

Sygn. akt XVII AmA 35/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Witold Rękosiewicz

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Ratajczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości

z siedzibą w B. (dawniej: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji)

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania powoda od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 1 sierpnia 2019 r. nr (...)

I. uchyla zaskarżoną decyzję,

II. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w B. kwotę 1000 zł (jeden tysiąc) tytułem zwrotu opłaty sądowej od odwołania oraz kwotę 720 zł (siedemset dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia SO Witold Rękosiewicz.

Sygn. akt XVII AmA 35/19

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Prezes UOKiK, pozwany) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów decyzją z dnia 1 sierpnia 2019 r. nr (...):

I. na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r., poz. 369, dalej: uokik) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. (powód, (...), Spółka, skarżący) polegające na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B., w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które ww. przedsiębiorca określa jako „(...)”, co do którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468 ze zm.), to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r., co najmniej jednego środka ochrony spośród środków wskazanych w art. 4 ww. ustawy, wbrew przepisowi art. 37 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

jednorodzinne (dalej: ustawa deweloperska), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazał zaniechania jej stosowania;

II. na podstawie art. 26 ust. 2 z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 33 ust. 6 tej ustawy, nałożył na (...) sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

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

- w warstwie wizualnej – korespondencja sporządzona czcionką Times New Roman w rozmiarze 11, kolorze czarnym, na białym tle,
- korespondencja doręczona konsumentom za pomocą listów poleconych,
- korespondencja składająca się z następującej treści:

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

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

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

- odnośnik do treści informacji będzie zatytułowany „Informacja dla nabywców lokali mieszkalnych tzw. „Osiedla (...) II”
- określenie „decyzją Prezesa UOKiK nr (...)” będzie w formie hiperłącza (odsyłacza/linka) prowadzącego do ww. decyzji Prezesa UOKiK w formie .pdf,
- odnośnik zostanie zamieszczony na stronie głównej Spółki w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji i będzie utrzymywany przez okres kolejnych 3 (trzech) miesięcy.

III. Na podstawie art. 77 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 80 tej ustawy oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy, a także na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.; dalej: k.p.a.) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciążył (...) sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. kosztami opisanego w punkcie I sentencji postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie 24,10 zł i zobowiązał (...) sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

(...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. w złożonym odwołaniu zaskarżyła powyższą decyzję Prezesa UOKiK w całości i zarzuciła jej naruszenie:

1. art. 26 ust. 1 uokik, poprzez uznanie, że skarżąca naruszyła zbiorowe interesy konsumentów poprzez zaniechanie stosowania środka ochrony z tych wskazanych w art. 4 uokik wymogów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w sytuacji, w której z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że Spółka nie była zobligowana do tegoż środka ochrony,
2. art. 3 ust. 10 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzez przyjęcie, że ogłoszenie oferowania lokalu przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie spełniało wymogów rozpoczęcia sprzedaży określonych w ustawie,
3. art. 37 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzez przyjęcie iż w ramach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle (...)” skarżąca jest zobligowana do zapewnienia nabywcom jednego ze środków ochrony, o którym mowa w art. 4 uokik w sytuacji, w której z zebranego materiału dowodowego wynika, iż rozpoczęcia sprzedaży co do całego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym budynków 1, 2, 4 oraz 5 miało miejsce przez wejściem w życie ustawy.

W związku z podniesionymi zarzutami powód wniósł o:

1. zmianę punktu I zaskarżonej decyzji w ten sposób, że nie uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działań skarżącej opisanych w pkt I decyzji;
2. uchylene pkt. 2 oraz 3 decyzji,
3. zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa według norm prawem przepisanych.

Powód wniósł również o dopuszczenie wymienionych w odwołaniu dokumentów znajdujących się w aktach administracyjnych sprawy oraz:

I. projektu architektoniczno-budowlanego na okoliczność, że rozpoczęcie sprzedaży (...) sp. z o.o. dotyczyło budynków 1,2,3,4,5; dokładnego określenia przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego przez (...) sp. z o.o. W zw. z tym powód wniósł, żeby Sąd zwrócił się do Prezydenta Miasta B. o przesłanie projektu architektoniczno-budowlanego, na podstawie którego została wydana decyzja pozwolenie na budowę z dnia 6 maja 2008 r. o numerze (...), ponieważ

powód nie posiada dokumentacji odnośnie budynku nr 3 z uwagi na fakt, że pozwolenie na budowę zostało przeniesione na skarżącą w części dotyczącej budynków 1,2,4,5.

