



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE

Plac Szczepański 5, 31-011 Kraków
tel./fax 12 421 75 79, 12 421 74 98
e-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-5/15/AGW /15

Kraków, dnia 17 grudnia 2015 r.

DECYZJA Nr RKR - 16/2015

I. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:

„Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego określonego w art. 4 Ustawy (z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – przyp. UOKIK), a Nabywca oświadcza, że rezygnuje z tak określonego zabezpieczenia i wyraża zgodę na wypłatę całej ceny na rachunek Dewelopera, przy zapewnieniu przez Dewelopera zabezpieczenia roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”,

co może naruszać art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

oraz po przyjęciu przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że przedsiębiorca usunie kwestionowane postanowienie oraz wprowadzi do tekstu „Umowy deweloperskiej” następujący zapis:

- „Deweloper oświadcza, że zawarł w dniu roku z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanego dalej również „Rachunkiem”, o którym mowa w art. 4 pkt 1) Ustawy.” w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

II. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:
„W razie nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru w terminie określonym w pkt 3, Deweloper dokona odbioru samodzielnie, jednostronnie sporządzi protokół odbioru i udostępni Nabywcy klucze do lokalu, pozostawiając je do odbioru w swojej siedzibie. Przeprowadzenie powyższych czynności będzie jednoznaczne z odbiorem lokalu przez Nabywcę i wykonaniem przez Dewelopera umowy w tym zakresie.”,
 co może naruszać art. 27 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

oraz po przyjęciu przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że przedsiębiorca usunie kwestionowany zapis z wzorca umowy w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

III. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:
„Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy w terminie (...) 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).”,
 co może naruszać art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

oraz po przyjęciu przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że przedsiębiorca zmieni treść stosowanego wzorca i kwestionowane postanowienie otrzyma następujące brzmienie:

„Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI-ym niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).” w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

IV. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:

„Strony postanawiają, że niedokonanie przez Nabywcę wpłaty wymienionej kwoty ... zł skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy bez konieczności złożenia przez Dewelopera dodatkowego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”,

co może naruszać art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

oraz po przyjęciu przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że przedsiębiorca usunie kwestionowane postanowienie w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

V. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, w toku

którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:

„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek, w terminie 14 (czternastu) dni po sprzedaży przez Dewelopera osobie trzeciej przedmiotowego lokalu i wystawieniu faktury korygującej – nie później niż do 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”

co może naruszać art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

oraz po przyjęciu przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa obowiązek wykonania złożonego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że przedsiębiorca zmieni treść stosowanego wzorca i kwestionowane postanowienie otrzyma następujące brzmienie:

„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek niezwłocznie po złożeniu Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

VI. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2015 r., poz. 184) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada się na IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania określonego w punktach I - V niniejszej decyzji, w terminie do 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się tej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- kopię zmienionego wzorca „Umowa deweloperska” wraz ze wskazaniem daty jego wejścia w życie,
- kopie 3 umów zawartych z konsumentami w oparciu o zmieniony wzorzec „Umowa deweloperska” do dnia sporządzenia sprawozdania.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKIK w Krakowie (dalej „Prezes UOKIK”) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (RKR-405-27/15/AGW) mające na celu wstępne ustalenie czy nastąpiło naruszenie przepisów ustawy z dnia 16 lutego

2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 184, dalej: „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów”) uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w stosunku do IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie w zakresie stosowania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem Nr RKR-206/2015 z dnia 04.08.2015 r. Prezes UOKIK wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie (dalej: „przedsiębiorca” lub „Spółka”), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści: *„Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego określonego w art. 4 Ustawy (z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – przyp. UOKIK), a Nabywca oświadcza, że rezygnuje z tak określonego zabezpieczenia i wyraża zgodę na wypłatę całej ceny na rachunek Dewelopera, przy zapewnieniu przez Dewelopera zabezpieczenia roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”*,

