiK lub sąd powszechny treści sentencji lub uzasadnienia niniejszej decyzji, niniejsze zobowiązanie w zakresie dotyczącym obowiązku publikacji należy wykonać zgodnie ze zmienioną treścią decyzji.

2. zamieszczenia przez Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie na portalu społecznościowym Facebook pod adresem aktualnym w dacie wydania decyzji: <https://pl-pl.facebook.com/burcopolska/>, na jego koszt, komunikatu o następującej treści:

„Szanowni Państwo, Spółka Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał wobec Spółki decyzję zobowiązującą w dniu 3 kwietnia 2023 r. nr RLU-1/2023, dotyczącą uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą ich wykorzystywania wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy z tymi klauzulami oraz konsumentów, którzy mogą w przyszłości zawrzeć umowy ze Spółką. Skutkiem uznania postanowienia umownego za niedozwolone jest jego bezskuteczność względem konsumenta będącego stroną umowy.

Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie wskazuje, że klauzule umowne uznane za niedozwolone znajdowały się w zawartej z Panem/Panią umowie/umowach tj.:

(1) „Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(2) „(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(3) „Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń” (§ 7 pkt 12 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).

Spółka zobowiązała się do zmiany wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami eliminując z ich treści zakwestionowane postanowienia. Konsumenty, którzy już zawarli ze

Spółką umowy, w których znajdują się zakwestionowane postanowienia nie będą obciążeni ich skutkami. Dotyczy to w szczególności wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy w oparciu o wzorzec: „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, które nadal pozostają w obrocie prawnym.

Możliwe jest również przysporzenie dla konsumentów, z tytułu rekompensaty za trwałą skutki naruszenia powstałe na skutek stosowania przez Spółkę wskazanych powyżej postanowień. Rekompensata przysługuje konsumentom, którzy zawarli ze Spółką umowę w oparciu o wzorzec: „Akt notarialny umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, a rzeczywista powierzchnia nabytych przez nich lokali okazała się mniejsza niż ta zaplanowana w ww. umowie. Wartość przysporzenia będzie miała charakter indywidualny uzależniony od wysokości ewentualnej szkody, jaką w wyniku zastosowania zakwestionowanego postanowienia odniósł nabywca lokalu i stanowić będzie równowartość różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Osoby chcące otrzymać rekompensatę proszone są o składanie w tym przedmiocie pisemnego wniosku do dnia X [spółka zobowiązana jest uzupełnić datę], czyli w terminie 90 dni od dnia zamieszczenia niniejszego oświadczenia, poprzez złożenie go drogą:

- e-mailem na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę] lub
 - pocztą tradycyjną na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę],
- liczy się data stempla pocztowego. Wnioski złożone po tej dacie nie będą rozpatrywane. Nadanie wniosku na poczcie jest równoznaczne z datą jego złożenia.

We wniosku należy podać następujące dane:

- imię i nazwisko nabywcy nieruchomości od Spółki,
- nr „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej” oraz numer aktu notarialnego „Umowy sprzedaży”;
- numer rachunku bankowego, na który ma być dokonany zwrot różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Wniosek zostanie rozpatrzony a rekompensata wypłacona w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

Pełna treść decyzji Prezesa UOKiK nr RLU - 1/2023 r. z dnia 3 kwietnia 2023 r., znajduje się na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf.”

Sposób prezentacji:

- komunikat będzie zamieszczony w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji i utrzymywany na portalu społecznościowym Facebook pod adresem <https://pl-pl.facebook.com/burcopolska/> do dnia [Spółka zobowiązana jest uzupełnić datę tj. przez 90 dni od daty jego zamieszczenia],
- fragment o brzmieniu „Decyzja Prezesa UOKiK nr RLU 1/2023 r.” stanowić będzie link (hipertączę) przekierowujące po kliknięciu do wersji jawnej decyzji opublikowanej na stronie internetowej Prezesa UOKiK,



- posty zostaną opublikowane przy użyciu czcionki nie mniejszej niż odpowiadającej wielkością zwyczajowo używanej na stronie głównej profilu Spółki na portalu Facebook,
- post zostanie opatrzony znacznikami internetowymi w formie poniższych hashtagów: #burcodevelopmentpolska, #UOKiK, #decyzjaUOKiK,

przy czym obowiązek ten powinien być zrealizowany z zastosowaniem następujących zasad:

- A. w przypadku zmiany firmy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek publikacyjny powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej,
- B. w przypadku zmiany adresu strony profilu Spółki niniejsze zobowiązanie obejmuje publikację odpowiednio na nowym profilu Facebook Spółki funkcjonującej w dacie uprawomocnienia się niniejszej decyzji ,
- C. w razie zmiany przez Prezesa UOKiK lub sąd powszechny treści sentencji lub uzasadnienia niniejszej decyzji, niniejsze zobowiązanie w zakresie dotyczącym obowiązku publikacji należy wykonać zgodnie ze zmienioną treścią decyzji.

3. wystania, w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, pism do konsumentów, którzy zawarli ze Spółką „Umowę o współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz/lub umowę: „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, na ich adresy wskazane jako adresy do korespondencji listem poleconym lub na adresy e-mailowe, zawierających oświadczenie o następującej treści:

„Szanowni Państwo, Spółka Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał wobec Spółki decyzję zobowiązującą w dniu 3 kwietnia 2023 r. nr RLU-1/2023, dotyczącą uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą ich wykorzystywania wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy z tymi klauzulami oraz konsumentów, którzy mogą w przyszłości zawrzeć umowy ze Spółką. Skutkiem uznania postanowienia umownego za niedozwolone jest jego bezskuteczność względem konsumenta będącego stroną umowy.

Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie wskazuje, że klauzule umowne uznane za niedozwolone znajdowały się w zawartej z Panem/Panią umowie/umowach tj.:

(1) „Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(2) „(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

(3) „Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości



rezydującej oraz znajdujących się na niej urządzeń” (§ 7 pkt 12 „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).

Spółka zobowiązała się do zmiany wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami eliminując z ich treści zakwestionowane postanowienia. Konsumentom, którzy już zawarli ze Spółką umowy, w których znajdują się zakwestionowane postanowienia nie będą obciążeni ich skutkami. Dotyczy w szczególności wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy w oparciu o wzorzec: „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” lub „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, które nadal pozostają w obrocie prawnym.

Możliwe jest również przysporzenie dla konsumentów, z tytułu rekompensaty za trwałe skutki naruszenia powstałe na skutek stosowania przez Spółkę wskazanych powyżej postanowień. Rekompensata przysługuje konsumentom, którzy zawarli ze Spółką umowę w oparciu o wzorzec: „Akt notarialny umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, a rzeczywista powierzchnia nabytych przez nich lokali okazała się mniejsza niż ta zaplanowana w ww. umowie. Wartość przysporzenia będzie miała charakter indywidualny uzależniony od wysokości ewentualnej szkody, jaką w wyniku zastosowania zakwestionowanego postanowienia odniósł nabywca lokalu i stanowić będzie równowartość różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Osoby chcące otrzymać rekompensatę proszone są o składanie w tym przedmiocie pisemnego wniosku do dnia X [spółka zobowiązana jest uzupełnić datę], czyli w terminie 90 dni od dnia zamieszczenia niniejszego oświadczenia, poprzez złożenie go drogą:

- e-mailem na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę] lub
 - pocztą tradycyjną na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę] .
- liczy się data stempla pocztowego. Wnioski złożone po tej dacie nie będą rozpatrywane. Nadanie wniosku na pocztę jest równoznaczne z datą jego złożenia.