II. wyjaśnień skarżącej na okoliczność terminu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, jego zakresu, faktu pozyskania nieruchomości oraz potrzebnych decyzji i zezwoleń na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, narzucenia przez (...) S.A. środka ochrony, o którym mowa w art. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Powód przedstawił w sposób chronologiczny przebieg wydarzeń, dotyczących stanu faktycznego sprawy i oświadczył, że nie zgadza się z rozstrzygnięciem zaskarżonej decyzji. W odniesieniu do zarzutu postawionego w pkt I zaskarżonej decyzji powód wskazał, że (...) sp. z o.o. w likwidacji rozpoczął realizację budynku w ramach inwestycji „Osiedle (...)”, planował realizację kompleksu budynków określonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 i w roku 2009 rozpoczął oferowanie lokali mieszkalnych do sprzedaży, podając w ogłoszeniu nazwę inwestycji „Osiedle (...)”. W ramach inwestycji (...) zrealizował budynek oznaczony numerem 3A i 3B (dalej budynek 3), którego budowa została zakończona w roku 2011. Decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 24 czerwca 2014 r. na powodową Spółkę została przeniesiona decyzja tego organu z dnia 6 maja 2008 r. znak WAB.II. (...), wydana dla (...), o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych nr 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 wraz z wymienionymi elementami infrastruktury. W ocenie powoda odwoływanie się w decyzji do przepisów ustawy deweloperskiej w sytuacji, gdy budynek nr 3 został ukończony przed jej wejściem w życie było nieuzasadnione. Skarżący stwierdził, że Prezes UOKiK powinien na podstawie obowiązującego w tamtym czasie stanu prawnego określić, czy realizacja budynku nr 3 stanowiła odrębne przedsięwzięcie deweloperskie. Zdaniem Spółki przeniesienie własności w jednym budynku, w ramach zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego nie prowadzi do wyodrębnienia tego etapu i nadania mu statusu odrębnego przedsięwzięcia. Powód stanął na stanowisku, że (...) kontynuuje przedsięwzięcie deweloperskie rozpoczęte przez (...). Wskazał, że każde przedsięwzięcie deweloperskie rozpoczyna się od projektu budowlanego i uzyskania koniecznych pozwoleń administracyjnych. W odniesieniu do inwestycji „Osiedle (...)” wydana została jedna decyzja Prezydenta B. z dnia 6 maja 2008 r., nr (...) o sygnaturze WAB.II. (...), której zakres obejmował budynki o numerach 1, 2, 3, 4, i 5. Jeśli przyjąć, iż budowa budynku nr 3 stanowiła odrębne przedsięwzięcie deweloperskie, to w ramach tego przedsięwzięcia nie zostały wykonane konieczne czynności prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy. Nie można więc uznać budowy budynku nr 3 jako osobnego przedsięwzięcia deweloperskiego. Gdyby jednak przyjąć, że budowa budynków 1, 2, 4, 5 (zwanym przez powoda Osiedlem) jest osobnym przedsięwzięciem deweloperskim, to za początek tego przedsięwzięcia należałoby przyjąć rok 2008 czyli datę wydania decyzji Prezydenta Miasta nr (...), na podstawie której są realizowane wszystkie prace. Skarżący wskazał, że na podstawie wydanej decyzji i projektu budowlanego prowadzone są wszystkie prace niezbędne do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanego, że stosowanie numeracji miało jedynie znaczenie porządkowe i było nieistotne. W tym stanie przyjęcie, że budowa budynku nr 3 oraz Osiedla były osobnym przedsięwzięciem deweloperskim powód uznał za błędne. Również za błędny uznał powód argument, że o odrębności przedsięwzięcia deweloperskiego przesądzało uzyskanie odrębnego finansowania lub stworzenie odrębnych harmonogramów rzeczowo-finansowych dla Osiedla.