co może naruszać art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), a poprzez to może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- II. stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści: *„W razie nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru w terminie określonym w pkt 3, Deweloper dokona odbioru samodzielnie, jednostronnie sporządzi protokół odbioru i udostępni Nabywcy klucze do lokalu, pozostawiając je do odbioru w swojej siedzibie. Przeprowadzenie powyższych czynności będzie jednoznaczne z odbiorem lokalu przez Nabywcę i wykonaniem przez Dewelopera umowy w tym zakresie.”*,

co może naruszać art. 27 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), a poprzez to może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- III. stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści: *„Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy w terminie (...) 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).”*,

co może naruszać art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), a poprzez to może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

IV. stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści: *„Strony postanawiają, że niedokonanie przez Nabywcę wpłaty wymienionej kwoty ... zł skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy bez konieczności złożenia przez Dewelopera dodatkowego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”*,

co może naruszać art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), a poprzez to może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

V. stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści: *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek, w terminie 14 (czternastu) dni po sprzedaży przez Dewelopera osobie trzeciej przedmiotowego lokalu i wystawieniu faktury korygującej – nie później niż do 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”*,

co może naruszać art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), a poprzez to może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 04.08.2015 r. postanowieniem nr RKR-207/2015 zaliczono w poczet dowodów część informacji uzyskanych w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-27/15/AGW.

Odpowiadając na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Przedsiębiorca pismem z dnia 15.08.2015 r., poinformował, że w okresie objętym kontrolą prowadzono jedną inwestycję – budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym w zabudowie śródmiejskiej wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną na działce nr 43/6, 43/31, 43/32 obr. 14 Podgórze przy ul. Ślusarskiej w Krakowie. Pozwolenie na użytkowanie dla tego budynku zostało uzyskane decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Nr 391/2014 z dnia 15.07.2014 r., która stała się ostateczna w dniu 30.07.2014 r. Po uzyskaniu tej decyzji umowy deweloperskie dla tej inwestycji nie były już zawierane. Spółka oświadczyła, że będzie prowadzić kolejne inwestycje deweloperskie i w związku z tym będą zawierane umowy deweloperskie. Z nabywcami lokali w kolejnych przedsięwzięciach deweloperskich Spółka będzie zawierać umowy uwzględniające zastrzeżenia organu, a zakwestionowane zapisy nie będą już stosowane.

Spółka oświadczyła, że wobec zakwestionowania stosowanych przez nią postanowień, podejmie ona działania mające na celu dostosowanie treści umowy deweloperskiej do obowiązujących przepisów i dokona zmiany kwestionowanych zapisów. Spółka poinformowała, że opracuje zmiany w stosowanym wzorcu umowy deweloperskiej do dnia 15 września 2015 r.

W kolejnym piśmie z dnia 15 września 2015 r. przedstawiony został zmieniony wzorzec umowy deweloperskiej. Spółka oświadczyła również, że zmieniony wzorzec zacznie obowiązywać w ciągu 14 dni od uprawomocnienia się decyzji w niniejszej sprawie.

Spółka przedstawiła następującą treść zobowiązania, mającego na celu wyeliminowanie stosowanych praktyk, będących przedmiotem niniejszego postępowania:

- w zakresie zarzutu opisanego w pkt I sentencji decyzji przedsiębiorca usunie kwestionowane postanowienie oraz zastąpi je następującą treścią:

„Deweloper oświadcza, że zawarł w dniu roku z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanego dalej również „Rachunkiem”, o którym mowa w art. 4 pkt 1) Ustawy.”

- w zakresie zarzutu opisanego w pkt II sentencji decyzji przedsiębiorca usunie kwestionowane postanowienie.

- w zakresie zarzutu opisanego w pkt III sentencji decyzji przedsiębiorca zmieni kwestionowane postanowienie, które otrzyma następujące brzmienie:

„Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI-ym niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).”

- w zakresie zarzutu opisanego w pkt IV sentencji decyzji przedsiębiorca usunie kwestionowane postanowienie.