We wniosku należy podać następujące dane:

- imię i nazwisko nabywcy nieruchomości od Spółki
- nr „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej” oraz aktu notarialnego „Umowy sprzedaży”;
- numer rachunku bankowego, na który ma być dokonany zwrot różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Wniosek zostanie rozpatrzony a rekompensata wypłacona w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

Pełna treść decyzji Prezesa UOKiK nr RLU-1/2023 r. z dnia 3 kwietnia 2023 r., znajduje się na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf.”

4. dokonanie przysporzenia dla konsumentów, z tytułu rekompensaty za trwałe skutki naruszenia powstałe na skutek stosowania przez Spółkę wskazanych powyżej postanowień. Rekompensata przysługuje konsumentom, którzy zawarli ze Spółką umowę w oparciu

o wzorzec: „Akt notarialny umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, a rzeczywista powierzchnia nabytych przez nich lokali okazała się mniejsza niż ta zaplanowana w ww. umowie. Wartość przysporzenia będzie miała charakter indywidualny uzależniony od wysokości ewentualnej szkody, jaką w wyniku zastosowania zakwestionowanego postanowienia odniósł nabywca lokalu i stanowić będzie równowartość różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

Rekompensata zostanie wypłacona w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku i będzie przysługiwać wyłącznie tym konsumentom, którzy w terminie do dnia xx [Spółka zobowiązana jest uzupełnić datę] (zatem w terminie 90 dni od dnia zamieszczenia oświadczenia na stronie www.rezydencjaustronie.pl), zgłoszą do Spółki pisemny wniosek, złożony drogą:

- e-mailem na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę] lub
 - pocztą tradycyjną na adres: [do uzupełnienia przez Spółkę],
- liczy się data stempla pocztowego.. Wnioski złożone po tej dacie nie będą rozpatrywane. Nadanie wniosku na poczcie jest równoznaczne z datą jego złożenia.

We wniosku należy podać następujące dane:

- imię i nazwisko nabywcy nieruchomości od Spółki;
- nr „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej” , numer aktu notarialnego „Umowy sprzedaży”;
- numer rachunku bankowego, na który ma być dokonany zwrot różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”.

III. Na podstawie art. 23c ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie obowiązek przekazania informacji o stopniu realizacji ww. zobowiązania i dowodów potwierdzających jego wykonanie w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji poprzez:

1) przedstawienie wydruków zrzutów z ekranu dokumentujących:

a) publikację oświadczenia, o którym mowa w punkcie II.1. niniejszej decyzji na stronie www.rezydencjaustronie.pl, zaś w przypadku zmiany adresu głównej strony internetowej Spółki, publikację na głównej stronie internetowej Spółki funkcjonującej w dacie uprawomocnienia się niniejszej decyzji,

b) publikację oświadczenia, o którym mowa w punkcie II.2 na portalu społecznościowym Facebook pod adresem <https://pl-pl.facebook.com/burcopolska/>, zaś w przypadku zmiany tego adresu, publikację odpowiednio na nowym profilu Facebook Spółki funkcjonującej w dacie uprawomocnienia się niniejszej decyzji ;

2) przedstawienie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie II.3. niniejszej decyzji oraz udokumentowanie jego przekazanie w formie wiadomości elektronicznej do 3 (trzech) konsumentów wraz z określeniem całkowitej liczby konsumentów, którym takie oświadczenie zostało w tej formie przekazane,

3) przedstawienie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie II.3. niniejszej decyzji oraz udokumentowanie jego wysyłki pocztą tradycyjną do 3 (trzech) konsumentów wraz z określeniem całkowitej liczby konsumentów, którym takie oświadczenie zostało w tej formie przekazane,

4) wskazanie, w ilu przypadkach konsumenci zwrócili się o zwrot różnicy pomiędzy ceną zapłaconą przez nabywcę za lokal a ceną jaką nabywca powinien zapłacić za lokal przy uwzględnieniu rzeczywistej - a nie projektowanej - powierzchni lokalu, przy uwzględnieniu ceny za 1m² lokalu wynikającej z „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej. jak również wyjaśnienie w ilu przypadkach wnioski konsumentów został rozpatrzony pozytywnie, a w ilu przypadkach negatywnie.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275 ze zm.), oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) w związku z art. 83 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów obciąża Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie kosztami postępowania opisanego w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w kwocie 71 złotych (słownie: siedemdziesiąt jeden złotych) i zobowiązuje Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także: Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK), przeprowadził postępowanie wyjaśniające (znak: RLU.405.6.2019.MS) mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz ustalenie, czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach w związku z usługami oferowanymi konsumentom przez Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie (dalej jako: Spółka), w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Rezydencja Ustronie Morskie” zlokalizowanej w Ustroniu Morskim.

Na podstawie analizy przedstawionych przez Spółkę informacji i dokumentów, Prezes Urzędu powziął podejrzenie, iż w zakresie opisanym powyżej mogło dojść do naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.- dalej jako: „k.c.”), co może stanowić naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275 ze zm. - dalej także: „ustawa okik”).

Postanowieniem nr RLU 6/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne, zarzucając Spółce stosowanie niedozwolonych postanowień umownych, zakwestionowanych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

dowód: karty akt nr 1-7



Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz poinformował o możliwości ustosunkowania się do treści zarzutów sformułowanych w przedmiotowym Postanowieniu.

dowód: karty akt nr 9-19

Prezes Urzędu w dniu 28 stycznia 2022 r. wydał Postanowienie nr RLU 7/2022 oraz przesłał Spółce zawiadomienie o wydaniu tego postanowienia, w którym zaliczył w poczet dowodów w niniejszej sprawie wymienione w treści postanowienia dokumenty, uzyskane w toku postępowania wyjaśniającego RLU.405.6.2019.MS.MW.

dowód karta akt nr 2 i 20-21

W piśmie z dnia 18 lutego 2022 r. oraz z dnia 9 maja 2022r. Spółka przedstawiła swoje stanowisko w sprawie. Spółka złożyła wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej i przestawiła propozycje działań mających na celu wyeliminowanie zauważonych nieprawidłowości.

dowód: karty akt 23-26 i 32-34

W zakresie klauzul wymienionych w punktach I.1.-3. sentencji niniejszej decyzji Spółka wskazała m.in., że postanowienia § 11 pkt 4 wzorca o nazwie „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej” zawierające klauzule prorogacyjne nigdy nie znalazły zastosowania, czy to w obrocie z konsumentami czy też innymi podmiotami, ponieważ Spółka nie wystosowała pozwu ani wniosku do sądu powszechnego przeciwko żadnemu z klientów oraz żaden z klientów nie kierował pozwu lub wniosku w postępowaniu nieprocesowym przeciwko Spółce. Spółka była gotowa zrezygnować z tych zapisów i w kolejnych umowach ich nie zawierać, tym bardziej, że nie miały one przez tyle lat zastosowania. Spółka wspomniała, że w jej ocenie postanowienia nie były rażąco uciążliwe dla nabywców lokali, ponieważ sąd siedziby Spółki (Sąd Rejonowy w Gryficach) jest oddalony od miejsca położenia nieruchomości o 46 kilometrów tj. 40 minut drogi i tak naprawdę nie miało to większego znaczenia dla stron umów, a czasem było zapewne ułatwieniem dla kupujących, którzy zamieszkali/ zamieszkują na terenie inwestycji w Ustroniu Morskim lub często tam przyjeżdżają. Brak tych zapisów spowoduje korzystanie z przepisów ogólnych kodeksu postępowania cywilnego o własności, co z pewnością będzie sprawiedliwym rozwiązaniem. Spółka zadeklarowała ponadto, że w terminie 30 dni po uprawomocnieniu decyzji wprowadzi nowe wzorce umowy, w których kwestionowane postanowienie nie zostanie zamieszczone.