Zdaniem powoda, nawet gdyby uznać realizację budynku nr 3 oraz budowę Osiedla za osobne przedsięwzięcia deweloperskie, to mając na uwadze, że (...) podjął wszystkie czynności niezbędne do rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. przygotował dokumentację stanowiącą podstawę do wydania decyzji na rozpoczęcie budowy i oferował sprzedaż lokali również odnośnie Osiedla, uznać należało, że (...) wstąpił w miejsce (...) jako deweloper w odniesieniu do reszty budynków. Powód wskazał, że gdyby zgodzić się z pozwanym, iż budowa budynku nr 3 jest osobnym przedsięwzięciem deweloperskim, to rozpoczęcie realizacji Osiedla jako przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w tym samym czasie co budynku nr 3, a wszystkie działania (...) odnoszące się do budynku nr 3 wywierały również skutek na realizację Osiedla. Powód podkreślił, że zmiana dewelopera w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego jest dopuszczalna. Działania dotychczasowego dewelopera pozostają w mocy, a ich skutek obejmuje dewelopera wstępującego do przedsięwzięcia deweloperskiego. Powód stwierdził, że był związany wszystkimi działaniami (...), a oferowanie lokali pod inwestycję „Osiedle (...)” rozpoczęło się przed wejściem w życie

ustawy deweloperskiej. Zdaniem powoda ogłoszenie (...) określało w dostateczny sposób parametry przedsięwzięcia i jego lokalizacji przez podanie nazwy osiedla i ulicy (...) oraz podania orientacyjnej ceny za metr kwadratowy powierzchni. Spełniało wymagania ustawy deweloperskiej o rozpoczęciu sprzedaży. Wobec tego powód nie zgodził się z Prezesem UOKiK, że (...) nie oferowała lokali dotyczących Osiedla. Odnosząc się do dalszych podnoszonych przez pozwanego okoliczności Skarżący wskazał, że w dacie komunikatu o sprzedaży (...) posiadała już pozwolenie na budowę i projekt architektoniczno-budowlany obejmujący wszystkie budynki. Stwierdził, że ogłoszenie jasno konkretyzowało inwestycję i odnosiło się do budynku nr 3 oraz do Osiedla.

Dodatkowo powód podkreślił, że nawet gdyby uznać budynek nr (...) i Osiedle za odrębne przedsięwzięcia deweloperskie, to (...) oferowała sprzedaż lokali co do wszystkich budynków w oparciu o konkretny projekt architektoniczno-budowlany. (...) po nabyciu nieruchomości od poprzedniego dewelopera była związana jego działaniami. Powód powołał się na przyjęte w tym zakresie stanowisko doktryny, zgodnie z którym jeżeli pierwszy deweloper spełnił przesłanki rozpoczęcia sprzedaży przed dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej tj. 29 kwietnia 2012 r. a drugi deweloper nabył od niego własność gruntu oraz prawa do projektu architektoniczno-budowlanego, uznać należy, że art. 37 tej ustawy ma zastosowanie również do drugiego dewelopera. Realizując w takiej sytuacji przedsięwzięcie deweloperskie, drugi deweloper nie musi zapewnić nabywcom środków ochrony wynikających z art. 4 ustawy deweloperskiej. Dodał, iż na powyższą ocenę nie ma wpływu stosowanie przez (...) w czasie realizacji Etapów I i II środków ochrony nabywców lokali przewidzianych w ustawie deweloperskiej i zamieszczenie w zawieranych umowach postanowień o stosowaniu ustawy deweloperskiej. Wskazał, że prowadzenie i likwidacja zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych zostało narzucone (...) przez (...), który od tego uzależnił udzielenie finansowania. Gdyby Skarżący nie zgodził się na przystąpienie do zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie uzyskałby finansowania niezbędnego do ukończenia budowy. (...) nie miał więc wyboru i wpływu na fakt stosowania środka ochrony oraz zamieszczenia odpowiednich zapisów w umowach zawieranych z klientami. Twierdzenie Prezesa UOKiK, że powód mógł pozyskać finansowanie w innym banku uznał Skarżący za niezasadne. Zauważył, że banki mają różne kryteria oceny zdolności kredytowej klienta. W przypadku, gdy tylko jeden bank zgodził się na udzielenie kredytu, klient nie ma wyboru i żeby uzyskać kredyt, musi podpisać umowę zawierającą wymagania stawiane przez ten bank.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w odpowiedzi na odwołanie wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odniesieniu do twierdzenia powoda, że przeniesienie własności w jednym budynku w całości zrealizowanego przez (...) w ramach zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego nie prowadzi do wyodrębnienia tego etapu i nadania mu statusu odrębnego przedsięwzięcia więc (...) kontynuuje realizację „Osiedla (...)” rozpoczętą w 2008 r. i nie jest zobligowany do stosowania środka ochrony praw nabywców przewidzianego w przepisach ustawy deweloperskiej Prezes UOKiK stwierdził, że (...) nie kontynuuje realizacji osiedla, którego realizację (...) rozpoczął w 2008 r. i zakończył w roku 2011. Zdaniem pozwanego (...) nie nabył nieruchomości z budynkiem nr 3 i nie stał się stroną umów zawartych z nabywcami lokali w budynku nr 3. Powołał się na zawartą w art. 3 pkt 5 ustawy definicję umowy deweloperskiej i stwierdził, że (...) nie był i nie jest stroną umów pomiędzy nabywcami lokali w budynku nr 3, a budynek ten stanowił odrębną inwestycję rozpoczętą i zakończoną przed wejściem w życie przepisów ustawy deweloperskiej.