- w zakresie zarzutu opisanego w pkt V sentencji decyzji przedsiębiorca zmieni kwestionowane postanowienie, które otrzyma następujące brzmienie:

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek niezwłocznie po złożeniu Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”

Pismem z dnia 08.12.2015 r. Prezes UOKIK zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Przedsiębiorca z przysługującego prawa nie skorzystał.

Prezes UOKIK ustalił, co następuje:

IMS Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454436. Przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych oraz sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami, posługuje się on m. in. wzorcem umowy deweloperskiej, którą następnie klienci podpisują. Doręczany konsumentom wzorzec umowy jest sporządzany przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawiera gotowe, jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorzec umowy w rozumieniu art. 385 Kodeksu cywilnego.

Analiza stosowanego przez Spółkę wzorca umowy deweloperskiej wykazała, że Spółka stosuje następujące postanowienia:

- „Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego określonego w art. 4 Ustawy (z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – przyp. UOKIK), a Nabywca oświadcza, że rezygnuje z tak określonego zabezpieczenia i wyraża zgodę na wypłatę całej ceny na rachunek Dewelopera, przy zapewnieniu przez Dewelopera zabezpieczenia roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”

-, „W razie nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru w terminie określonym w pkt 3, Deweloper dokona odbioru samodzielnie, jednostronnie sporządzi protokół odbioru i udostępni Nabywcy klucze do lokalu, pozostawiając je do odbioru w swojej siedzibie. Przeprowadzenie powyższych czynności będzie jednoznaczne z odbiorem lokalu przez Nabywcę i wykonaniem przez Dewelopera umowy w tym zakresie.”,

-, „Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy w terminie (...) 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).”,

- „Strony postanawiają, że niedokonanie przez Nabywcę wpłaty wymienionej kwoty ... zł skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy bez konieczności złożenia przez Dewelopera dodatkowego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”,

- W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek, w terminie 14 (czternastu) dni po sprzedaży przez Dewelopera osobie trzeciej przedmiotowego lokalu i wystawieniu faktury korygującej – nie później niż do 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”.

Spółka do tej pory prowadziła jedną inwestycję przy ul. Ślusarskiej w Krakowie, co do której wydano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, która stała się ostateczna w dniu 30.07.2014 r. W odniesieniu do tej inwestycji obowiązki wynikające z zawartych umów deweloperskich zostały zrealizowane, a własność lokali mieszkalnych została przeniesiona na klientów. W chwili obecnej Spółka rozpoczęła realizację inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Termin zakończenia prac budowlanych jest przewidywany na I półrocze 2017 r.

W toku postępowania administracyjnego przedsiębiorca wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązującej do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom w zakresie punktów I - V postanowienia o wszczęciu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Nr RKR-206/2015 z dnia 04.08.2015 r. Spółka zobowiązała się, że zmieniony wzorzec umowy deweloperskiej będzie stosowany w odniesieniu do kolejnych inwestycji.

Treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punktach I (str. 1), II (str. 2), III (str. 2 -3), IV (str. 3), V (str. 3-4) sentencji niniejszej decyzji. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Spółkę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane jej praktyki, o których mowa w punktach I-V sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes UOKIK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „SOKIK”). W wyroku z dnia 27.06.2001 r. (sygn. akt XVII AmA 92/00) Sąd stwierdził, że: *„Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy”*. Podobnie na temat interesu publicznego SOKIK wypowiedział się w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30.05.2001 r. (sygn. akt XVII AmA 80/00), z dnia 04.07.2001 r. (sygn. akt XVII AmA 108/00), z dnia 06.06.2001 r. (sygn. akt XVII AmA 78/00). Należy dodać także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.02.2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) stwierdził, że naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy przestrzegania przez Spółkę przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – zwanej dalej: „ustawą deweloperską”) w wykorzystywanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy deweloperskiej. Wzorec ten jest stosowany wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów Spółki, którym – na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKIK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem, uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKIK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy tej ustawy, a postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Art. 24 ust. 1 ww. ustawy zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 584 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W niniejszym postępowaniu podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest spółką komandytową prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Zachowanie przedsiębiorcy podlega zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do kolejnej z przesłanek, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Jako „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, iż przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKIK w wyroku z dnia 23.06.2006 r. (sygn. akt XVII AmA 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów¹ nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sprzeczne z prawem są zatem czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. *„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”*². W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