Jeżeli chodzi natomiast o postanowienie § 9 pkt 3 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”, w którym zamieszczono zapis, na podstawie którego, w przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej była mniejsza od projektowanej, o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Spółka nie była zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu, to w ocenie Spółki, zapewnienie pewnego marginesu tolerancji dla powierzchni oddawanego lokalu/ domu w stosunku do powierzchni lokalu/domu określonej w projekcie ze względów technologicznych jest konieczne. W obecnym stanie wiedzy i techniki, taka różnica jest naturalna i często nieunikniona. Właściwie niemożliwe jest osiągnięcie 100 procentowej precyzji w określeniu powierzchni projektowanej w stosunku do wybudowanej. Również przy dołożeniu należytej, a nawet maksymalnej staranności właściwej dla profesjonalisty, biorąc

pod uwagę ten właśnie proces technologiczny, konieczne jest zamieszczenie zapisu o możliwej różnicy w powierzchni do 2 % jako różnicy niepowodującej zmiany przedmiotu umowy. Postanowienie § 9 pkt 3 wzorca „Akt notarialny- Umowy zobowiązującej o skutkach umowy deweloperskiej” funkcjonuje przy analogicznym zapisie dla obu stron umowy, czyli - jeżeli powierzchnia będzie większa o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni - Kupujący nie dopłaci za dodatkową powierzchnię, jeżeli powierzchnia byłaby mniejsza kupujący nie otrzyma zwrotu. W związku z tym, że zapis obowiązywał tak samo w obie strony, Spółka uznała, że zostaje zachowana równość praw obu stron. Nie mniej Spółka deklaruje, że wobec tego, że poza jednym przypadkiem, wszystkie osoby, które zawarły „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej” podpisały już również umowy ostateczne nabycia lokalu, gotowa jest przedłożyć do nich pismo, w którym w ramach złożonego zobowiązania zobowiąże się na ich rzecz do rekompensaty finansowej w wysokości doznanej szkody. Natomiast w przypadku jednego konsumenta, z którym umowa ostateczna nie została zawarta, Spółka zobowiązała się do niestosowania wobec niego zakwestionowanego postanowienia. W odniesieniu do postanowienia zamieszczonego w § 7 pkt 12 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej”, które zobowiązuje nabywców lokali do pokrywania kosztów utrzymania i korzystania z części nieruchomości wewnątrz rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń od dnia ich oddania do użytkowania do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w tych nieruchomościach, to przedmiotem nabycia przez inwestora jest lokal lub dom oraz udział w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej składającej się z działek wyodrębnionych geodezyjnie i umieszczonych w jednej księdze wieczystej. Spółka nigdy nie pobierała żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej przed przekazaniem lokalu/domu protokołem zdawczo - odbiorczym, bo dopiero po przekazaniu lokalu/domu była realna możliwość korzystania przez kupujących z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej. Nie taka też była intencja kwestionowanego zapisu. Jednak dla większej przejrzystości i czytelności umowy Spółka doda w kolejnych umowach do tego zdania zapis, iż: „Kupujący będzie/ będą pokrywać koszty utrzymania i korzystania z części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu / domu” lub „Kosztami należnymi tytułem utrzymania i korzystania z części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej są koszty pokrywane przez Kupujących od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu/domu”.

W podsumowaniu Spółka zobowiązała się do zmiany wzorców umowy, w których znajdują się zakwestionowane postanowienia w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, ich niestosowania w umowach zawartych na podstawie zakwestionowanego wzorca oraz przekazania rekompensaty finansowej tym konsumentom, którzy doznali szkody wskutek zastosowania niedozwolonego postanowienia. Celem ww. działań ma być zaniechanie stosowania przez Spółkę określonych działań, jaki usunięcia skutków tego naruszenia.

dowód: karta nr 32-36

Pismem z dnia 8 listopada 2022 r. Spółka została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego.

dowód: karty nr 44

W wyznaczonym terminie Spółka nie skorzystała z uprawnienia do zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Burco Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym (dalej jako KRS) pod nr 0000219707. Zgodnie z wpisem do KRS Spółka prowadzi działalność gospodarczą, polegającą między innymi na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Przedsiębiorca realizuje projekt osiedla typu zamkniętego „Rezydencja Ustronie Morskie” w Ustroniu Morskim o pow. ok. 5 ha, na którym znajduje się 8 budynków turystycznych z lokalami apartamentowymi o charakterze mieszkalnym (ogółem 174 lokali) oraz 101 domów jednorodzinnych lub w zabudowie szeregowej (w tym 93 jednostek stricte mieszkalnych), których sprzedaż jest w toku. Do sprzedaży lokali mieszkalnych Przedsiębiorca stosuje przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (w brzmieniu: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177). Spółka przedstawiła harmonogram inwestycji „Rezydencja Ustronie Morskie” - z datą rozpoczęcia prac w styczniu 2012 r. i planowanym zakończeniu inwestycji w maju 2020 r. następnie przesuniętym na 2023 r.

Potencjalnym klientom oferowano nabycie na własność nieruchomości lokalowej lub domu wolnostojącego z możliwością zawarcia „Umowy współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów”. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu/domu nie było/nie jest związane obligatoryjnie z zawarciem Umowy o współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów.

Przedsiębiorca zawierał z nabywcami lokali umowy w oparciu o wzorce umowne o nazwie:

1. „Umowa o współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów”,
2. „Umowa rezerwacyjna”,
3. „Umowa przedwstępna”,
4. „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej”,
5. „Umowa przedwstępna sprzedaży garaży” - zarówno w formie aktu notarialnego jak i w formie dokumentu prywatnego,
6. „Umowa sprzedaży”- Akt notarialny.

Według wyjaśnień Spółki, „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” reguluje prawa i obowiązki nabywców nieruchomości w sytuacji, gdy nabywca decyduje się oddać go Spółce w najem. Może zawrzeć taką umowę bezpośrednio po nabyciu lokalu, ale może również ją podpisać w późniejszym terminie. Natomiast „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej” zawiera zobowiązanie Spółki do wybudowania lokalu określonego w tym akcie i zobowiązanie nabywców do kupna tego lokalu wraz ze zobowiązaniem Spółki do sprzedaży udziału w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.

dowód: karty akt nr 26-31; 33-34;

W dacie wydania niniejszej decyzji Spółka podpisała (xx) umów o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej”. Pierwsza z tych umów została podpisana 28 września 2012r. a ostatnia nie została jeszcze zawarta (pozostaje xx do podpisania). Natomiast pierwsza „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” została podpisana 26 października 2015r. Aktualnie w obrocie prawnym pozostają (xx) takie umowy.

dowód: karty akt nr 40-42



Na podstawie przekazanych przez Spółkę wzorców umownych, Prezes Urzędu ustalił, że Spółka stosowała we wzorcach wskazanych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji postanowienia o następującym brzmieniu:

1. *„Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 wzorca o nazwie „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);*
2. *„(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);*
3. *„Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń” (§ 7 pkt 12 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).*

dowód: karty akt 128-138

W oparciu o ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy okik, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, zainteresowanych nabyciem nieruchomości z opcją przeznaczenia ich na cele inwestycyjne, którzy mogli być narażeni na stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych. Wprawdzie oferta Przedsiębiorcy dotyczy tylko jednej inwestycji zlokalizowanej w Ustroniu Morskim, ale kierowana jest za pośrednictwem m.in. stron internetowych do nieograniczonego kręgu potencjalnych nabywców z terenu całego kraju.

Zakwestionowane działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których interesy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wynika z faktu posługiwania się przez Spółkę wzorcami umowy przy oferowaniu usług konsumentom.