Prezes UOKiK wskazał, że Spółka (...) realizując przedsięwzięcie deweloperskie „Osiedle (...) II” najpierw stosowała środek ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a potem zaniechała tego działania. Podkreślił, iż przeprowadził w (...) kontrolę w trybie art. 105a ust. 3 i 4 w zw. z art. 105a ust. 1 uokik, podczas której odebrał wyjaśnienia od Prezesa Zarządu Spółki. W toku postępowania dowodowego dokonał wszechstronnej analizy zebranych materiałów. Ponadto na podstawie art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej pozwany stwierdził, że (...) rozpoczął sprzedaż lokali w ramach przedsięwzięć deweloperskich na początku 2014 r. (po wejściu w życie przepisów tej ustawy), więc dla obu inwestycji powoda (Etap I i II) mają zastosowanie przepisy tej ustawy. Pozwany zaznaczył, że po roku 2011, kiedy (...) zakończył już realizację budynku nr 3 i zaprzestał budowy następnych budynków, nie oferowano już lokali mieszkalnych z budynków nr 1, 2, 4, i

5. Oferowanie lokali było możliwe po nabyciu działek pod realizację Etapu I i II, dopiero na początku 2014 r. W odniesieniu do stanowiska powoda, że zamieszczenie przez (...) w 2009 r. ogłoszenia w prasie spełniło przesłankę warunkującą brak obowiązku stosowania przepisów ustawy deweloperskiej pozwany powołał się na treść art. 3 pkt 10 tej ustawy. Wskazał, że podana do publicznej wiadomości informacja musi dotyczyć konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego, czyli precyzować lokalizację przedsięwzięcia i jego parametry. Pozwany dodał, że dewelopera obciąża ewentualny obowiązek udowodnienia, że rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed jakąś datą lub w określonym dniu. Prezes UOKiK podkreślił, że z oświadczenia powoda wynika, że (...) rozpoczął oferowanie lokali w budynkach nr 1, 2, 4 i 5 na początku 2014 r., po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej. Lecz z dowodów przedstawionych przez powoda wynika, że umowa na wykonanie reklamy pochodzi z roku 2018. Ponadto w ocenie Prezesa UOKiK powoływane przez powoda ogłoszenie zamieszczone przez (...) nie spełnia obowiązku sprecyzowania lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, jego parametrów. Nie zawiera też informacji, jakie lokale i z jakiego budynku są lub będą oferowane. Pozwany wskazał, że w ogłoszeniu podana była nazwa „Osiedle (...)”, a nie jak twierdził powód (...). Prezes UOKiK nie zgodził się z twierdzeniem powoda, że nazwa osiedla wskazywała lokalizację przedsięwzięcia. Stwierdził, że w ogłoszeniu (...) przedmiot umowy nie był wystarczająco określony i zawarcie skutecznej umowy nie było możliwe, więc ogłoszenie (...) nie spełniało kryteriów wyznaczonych przez ustawę. Na tej podstawie pozwany stwierdził, że (...), zgodnie z art. 37 ustawy deweloperskiej jest zobligowany do stosowania art. 4 tej ustawy.