W art. 24 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca bezpośrednio wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców

¹ art. 23 a ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 86 poz. 804 ze zm.) jako definiujący pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów znalazł swoje odzwierciedlenie w art. 24 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 184),

² vide: „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz”, pod redakcją J. Szwaji, Wydawnictwo CH BECK, 2000, s.117 – 118)

umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Jak wyżej wskazano, bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.³ Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. *O bezprawności działania decyduje* w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego *całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego*.⁴ Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Spółki w przedmiotowej sprawie, poprzez nieprzestrzeganie bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy deweloperskiej, stanowi naruszenie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że „praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania przedsiębiorcy mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w

³ Tak SOKIK w orzeczeniu z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07, niepubl.

⁴ Wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r., sygn.. akt I PKN 267/2001, publ.

pkt I – V sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły z przedsiębiorcą umowy, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą przedsiębiorcy. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKIK może wydać decyzję zobowiązującą, jeżeli w toku prowadzonego postępowania zostanie uprawdopodobnione naruszenie zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy. U podstaw wydania decyzji zobowiązującej leży uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca uznał, że zamiast udowodnienia wystarczające jest uprawdopodobnienie w trakcie postępowania dowodowego stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania (przedsiębiorcy) odstępuje się od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje ona określoną w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę.

Rozważenie uprawdopodobnienia przesłanki bezprawności w ramach każdego z postawionych Przedsiębiorcy zarzutów zostanie uczynione poniżej.

Ad I sentencji decyzji

W odniesieniu do punktu I sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania we wzorcu umownym „*Umowa deweloperska*” postanowienia o następującej treści:

„Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego określonego w art. 4 Ustawy (z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – przyp. UOKIK), a Nabywca oświadcza, że rezygnuje z tak określonego zabezpieczenia i wyraża zgodę na wypłatę całej ceny na rachunek Dewelopera, przy zapewnieniu przez Dewelopera zabezpieczenia roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”.

W ocenie Prezesa UOKIK, powyższe postanowienie umowne może być niezgodne z przepisem art. 4 ustawy deweloperskiej, ponieważ wyłącza obowiązki dewelopera, które wpływają z tego przepisu.

Przepis art. 4 ustawy deweloperskiej nakłada na dewelopera obowiązek stosowania przynajmniej jednego środka ochrony interesów nabywcy, tj.: zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji ubezpieczeniowej, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej lub otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Chodzi o środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na poczet wynagrodzenia dewelopera w wykonaniu umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 28 ustawy deweloperskiej omawiany przepis ma charakter semidyspozytywny. Oznacza to, że dopuszczalna jest jego modyfikacja, o ile prowadziłoby to do polepszenia sytuacji nabywcy, wyłączona jest natomiast możliwość wprowadzenia jakichkolwiek zmian, które mogłyby pozycję nabywcy pogarszać w stosunku do tej, jaką

zapewniają mu przepisy ustawy deweloperskiej.⁵ Prowadzi to do wniosku, że strony nie mogą postanowić, że deweloper nie jest zobowiązany zapewnić nabywcy żadnego środka ochrony wymienionego w art. 4 ww. ustawy.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca mógł dopuścić się stosowania zarzucanej mu praktyki. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad II sentencji decyzji

W odniesieniu do punktu II sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania we wzorcu umownym „*Umowa deweloperska*” postanowienia o następującej treści:

„W razie nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru w terminie określonym w pkt 3, Deweloper dokona odbioru samodzielnie, jednostronnie sporządzi protokół odbioru i udostępni Nabywcy klucze do lokalu, pozostawiając je do odbioru w swojej siedzibie. Przeprowadzenie powyższych czynności będzie jednoznaczne z odbiorem lokalu przez Nabywcę i wykonaniem przez Dewelopera umowy w tym zakresie.”