Należy jednocześnie podkreślić, że przepisy art. 385¹ k.c. i art. 385³ k.c., które stanowią materialną podstawę ingerencji Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie, implementują do

prawa krajowego Dyrektywę Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. U. UE. L 95/29 z dnia 21 kwietnia 1993 r. - dalej także: „dyrektywa 93/13” lub „dyrektywa”). Interpretacji tych przepisów należy zatem dokonywać w odniesieniu do uregulowań zawartych w dyrektywie. Zgodnie z preambułą dyrektywy, obowiązkiem państw członkowskich jest zapewnienie, aby umowy zawierane z konsumentami nie zawierały nieuczciwych warunków. Należy tym samym uznać, że ochrona interesu publicznego w rozpatrywanej sprawie wyraża się także w konieczności zagwarantowania, by we wzorcach umów wykorzystywanych przez przedsiębiorców w relacjach z konsumentami nie występowały niedozwolone postanowienia umowne.

Status przedsiębiorcy

Zakaz wyrażony w art. 23a ustawy okik adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Zgodnie z definicją przedsiębiorcy, zawartą w art. 4 pkt 1 ustawy okik pod pojęciem tym należy rozumieć m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018r.. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221). W myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

Działalność gospodarcza, to zgodnie z art. 3 ww. ustawy zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Za przedsiębiorcę uznaje się więc podmiot, który spełnia łącznie określone ww. przepisami kryteria podmiotowe i przedmiotowe: po pierwsze jest osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, po drugie wykonuje działalność gospodarczą.

Burco Development Polska sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000219707, co oznacza, że posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2023 r. poz. 221).

Tym samym, Spółka jest też przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy okik i stosują się do niej zakazy z art. 23 a ustawy okik.

Ad I. Podstawa prawna naruszenia z pkt I sentencji decyzji

Wykazanie naruszenia art. 23a okik

Zgodnie z treścią art. 23a ustawy okik, zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

Zgodnie zaś z przepisem art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Źródłem polskiej regulacji dotyczącej nieuczciwych postanowień umownych jest Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków

w umowach konsumenckich (Dziennik Urzędowy L 095, 21/04/1993 P. 0029 - 0034; dalej: dyrektywa 93/13), zgodnie z której treścią warunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, mogą być uznane za nieuczciwe, jeśli stoją w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy, praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta (art. 3 ust. 1).

Dla uznania danego postanowienia umowy za niedozwolone przesłanki sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta muszą zachodzić równocześnie. Z reguły rażące naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes.

Możliwość uznania postanowienia za niedozwolone zależna jest zatem od łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów,
- postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione,
- postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,
- postanowienie narusza w sposób rażący interesy konsumenta,
- postanowienie nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron.

Kompetencja do uznania danego postanowienia za abuzywne należy do Prezesa UOKiK na podstawie art. 23b ust 1 ustawy okik. Zgodnie z tym przepisem Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone.

Jeżeli przedsiębiorca przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 23b ust. 1, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, lub usunięcia skutków tego naruszenia, Prezes Urzędu może, wydając decyzję, o której mowa w art. 23b ust. 1, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. (art. 23c ust 1 ustawy okik). W takiej sytuacji przepisów art. 23b ust. 2 pkt 1 i art. 106 ust. 1 pkt 3a nie stosuje się.

Decyzja ta po uprawomocnieniu, zgodnie z art. 23d ustawy okik, ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca/wzorców wskazanych w decyzji.

1. Postanowienia określające główne świadczenia stron

Przez pojęcie „głównych świadczeń stron” należy zasadniczo rozumieć elementy przedmiotowo istotne (essentialia negotii) umowy, które przyjmowane są przez strony na zasadzie wyraźnego, a nie domniemanego konsensusu, co wskazuje na indywidualne uzgodnienie treści tych postanowień. Nie ulega wątpliwości, że w praktyce są to postanowienia określające cenę oraz przedmiot świadczeń stron umowy. Za postanowienia określające świadczenia główne stron nie są natomiast uznawane postanowienia dotyczące



świadczeń ubocznych, np. odsetki za opóźnienie, lub klauzule, które wywierają wpływ na wysokość świadczenia głównego, tajemnica np. klauzule waloryzacyjne¹.

Jak podkreśla się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (dalej: SN), pojęcie głównych świadczeń stron należy interpretować raczej wąsko, w nawiązaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy. Ustawodawca posłużył się bowiem terminem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, a nie zwrotem „dotyczące” takiego świadczenia, który ma szerszy zakres.² Z drugiej jednak strony należy odnotować pogląd, iż dla określenia pojęcia głównego świadczenia stron nie ma przesądzającego znaczenia to, czy dane świadczenie należy do essentialia negotii. Z tej przyczyny zasięg tego pojęcia musi być zawsze ustalany ad casum z uwzględnieniem wszystkich postanowień oraz charakteru i celu zawieranej umowy³. W niniejszej sprawie analizowane postanowienia umowne nie dotyczą głównych świadczeń stron umowy. Świadczeniami głównymi zawieranych przez spółkę umów jest wybudowanie i przeniesienie własności lokali na ich nabywców zaś po stronie konsumentów zapłata ceny lokalu.

2. Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia

W przypadku postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie ma znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umowy. Prezes UOKiK, nie bada w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy Spółką, a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny ex ante i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że przedsiębiorca wprowadził oceniane wzorce do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia poszczególnych umów z ich wykorzystaniem. Tym niemniej, z materiału zgromadzonego w toku postępowania wyjaśniającego wynika, że Spółka na podstawie omawianych wzorców umowy faktycznie zawierała z konsumentami umowy na podstawie wzorców o nazwie „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”.

3. Sprzeczność z dobrymi obyczajami

Klauzula generalna dobrych obyczajów stanowi odesłanie do ocen uzasadniających reguły moralne opierające się na wartościach powszechnie akceptowanych w Polsce. Dobre obyczaje pojmowane są również jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie normami i zasadami postępowania. Kryteriami decydującymi o sprzeczności z dobrymi obyczajami są wymóg nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia i działanie wbrew dobrej wierze i uczciwości. Przyjmuje się, iż nieusprawiedliwione pokrzywdzenie zachodzi wówczas, gdy stosując ogólne warunki umów lub wzorce, próbuje się chronić własne interesy kosztem partnera, bez dostatecznego brania pod uwagę jego

¹ Wyrok SOKiK z dnia 1 marca 2007 r., sygn. akt XVII AmC 12/06

² Wyrok SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03

³ Wyrok SN z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt I CSK 49/12

interesów i bez przyznania mu wyrównania z tego tytułu. Poprzez dobre obyczaje rozumiemy pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno-gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające na nienadużywaniu w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi kontraktowej.

Dobre obyczaje pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność danego stanu faktycznego. Zgodnie z poglądem doktryny, sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności czyli takie działanie, które potocznie określone jest jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania⁴. W stosunkach z konsumentami „dobry obyczaj” powinien wyrażać się we właściwym informowaniu o przysługujących uprawnieniach, niewykorzystywaniu pozycji profesjonalisty i rzetelnym traktowaniu partnerów umów. W takich stosunkach szczególne znaczenie mają te oceny zachowań podmiotów w świetle dobrych obyczajów, które odwołują się do takich wartości jak: szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerowość, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość. Działanie wbrew dobrym obyczajom w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego wyraża się w tworzeniu przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową tego stosunku.⁵

Pomocne przy ocenie abuzywnego charakteru postanowienia wzorca umowy w kontekście dobrych obyczajów może być dokonanie testu weryfikacji „przyzwoitości” danej klauzuli. Należy w związku z tym zbadać, czy oceniane postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. Wymaga to ustalenia, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli lub przy zastosowaniu istniejących przepisów o charakterze dyspozytywnym. Jeżeli konsument byłby - na podstawie ogólnych przepisów - w lepszej sytuacji, gdyby konkretne postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że może ono mieć charakter abuzywny.⁶

4. Rażące naruszenie interesów konsumenta

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

⁴ K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2002 r., str. 804

⁵ Wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt I CK 832/04.