Prezes UOKiK wskazał, że (...) nabył nieruchomości pod budowę budynków nr 1 i 2 oraz budynków nr 4 i 5 w drodze dwóch odrębnych umów. W ocenie pozwanego inwestycja powoda obejmująca realizację budynku nr 1 i 2 oraz realizacja budowy budynków nr 4 i 5 stanowią dwa odrębne przedsięwzięcia deweloperskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy deweloperskiej. Ponadto dla realizacji Etapu I obejmującego budynki nr 1 i 2 oraz Etapu II (budynki nr 4 i 5) zostały przygotowane odrębne harmonogramy rzeczowo-finansowe.

Ponadto pozwany zauważył, że dla Etapu I (...) stosował środek ochrony nabywców lokali mieszkalnych przewidziany w przepisach ustawy deweloperskiej w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Dla Etapu II (...) posiada zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy deweloperskiej, otwarty w (...) w związku z finansowaniem tego przedsięwzięcia deweloperskiego przez Bank. Jednak ze względu na zaprzestanie finansowania przez Bank przedsięwzięcia na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla inwestycji obejmującej budynek nr 4 i 5 nie są dokonywane nowe wpłaty. Tylko trzy rodziny mają możliwość dokonywania wpłat na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Nowi klienci wpłacają pieniądze na lokale mieszkalne na rachunek bieżący w złotych (...) otwarty w dniu 5 października 2016 r. w (...) Bank S.A. w P.. Prezes UOKiK dodał, że w umowach zawieranych z konsumentami w 2015 r. na Etap II powód wskazywał na obowiązek stosowania się do przepisów ustawy deweloperskiej i podawał numer zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Natomiast w roku 2018 (...) zrezygnował ze stosowania środków ochrony nabywców i wskazywał na obowiązek dokonywania wpłat na zwykły rachunek bankowy prowadzony w (...).

Na podstawie przedstawionych okoliczności Prezes UOKiK stwierdził, że (...) ma obowiązek stosowania co najmniej jednego środka ochrony dla wszystkich nabywców lokali mieszkalnych w budynkach nr 4 i 5. Pozwany wskazał, że powód stosuje dwa rodzaje zachowania. W stosunku do trzech rodzin stosuje zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W odniesieniu do pozostałych konsumentów, od dnia 5 października 2016 r. wskazuje konsumentom obowiązek wpłacania środków wyłącznie na zwykły rachunek, który nie jest rachunkiem, o którym mowa w art. 4 ustawy deweloperskiej. Wpłaty dokonywane przez konsumentów na rachunek w (...) pozostają poza ochroną przewidzianą w ustawie deweloperskiej. Zdaniem pozwanego decyzja powoda o zaprzestaniu w trakcie realizacji inwestycji stosowania środka ochrony stawia konsumentów w gorszej sytuacji, jest przejawem lekceważenia przepisów prawa, braku poszanowania praw konsumentów i stwarza zagrożenie interesów nabywców mieszkań. Prezes UOKiK wskazał, że (...) rozpoczął oferowanie mieszkań z Etapu II po wejściu w życie ustawy deweloperskiej i nie miał prawa do zaprzestania stosowania środka ochrony nabywców lokali mieszkalnych. Podkreślił, że w toku postępowania Spółka nie wykazała, iż zaniechała stosowania stwierdzonej w zaskarżonej decyzji praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Następnie pozwany wskazał, że dla Etapu I Spółka zastosowała środek ochrony nabywców lokali mieszkalnych, a dla Etapu II nie były dokonywane wpłaty. Nowi klienci wpłacali środki na nowy, zwykły rachunek. Jedynie trzy rodziny dokonywały wpłaty na poprzedni zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Prezes UOKiK stwierdził, że Spółka stosuje podwójne standardy i zauważył, że (...) ma na względzie wyłącznie własny interes, ponieważ nowi nabywcy zostali postawieni w gorszej sytuacji. Zdaniem pozwanego działanie Spółki jest przejawem lekceważenia prawa oraz braku poszanowania praw i interesów konsumentów.