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie może być niezgodne z art. 27 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy deweloperskiej. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ww. ustawy przeniesienie własności lokalu mieszkalnego poprzedzone jest jego odbiorem. Z kolei przepis art. 27 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że odbiór lokalu mieszkalnego dokonywany jest w obecności nabywcy. Chodzi tu o odbiór w sensie technicznym, który ma na celu sprawdzenie przez nabywcę właściwości lokalu wybudowanego przez dewelopera. Wykładnia systemowa i celowościowa wskazuje, że protokół odbioru powinien być sporządzony w formie pisemnej i podpisany przez obie strony. W protokole nabywca może stwierdzić wady lokalu mieszkalnego, które ustalił podczas odbioru (chodzi o wady fizyczne nieruchomości).

Ustawa deweloperska przewiduje konsekwencje niestawienia się nabywcy do odbioru. I tak w przypadku, gdy nabywca dwukrotnie nie stawia się do odbioru lokalu mieszkalnego, deweloperowi przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy na zasadach określonych w art. 29 ust. 5. Ustawa deweloperska nie przewiduje zatem jednostronnego odbioru lokalu mieszkalnego przez dewelopera.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca mógł dopuścić się stosowania zarzucanej mu praktyki. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

⁵ A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Komentarz do art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, lex online 2012,

Ad III sentencji decyzji

W odniesieniu do punktu III sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści:

„Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy w terminie (...) 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w ust. VI niniejszego aktu – w przypadku określonym w pkt 2 lit. f) niniejszego ustępu (t.j. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie).

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie może być niezgodne z art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej. Przepis art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej stanowi, że nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie. Z kolei przepis art. 29 ust. 3 ww. ustawy stanowi, że w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie ww. prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest on uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

Uprawnienie nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy deweloperskiej nie ulega przedawnieniu, ponieważ nie jest roszczeniem.⁶ W takiej sytuacji uprawnienie nabywcy nie jest ograniczone terminem końcowym i terminu takiego nie można wprowadzić w umowie deweloperskiej.⁷ Ograniczenie zatem przez dewelopera możliwości odstąpienia od umowy do 60 dni po upływie wyznaczonych dodatkowo 120 dni może zostać uznane za niezgodne z art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca mógł dopuścić się stosowania zarzucanej mu praktyki. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Ad IV sentencji decyzji

W odniesieniu do punktu IV sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania we wzorcu umownym „Umowa deweloperska” postanowienia o następującej treści:

„Strony postanawiają, że niedokonanie przez Nabywcę wpłaty wymienionej kwoty ... zł skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy bez konieczności złożenia przez Dewelopera dodatkowego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”

⁶ Tomasz Czech, „Ustawa deweloperska. Komentarz”, LexisNexis, Warszawa 2013, str. 418.

⁷ Ibidem, str. 419.

W ocenie Prezesa UOKIK, powyższe postanowienie może być niezgodne z art. 29 ust. 4 ustawy deweloperskiej. Przepis art. 29 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Ustawa deweloperska nie daje deweloperowi - w sytuacji niedokonania wpłaty kwoty w określonym w umowie terminie - możliwości odstąpienia od umowy bez wcześniejszego wezwania nabywcy do uiszczenia zaległych kwot. Ustawodawca wyraźnie precyzuje również termin, po upływie którego deweloper może dopiero odstąpić od umowy. Stosowanie zatem ww. postanowienia może zostać uznane za niezgodne z art. 29 ust. 4 ustawy deweloperskiej.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca mógł dopuścić się stosowania zarzucanej mu praktyki. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji.