⁶ Wyrok SN z dnia 19 marca 2007 r., sygn. akt III SK 21/06

dezorganizację, wprowadzenie w błąd, nierzetelne traktowanie, czy naruszenie prywatności konsumenta.⁷

Interpretacji, kiedy mamy do czynienia z rażącym naruszeniem interesów konsumenta, a kiedy z nierażącym, nie należy sprowadzać do kategorii czysto ekonomicznej, gdyż nie chodzi tu o kryteria rachunkowe, a więc porównanie pieniężnej wartości świadczeń. Określenie „rażąco” należy odnieść do znacznego odbiegania przyjętego uregulowania od zasad uczciwego (słusznego) wyważenia praw i obowiązków. Za tego typu zasady konstruujące modelowe (optymalne) ukształtowanie praw i obowiązków umownych stron traktowane są przepisy ustawowe o charakterze dyspozytywnym. Stąd też nie jest możliwe ustalenie pewnych ogólnych kryteriów, których spełnienie w każdej sytuacji automatycznie prowadzić będzie do uznania, że interesy danego konsumenta zostały rażąco naruszone. Oznacza to, że ocena, czy postanowienia zawartej umowy rażąco naruszają interesy konsumenta, powinna być dokonywana in concreto, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danego przypadku. W tym zakresie zasadne jest sięgnięcie do dyrektywy 93/13, która stanowi, że daną klauzulę należy uznawać za niedozwoloną, gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania, powoduje znaczącą (istotną) i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta (art. 3 ust. 1 dyrektywy). W związku z tym pojęcie „rażącego naruszenia interesów konsumenta” można utożsamiać z istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcją praw i obowiązków na jego niekorzyść. Ponadto, przy określaniu stopnia naruszenia interesów konsumenta należy stosować nie tylko kryteria obiektywne (np. wielkość poniesionych czy groźących strat), lecz również względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą (np. renomą firmy), bądź to z konsumentami (np. seniorzy, dzieci). Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności.⁸

Jak wskazał w jednym z kluczowych orzeczeń Sąd Najwyższy - dokonując wykładni art. 385¹ k.c. - rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym⁹.

Podsumowując, obie wskazane w art. 385¹ k.c. formuły prawne (tj. dobre obyczaje oraz rażące naruszenie interesów konsumentów) służą do oceny tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają zakres określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków konsumenta.

5. Klauzule szare

Pomocnym narzędziem w celu identyfikacji postanowień niedozwolonych pod kątem naruszenia dobrych obyczajów oraz rażącego naruszenia interesów konsumentów są tzw. klauzule szare. Ich przykładowy katalog określony został w art. 385³ k.c. i zawiera najbardziej typowe i znane z praktyki obrotu postanowienia naruszające równowagę kontraktową stron. Samo jednak zamieszczenie klauzuli wśród postanowień wymienionych w omawianym katalogu nie powinno przesądzać automatycznie o jej niedozwolonym

⁷ Wyrok SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03

⁸ wyrok SA z Warszawy z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1733/13; wyrok SOKiK z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt XVII AmC 2615/14

⁹ Wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt III SK 19/07.



charakterze. Nie jest bowiem wykluczone, iż konkretna klauzula, mimo iż objęta listą, nie ma niedozwolonego charakteru. W konkretnym przypadku może się okazać, iż nie prowadzi ona do rażącego naruszenia interesów konsumentów. Dlatego też katalog klauzul zawartych w art. 385³ k.c. należy traktować jako listę tzw. klauzul szarych. Jak wynika z orzecnictwa SN, postanowienie umowne, które zostało umieszczone w przykładowym katalogu nieuczciwych postanowień umownych nie jest per se nieuczciwym postanowieniem umownym. Treść tego katalogu nie przesądza statusu danego postanowienia jako niedozwolonego postanowienia umownego (postanowienia wzorca umowy). Wykaz ten należy kwalifikować jako swoistą wskazówkę co do rodzaju postanowień, które mogą budzić zastrzeżenia z punktu widzenia ich zgodności z interesami i uprawnieniami konsumentów¹⁰.

Ocena postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółkę

Ad.I.1. sentencji decyzji: „Wszystkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości.” (§ 11 pkt 4 wzorca o nazwie „Umowa współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów” oraz § 19 pkt 9 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”);

Przedmiotowe postanowienie wskazuje jako właściwy do rozstrzygnięcia sporów sądowych pomiędzy stronami sąd właściwy dla siedziby położenia nieruchomości. Stanowi to w swojej istocie o wyłączeniu zasady właściwości ogólnej, co może stanowić dolegliwość dla kupującego poprzez ograniczenie możliwości realizacji przysługujących mu uprawnień ustawowych.

Co do zasady, zmiana właściwości miejscowej sądu jest dopuszczalna w sprawach konsumenckich, gdyż przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U z 2021 r. poz. 1805, ze zm. - dalej: k.p.c.) nie przewidują w tym wypadku właściwości wyłącznej, poza roszczeniami wskazanymi w art. 38 § 1 i 2 k.p.c. Jednakże zmiana ta może stanowić zagrożenie dla interesu konsumentów w sytuacji, gdyby wiązała się dla nich z nadmierną uciążliwością.

Wspomniany wyżej art. 38 § 1 k.p.c. ustanawia jako wyłączną właściwość miejscową miejsce położenia nieruchomości, ale tylko w sprawach dotyczących powództwa o:

- 1) własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 2) posiadanie nieruchomości,
- 3) roszczenia wynikające z art. 231 k.c.,
- 4) roszczenia wynikające z art. 224-228 i art. 230 k.c., o ile są związane z nieruchomością.

W umowach z konsumentami zasada swobody umów ulega ograniczeniu ze względu na treść art. 385¹ § 1 k.c. Artykuł 385³ pkt 23) k.c. stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Za niedozwolone postanowienia umowne można uznać nie tylko postanowienia wyłączające w ogóle właściwość określoną

¹⁰ ibidem



przepisami procedury cywilnej, lecz również te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w ustawie. Może to bowiem prowadzić do pogorszenia sytuacji konsumenta. Zgodnie z zasadą ogólną wynikającą z art. 27 § 1 k.p.c. „*powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania*”.

Przepis art. 31 § 1 k.p.c. zezwala na wytoczenie powództwa w sprawach objętych przepisami oddziału o właściwości przemiennej bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd oznaczony w przepisach zamieszczonych w tym oddziale. Natomiast § 2 tego przepisu stanowi, iż przepisów o właściwości przemiennej nie stosuje się w sprawach przeciwko konsumentom.

Zatem, zgodnie z art. 34 § 1 k.p.c. konsument może wytoczyć powództwo o zawarcie umowy, ustalenie jej treści, o zmianę umowy oraz o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, a także o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy również przed sąd miejsca jej wykonania. Zgodnie z § 2 tego przepisu za miejsce wykonania umowy uważa się miejsce spełnienia świadczenia charakterystycznego dla umów danego rodzaju, zaś zgodnie z § 3 tego przepisu w przypadku wątpliwości miejsce wykonania umowy powinno być stwierdzone dokumentem. Wskazać należy, iż ani we wzorcu „Umowy współpracy w zakresie wynajmu i kompleksowej obsługi apartamentów”, ani też wzorcu „Aktu notarialnego - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej” nie wskazano miejsca ich wykonania. Miejszem wykonania umowy przedwstępnej jest miejsce, gdzie następuje zawarcie umowy przyrzeczonej. Jeżeli w umowie przedwstępnej tego miejsca nie określono, za miejsce to, przy wykorzystaniu reguły z art. 454 § 1 zdanie 1 k.c., trzeba uznać miejsce zamieszkania (siedzibę) dłużnika, lub przyjmując wymaganie co do notarialnej formy umowy przyrzeczonej - siedzibę kancelarii notarialnej położonej w miejscowości zamieszkania tego dłużnika¹¹. Z tego punktu widzenia położenie lokalu, który miał być przedmiotem umowy przyrzeczonej, nie ma żadnego znaczenia dla określenia miejsca wykonania umowy przedwstępnej.

Zakwestionowane postanowienie (poza sprawami wymienionymi w art. 38 k.p.c.) może ograniczać możliwość wyboru innego sądu, który mógłby być właściwym do rozpoznania sprawy wynikłej z umowy pomiędzy Spółką a konsumentem na podstawie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej. Kwestionowane postanowienie wskazując jako właściwy do rozpoznania sporu w każdym przypadku sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości wyłącza tym samym:

- możliwość pozwania konsumenta przez przedsiębiorcę przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania,
 - w sprawach z powództwa konsumenta o zawarcie umowy, ustalenie jej treści, o zmianę umowy oraz o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, a także o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, możliwość jego wytoczenia również przed sądem miejsca jej wykonania.
- W nawiązaniu do argumentacji Spółki, według której, przedmiotowe postanowienie nie miało charakteru rażąco uciążliwego dla nabywców lokali, ponieważ Sąd siedziby Spółki (Sąd Rejonowy w Gryficach) jest oddalony od miejsca położenia nieruchomości o 46 kilometrów tj. 40 minut drogi i „*tak naprawdę nie miało to większego znaczenia dla*

¹¹ tak: M. Krajewski [w:] E. Łętowska (red.), System Prawa Prywatnego. Tom 5. Prawo zobowiązań - część ogólna, C.H. Beck 2006, s. 754



stron umów, a czasem było zapewne ułatwieniem dla kupujących, którzy zamieszkali/zamieszkują na terenie inwestycji w Ustroniu Morskim lub często przyjeżdżają” wskazać należy, iż kontrola wzorca umowy dokonywana przez Prezesa Urzędu na podstawie ustawy oikik ma charakter abstrakcyjny. Oznacza to, że dokonuje się jej w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego i niezależnie od tego, czy wzorzec był czy też nie, zastosowany w jakiejś konkretnej umowie z konsumentem. W konsekwencji ochrona taka nakierowana jest nie tylko na grupę konsumentów, z którymi Spółka już zawarła umowy, ale również na tych wszystkich konsumentów, z którymi Spółka może zawrzeć umowy w przyszłości. Tymczasem na tym etapie nie można przesądzać, iż ich adres zamieszkania jest/będzie tożsamy z adresem inwestycji realizowanej przez Spółkę. Stąd też zasadnie Prezes Urzędu wywodzi, iż zakwestionowane postanowienie pozwala Spółce pozwać konsumenta przed Sąd Rejonowy w Gryficach (jako sąd pierwszej instancji) zamiast pozywać go przed sądem, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania, co jest uciążliwe lub może być uciążliwe dla tych wszystkich konsumentów, których miejsce zamieszkania jest zlokalizowane poza okręgiem miejsca położenia nabytej nieruchomości. Będą oni bowiem zmuszeni nie tylko pokryć koszty, być może kilku podróży do Sądu Rejonowego w Gryficach, ale również poświęcić na te podróże więcej czasu, niż gdyby musieli udać się do sądu rejonowego położonego w okręgu ich miejsca zamieszkania. Również w sytuacji, gdy miejsce wykonania umowy, w sprawach z powództwa konsumenta, nie jest tożsame z miejscem położenia nieruchomości, przedmiotowe postanowienie pozbawia konsumenta możliwości skorzystania przy wytoczeniu powództwa z przepisów o właściwości przemiennej, co może powodować tożsame konsekwencje.

Dla oceny abuzywności ww. klauzul nie ma znaczenia okoliczność, iż Spółka dotychczas nie pozywała konsumentów oraz konsumenci nie pozywali Spółki przed sądami powszechnymi. Ryzyko zastosowania zakwestionowanego zapisu wobec konsumentów nadal istnieje. Decydujące znaczenie w tym kontekście ma fakt, iż przy zastosowaniu w niniejszej sprawie istniejących przepisów o charakterze dyspozytywnym konsument byłby w znacznie lepszej sytuacji, gdyby kwestionowanych postanowień nie było we wzorcach umowy.

Stąd też w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przedmiotowego postanowienia wzorca umowy może naruszać interes konsumentów i pozostawać w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Poza roszczeniami wymienionymi w treści art. 38 § 1 k.p.c. wyłącza ono bowiem możliwość wytoczenia powództwa przeciwko konsumentowi przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania konsumenta, a więc z reguły najbardziej dla niego dogodnym. W takim przypadku konsument pozwany bezzasadnie mógłby mieć w istotny sposób ograniczoną lub utrudnioną możliwość ochrony swoich praw, będąc zmuszonym do uczestniczenia w procesie toczącym się przed sądem w odległej miejscowości. Natomiast w sprawach z powództwa konsumenta również poza roszczeniami wymienionymi w treści art. 38 § 1 k.p.c., pozbawia konsumenta możliwości skorzystania z przepisów o właściwości przemiennej z art. 34 k.p.c. tj. miejsca wykonania umowy. Sprzeczność z dobrymi obyczajami przejawia się natomiast w nierzetelnym i nierównorzędnym traktowaniu konsumenta jako partnera oraz narzucaniu mu niedogodnych warunków dochodzenia swych praw przed sądem.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, analizowane postanowienie umowne stosowane przez Spółkę w ww. wzorcach umownych stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385³ pkt 23 k.c. w zw. z art. 385¹ § 1 k.c.



Ad. 1.2. sentencji decyzji: „(...) W przypadku gdy rzeczywista powierzchnia lokalu apartamentowego o funkcji mieszkalnej będzie mniejsza od projektowanej o nie więcej niż 2 % projektowanej powierzchni, Zbywająca nie będzie zobowiązana do obniżenia ceny sprzedaży lokalu.” (§ 9 pkt 3 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).

Wskazane wyżej postanowienie wyłącza rozliczenie finansowe pomiędzy stronami z tytułu nabycia lokalu, jeżeli z obmiaru powykonawczego powierzchni nabywanego lokalu będzie wynikać zmniejszenie wielkości powierzchni użytkowej w stosunku do podanej w umowie w granicach do 2% tej powierzchni.

W ocenie Prezesa Urzędu, takie ukształtowanie stosunku prawnego z kontrahentami, z których jeden nie jest stroną profesjonalną, godzi w równowagę praw i obowiązków stron umowy, a ich dysproporcja może rażąco naruszać interes konsumenta, przede wszystkim ekonomiczny. Wprawdzie zdanie poprzedzające oceniane postanowienie stanowi, iż: „W przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia lokalu będzie większa od projektowanej o nie więcej niż 2% projektowanej powierzchni Nabywający nie będą zobowiązani do zapłaty za dodatkową powierzchnię”, ale w tym zakresie postanowienie po pierwsze nie jest kwestionowane, po drugie zaś, wbrew twierdzeniom Spółki, nie rekompensuje uciążliwości postanowienia w części zakwestionowanej.