Ad V sentencji decyzji

W odniesieniu do punktu V sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania we wzorcu umownym „*Umowa deweloperska*” postanowienia o następującej treści:

„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w punkcie 2) Deweloper jest zobowiązany zwrócić Nabywcy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek, w terminie 14 (czternastu) dni po sprzedaży przez Dewelopera osobie trzeciej przedmiotowego lokalu i wystawieniu faktury korygującej – nie później niż do 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”

W ocenie Prezesa UOKIK, powyższe postanowienie może być niezgodne z art. 30 ust. 2 ustawy deweloperskiej. Przepis art. 30 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, umowa uważana jest za niezawartą. Podstawową konsekwencją odstąpienia od umowy deweloperskiej jest powstanie obowiązku po stronie dewelopera w zakresie zwrotu nabywcy środków pieniężnych. Obowiązek ten dotyczy również środków, których wpłata - wbrew przepisom ustawy deweloperskiej – nastąpiła bezpośrednio na rachunek bankowy dewelopera. Roszczenie staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania (art. 455 Kodeksu cywilnego), bez konieczności spełniania jakichkolwiek dodatkowych przesłanek.

Art. 30 ust. 2 jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, co oznacza, że wpłata wpłaconych środków ma nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dewelopera. Deweloper nie może uzależniać zwrotu wpłaconych środków od sprzedaży przedmiotowego lokalu osobie trzeciej. Stosowanie takiego rozwiązania może zostać uznane za niezgodne z art. 30 ust. 2 ustawy deweloperskiej.

Mając na względzie, iż wyżej opisane ustalenia zostały uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca mógł dopuścić się stosowania zarzucanej mu praktyki. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

Zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKIK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Przedsiębiorca, będący stroną niniejszego postępowania, złożył w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa poniżej. Uczynił to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKIK w tej sprawie, a doprecyzował je w kolejnym piśmie. Złożone przez niego zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane przedsiębiorcy naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punktach I (str. 1), II (str. 2), III (str. 2 -3), IV (str. 3), V (str. 3-4) sentencji niniejszej decyzji. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Przedsiębiorcę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane mu praktyki, o których mowa w ww. punktach decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKIK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na przedsiębiorcę obowiązku wykonania złożonych zobowiązań w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji** poprzez wprowadzenie do obrotu zmienionego wzorca umowy deweloperskiej.

Za przyjęciem takiego terminu przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych przedsiębiorcy naruszeń i związany z tym nakład pracy, jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

Ad VI sentencji decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes UOKIK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć

praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKIK⁸.

Prezes UOKIK uwzględnił, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKIK w powyższym zakresie wymaga odpowiedniego okresu czasu.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKIK uznał, iż sprawozdanie Przedsiębiorcy z wykonania zobowiązania określonego w punktach I - V sentencji niniejszej decyzji, winno być złożone **w terminie do 6 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- kopię zmienionego wzorca „*Umowa deweloperska*” wraz ze wskazaniem daty jego wejścia w życie,
- kopie 3 umów zawartych z konsumentami w oparciu o zmieniony wzorzec „*Umowa deweloperska*” do dnia sporządzenia sprawozdania.

W ocenie Prezesa UOKIK, tak ustalony termin, uwzględniający zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, jest w pełni wystarczający dla wykonania przez przedsiębiorcę czynności objętych zobowiązaniem.

W tym miejscu dodatkowo należy zaznaczyć, że w przypadku, jeśli przedsiębiorca nie wykona zobowiązań lub obowiązku składania informacji o stopniu realizacji tych zobowiązań, decyzja wydana w oparciu o art. 28 ust. 1–3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów może zostać przez Prezesa UOKIK uchylona.

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt. VI sentencji decyzji.

POUCZENIE

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 miesiąca** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKIK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

WALDEMAR JURASZ
DYRKTOR DELEGATURY
RZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
W KRAKOWIE

⁸ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.*

Otrzymują:

1. [...] – pełnomocnik IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 4 Spółka komandytowa w Krakowie
2. RKR a/a.