Powołane postanowienie zobowiązuje konsumenta do akceptacji faktu niedokonania rozliczenia ceny za lokal w przypadku, gdy powierzchnia lokalu okaże się mniejsza w stosunku do umówionej w granicach do 2%. Wskutek zastosowania tego postanowienia konsument może dostać lokal pomniejszony nawet o 2% niż powierzchnia, która została wcześniej uzgodniona z konsumentem i za którą już zapłacił. Gdyby w ostatecznym rozliczeniu uwzględniona została rzeczywista powierzchnia wybudowanego lokalu i strony dokonały w tym zakresie stosownych rozliczeń, konsument zapłaciłby za lokal kwotę o 2 % niższą. Powołując się na ww. postanowienie, Spółka może tym samym otrzymać od konsumenta wynagrodzenie za świadczenie w części, którego w rzeczywistości nie wykonała. Biorąc pod uwagę cenę rynkową 1 m² powierzchni lokalu użytkowego może okazać się, że Spółka uzyska kosztem konsumenta kwotę kilku czy nawet kilkunastu tysięcy złotych.

W nawiązaniu do argumentacji Spółki, iż w związku z tym, że zapis obowiązywał tak samo w obie strony, a zatem została zachowana równość praw obu stron, wskazać należy iż: „Sąd przy abstrakcyjnej ocenie postanowień wzorca umowy nie bada konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy pozwanym a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem także znaczenia, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny ex ante i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę”.¹² Wbrew twierdzeniom Spółki nie jest zatem możliwe, by w potencjalnym stosunku prawnym nawiązanym na podstawie wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej” uciążliwość kwestionowanego postanowienia dla konsumenta była równoważona taką samą uciążliwością po stronie Spółki. Nabywany przez konsumenta lokal nie może być bowiem jednocześnie o 2 % mniejszy oraz o 2 % większy od projektowanej powierzchni lokalu. Przyjęta przez Spółkę koncepcja jest całkowicie błędna, a ponadto nawet w przybliżeniu nie zakłada, iż

¹² Wyrok SOKiK z 8 kwietnia 2013 r., XVII AmC 4657/12, Lexis.pl nr 863063.



ogólna uciążliwość po stronie konsumentów byłaby równoważona uciążliwością po stronie Spółki. To, że w związku z nabyciem od Spółki niektórych lokali pewna grupa konsumentów otrzyma lokale mniejsze, niż mogli przewidywać przy zachowaniu pierwotnej ceny lokalu, zaś w związku ze zbyciem przez Spółkę innych lokali, Spółka otrzyma od konsumentów kwoty wynagrodzenia za świadczenie w części, którego w rzeczywistości nie wykonała, w żadnym razie nie oznacza, że zachowana została równość praw interesów Spółki i konsumentów.

Na marginesie należy nadmienić, iż postanowienie tej treści w istocie wywołuje również niepewność po stronie konsumenta, co do cech (właściwości) świadczenia Spółki. Pośrednio zatem zastosowanie ww. postanowienia może powodować, że konsument będzie zobowiązany zaakceptować inną niż umówiona powierzchnię lokalu bez możliwości zmiany ceny lokalu. Z postanowienia wynika bowiem, że konsument jest zmuszony do akceptacji takiego warunku, nie może bowiem odstąpić z tego powodu od umowy. Świadczy to o tym, że uprawnienia stron umowy rozłożone są w sposób umożliwiający pokrzywdzenie konsumenta, który w takiej sytuacji może być narażony na straty finansowe bez prawa wypowiedzenia umowy oraz bez prawa do jakiegokolwiek innej rekompensaty. Z tych względów, zakwestionowane postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza należycie słusznego interesu konsumenta jako słabszej strony umowy, co prowadzi do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób rażąco dla niego niekorzystny. Postanowienie godzi zatem w dobre obyczaje, wyrażające się w rzetelnym i uczciwym traktowaniu przez przedsiębiorcę jego kontrahentów oraz rażąco narusza interesy ekonomiczne konsumenta nie przewidując dla niego żadnej rekompensaty finansowej za wykonanie umowy w warunkach zmniejszenia powierzchni lokalu wobec powierzchni projektowanej.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, analizowane postanowienie umowne stosowane przez Spółkę w ww. wzorcach umownych stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

Ad. I.3. sentencji decyzji: *„Od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej Nabywający będą pokrywać na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej kompleksu rezydencyjnego koszty utrzymania i korzystania z tychże części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń.” (§ 7 pkt 12 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”).*

Zakwestionowane postanowienie dotyczy zasad obciążania konsumenta - nabywcy lokalu kosztami utrzymania i korzystania z części nieruchomości rezydencyjnej oraz znajdujących się na niej urządzeń, przeznaczonych do wspólnego użytkowania, stosownie do wielkości nabytego udziału, przy czym data wprowadzenia ww. obciążeń to: *„od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej do dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży ułamkowych udziałów w nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej”.*

Ocena abuzywności ww. postanowienia zostanie dokonana poprzez porównanie sytuacji prawnej konsumenta ukształtowanej na podstawie zakwestionowanego postanowienia z sytuacją, w jakiej byłby konsument, gdyby ocenianego postanowienia w ogóle nie było we wzorcu „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy developerskiej”. Wtedy bowiem stosunek prawny pomiędzy Spółką a konsumentem w zakresie przedmiotowym

objętym postanowieniem byłby ukształtowany powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Gdyby zaś okazało się, że sytuacja konsumenta, regulowana przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego przedstawia się korzystniej niż w świetle zakwestionowanej regulacji, mogłaby być ona oceniona jako rażąco uciążliwa dla interesów konsumenta.

Z treści umowy deweloperskiej wynika następująca kolejność czynności prowadząca do nabycia lokalu przez konsumenta: po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, następuje odbiór lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę udokumentowany podpisaniem protokołu przekazania, po czym dochodzi do podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, dalej: UWL) właściciel lokalu ponosi wydatki związane tak z utrzymaniem jego lokalu, jak też zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa wyżej, składają się zaś w szczególności (art. 14 UWL):

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają z kolei zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 UWL), o ile nie ustalono inaczej w podjętej przez tych właścicieli uchwale.

Powyższe oznacza, iż zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej, może dochodzić w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaległych opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wyłącznie od właściciela lokalu. O tym, kto jest właścicielem danego lokalu przesądza - co do zasady - treść wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości lokalowej.

Niezależnie od powyższego, zwrócić należy przy tym uwagę, iż stosownie do art. 548 § 1 k.c. z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy.

Z tą zatem chwilą na kupującego przechodzi m.in. obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tak nabytej nieruchomości lokalowej, jak też - stosownie do art. 13 ust. 1 UWL - nieruchomości wspólnej, w której udział został nabyty wraz z nabyciem własności lokalu (tzw. współwłasność przymusowa). Wydanie rzeczy polega zaś na faktycznym przeniesieniu władztwa nad rzeczą. W stosunku do nieruchomości może to nastąpić w szczególności przez wprowadzenie na nieruchomość, przekazanie dokumentów lub środków niezbędnych do dysponowania nieruchomością.

Przepis art. 548 § 1 k.c. ma dyspozytywny charakter, co oznacza, że strony mogą określić inną chwilę przejścia niebezpieczeństwa przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy na kupującego. Strony umowy sprzedaży mogą zatem ustalić, wcześniejszy termin przejścia korzyści i ciężarów związanych z nabytą rzeczą. W doktrynie podkreśla się przy tym, że jeżeli wydanie rzeczy nastąpiło przed przeniesieniem prawa własności na kupującego (co może mieć miejsce w przypadku umów sprzedaży zawartych pod warunkiem zawieszającym), korzyści, ciężary i niebezpieczeństwo przypadkowego zniszczenia lub

utruty rzeczy przejdą na kupującego - co do zasady - dopiero z chwilą spełnienia się warunku. Istotne jest w tym względzie bowiem to, iż do wydania nieruchomości może dojść jeszcze przed przejściem jej własności.

Jakkolwiek, co do zasady przyjąć należy, iż na podstawie art. 353¹ k.c., ustalenie chwili przejścia korzyści i ciężarów związanych ze sprzedawaną rzeczną objęte jest zasadą swobody umów, to jednak swoboda ta w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem, w przypadku, gdy przedsiębiorca posługuje się wzorcem umowy, jest ograniczona. Kwestionowane postanowienie dopuszcza, że może na jego podstawie dojść do obciążenia przyszłych nabywców lokali kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości nie tylko przed datą przeniesienia na nabywców udziałów we współwłasności części wspólnych, ale również przed datą objęcia lokalu w posiadanie, co może prowadzić do przerzucenia na nabywców lokali w sposób nieuzasadniony tych kosztów inwestycji, które obciążają dewelopera. Wskazać należy, że konsument, który nie objął lokalu w posiadanie nie przyczynia się do powstania jakichkolwiek kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych, nie ma też uprawnień by te koszty kontrolować. Zatem obciążenie go z chwilą od dnia oddania do użytkowania kolejnych części nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej (§ 7 pkt 12 wzorca o nazwie „Akt notarialny - umowa zobowiązująca o skutkach umowy deweloperskiej”), ale przed objęciem lokalu w posiadanie, kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, jaki kosztami zarządu świadczy o tym, że sytuacja przeszłego nabywcy lokalu ukształtowana została mniej korzystnie, niż wynika to z treści obowiązującego przepisu prawa. Oznacza to bowiem, że przyszły nabywca lokalu i części wspólnych musi ponosić koszty utrzymania i koszty zarządu nieruchomością zamiast dewelopera. Tym samym, wbrew obowiązującym przepisom prawa z obowiązku ponoszenia tych kosztów zwolniony jest przedsiębiorca. Zatem kwestionowane postanowienie zostało ukształtowane z naruszeniem dobrego obyczaju, poprzez narażenie konsumentów na naruszenie ich interesów majątkowych. Naruszenie dobrego obyczaju, polega w tym przypadku na wykorzystaniu przez Spółkę silniejszej pozycji przedsiębiorcy względem konsumenta w celu narzucenia mu postanowienia niekorzystnego finansowo, a korzystnego tylko dla Spółki. Narusza to zasadę równowagi stron stosunku zobowiązaniowego, przy czym, to niekorzystne dla konsumenta postanowienie nie jest uzasadnione żadnymi obiektywnymi okolicznościami, ani też kompensowane innym postanowieniem, które biorąc pod uwagę całość umowy zapewniłoby jej stronom obustronne równoważne korzyści.

Tym samym postanowienie również rażąco narusza interesy konsumentów, poprzez pokrzywdzenie ich interesów finansowych, przy jednoczesnym zapewnieniu korzyści finansowych Spółce-kosztom konsumentów.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, analizowane postanowienie umowne stosowane przez Spółkę w ww. wzorcach umownych stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

Ad. II. Uzasadnienie rozstrzygnięcia w kwestii wniosku Spółki w sprawie wydania decyzji w trybie art. 23c ustawy okik

Zgodnie z art. 23b ust. ustawy okik Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Zgodnie z art. 23b ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes Urzędu

może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do:

- 1) poinformowania konsumentów, będących stronami umów zawartych na podstawie wzorca, o którym mowa w ust. 1, o uznaniu za niedozwolone postanowienia tego wzorca - w sposób określony w decyzji;
- 2) złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

Jak jednak stanowi art. 23c ust. 1 ustawy okik, jeżeli przedsiębiorca przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 23b ust. 1, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, lub usunięcia skutków tego naruszenia, Prezes Urzędu może, wydając decyzję, o której mowa w art. 23b ust. 1, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. W toku postępowania, na podstawie art. 23c ust. 1 ustawy okik Spółka zobowiązała się do podjęcia działań mających na celu poinformowanie konsumentów o bezskuteczności zakwestionowanych postanowień oraz możliwości uzyskania rekompensaty finansowej, przyznanie określonej grupie konsumentów rekompensaty finansowej, ponadto Spółka zobowiązała się do publikacji oświadczenia informującego o wydanej w sprawie decyzji na swojej stronie internetowej oraz profilu na portalu społecznościowym Facebook.

W ocenie Prezesa Urzędu, zaproponowane przez Spółkę zobowiązanie nie budzi zastrzeżeń, a jego treść jest jednoznaczna i precyzyjna. Zobowiązanie Spółki zmierza do usunięcia skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy okik. Realizacja wnioskowanego przez Spółkę zobowiązania pozwoli osiągnąć cele postępowania poprzez przyznanie konsumentom, którzy zwrócili się do Spółki z wnioskiem o rozliczenie, rekompensat finansowych, co dotyczy zastosowania wobec konsumentów § 9 pkt 3 „Aktu notarialnego - umowy zobowiązującej o skutkach umowy developerskiej”, na podstawie którego konsumenci nabywali mieszkania mniejsze niż planowane bez możliwości domagania się stosowanej rekompensaty finansowej. Ponadto Spółka poinformuje o bezskuteczności kwestionowanych postanowień-również na przyszłość.

Z kolei obowiązek dotyczący opublikowania na stronie internetowej oraz koncie na portalu Facebook Spółki oświadczenia oraz komunikatu informującego o wydanej w sprawie decyzji i zawierającego odnośnik umożliwiający zapoznanie się z decyzją opublikowaną na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jak również obowiązek przesłania konsumentom osobnego oświadczenia w formie wiadomości e-mail lub pocztą tradycyjną, zawierającego informacje w tym samym zakresie, dopełnia ww. obowiązek usunięcia skutków naruszenia, poprzez przedstawienie konsumentom informacji na temat działań podjętych przez Spółkę w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem.

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu uznał za celowe nałożenie na Spółkę obowiązku wykonania przedłożonego przez nią zobowiązania. Tym samym spełnione zostały warunki niezbędne do wydania decyzji na podstawie art. 23c ust. 1 ustawy okik.

Mając na uwadze powyższe Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji decyzji.

Ad. III. Informacja o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 23c ust. 3 ustawy okik elementem obligatoryjnym decyzji, w której przyjęto zobowiązanie Spółki jest nałożenie przez Prezesa Urzędu obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. W pkt III sentencji



decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek przedstawienia informacji o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań. Zdaniem Prezesa Urzędu, przedstawienie wymienionych informacji i dokumentów pozwoli na ocenę, czy Spółka faktycznie wykonała przyjęte w decyzji zobowiązania.

Jednocześnie Prezes Urzędu uznał, uwzględniając termin wykonania przez Spółkę poszczególnych zobowiązań, że jest ona w stanie złożyć bez przeszkód ww. sprawozdanie, w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt III sentencji niniejszej decyzji.

Ad. IV. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania

Zgodnie z art. 80 ustawy okik Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 ustawy okik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Ponadto, stosownie do treści przepisu art. 264 § 1 k.p.a., jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia. Do kosztów postępowania - zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a. - zalicza się również koszty doręczenia stronom pism urzędowych.

Postępowanie w sprawie o naruszenia przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ustawy okik. Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK ze stroną.

W związku z tym postanowiono obciążyć Spółkę kosztami postępowania w wysokości 71 złotych (słownie: siedemdziesiąt jeden złotych).

Koszty niniejszego postępowania Spółka obowiązana jest wpłacić na rachunek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt IV niniejszej decyzji.

Pouczenie

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy okik w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IV niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy okik w zw. z art. 479³² § 1 i 2 k.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji



i Konsumentów - Delegatury w Lublinie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1125 t.j. dalej: „ukssc”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1 000 zł. Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust 2 ukssc zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1-2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Spółka handlowa powinna dodatkowo wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Jak stanowi art. 117 § 1 k.p.c. strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego.

Zgodnie z art. 117 § 3 k.p.c. osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaze, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego.

W myśl art. 117 § 4 k.p.c. wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Otrzymuje:

- pełnomocnik Burco Development Polska
Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowie

Z up. Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Lublinie
Barbara Pawlak