Prezes UOKiK wskazał, że bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty rachunek powierniczy, gdy deweloper i nabywca zawrą umowę przenoszącą na nabywcę prawo będące przedmiotem danej umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę oraz gdy bank otrzyma odpis aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo będące przedmiotem danej umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Wobec tego przez cały etap realizacji inwestycji przez przedsiębiorcę, środki pieniężne są chronione i deweloper nie ma do nich dostępu. W sytuacji kiedy konsument zdecyduje się na odstąpienie od umowy, może odzyskać wpłacone środki. Natomiast gdy konsument dokonuje wpłaty na zwykły rachunek, jest pozbawiony takiej ochrony, a deweloper ma pełną dowolność w zakresie dysponowania takimi środkami. Pozwany podkreślił, że Spółka rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych z Etapu II po dacie wejścia w życie ustawy deweloperskiej, wobec czego nie miała prawa do zaprzestania stosowania środka ochrony nabywców lokali mieszkalnych.

Pozwany wniósł o oddalenie zgłoszonych w odwołaniu wniosków dowodowych, które dotyczą okoliczności wynikających wprost ze zgromadzonych w postępowaniu dokumentów.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:

(...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. w dniu 27 listopada 2013 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Przedmiotem działalności Spółki są m. in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

W 2008 r. (...) rozpoczął realizację budynku w ramach inwestycji określonej jako „Osiedle (...)” w B.. (...) planował realizację kompleksu budynków 1, 2, 3A, 3B, 4, 5. W ramach tej inwestycji (...) zrealizował jeden budynek oznaczonym numerami 3A i 3B.

W dniu 9 kwietnia 2009 r. w prasie zostało zamieszczone ogłoszenie, w którym oferowano sprzedaż lokali mieszkalnych. Jego budowa została zakończona w 2011 r. (...) zawierał umowy z konsumentami dotyczące lokali mieszkalnych z budynku 3, określanego jako 3A i 3B. (k. 132 akt adm.)

Prezydent Miasta B. decyzją z dnia 24 czerwca 2014 r. przeniósł na Spółkę decyzję własną nr (...) z dnia 6 maja 2008 r. znak WAB.II. (...), wydaną dla (...) Sp. z o. o., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, wraz z wybudowanymi w parterach części budynków usługami, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, drogami wewnętrznymi, parkingami oraz zielenią w B. – F., w rejonie ulic: K. i (...) (...), zmienioną decyzją z dnia 5 listopada 2010 r. znak (...) (dz. Nr(...)) w części dotyczącej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych odpowiednio numerami 1, 2, 4, 5 wraz z wybudowanymi w parterach części budynków usługami, garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, drogami wewnętrznymi, parkingami oraz zielenią w zakresie odpowiadającym tym budynkom tj. na działkach (...) obr. (...). (k. 140 akt adm.)

Umową z dnia 23 stycznia 2014 r. zawartą w formie aktu notarialnego, (...) nabył działkę nr (...) położoną przy ulicy (...), obręb geodezyjny (...) pod budowę budynków 1 i 2, których budowę planował przeprowadzić (...). (k. 231-237, 344-346 akt adm.)

W dniu 4 sierpnia 2014 r. Spółka zawarła z (...) umowę kredytu inwestorskiego (...) na realizację budynków o numerze (...). Z tym samym bankiem zawarto również umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla wpłat dokonywanych na realizację tzw. Etapu I obejmującego budynek nr 1 i 2. (k. 72-78, 25-28 akt adm.)

W dniu 21 października 2014 r. Spółka zawarła z Bankiem umowę kredytu inwestorskiego (...) na wykonanie budynków o numerze 4 i 5. (k. 79-85 akt adm.)

W tym samym Banku założono również zamknięty rachunek powierniczy dla wpłat dokonywanych na realizację tzw. Etapu II obejmującego budynek nr 4 i 5. (k. 29-32 akt adm.)

W dniu 29 października 2014 r. Deweloper zawarł z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną w (...) Oddział (...) w T. umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. (k. 633-643 akt adm.)

Spółka rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych z budynku 1, 2, 4 i 5 na początku 2014 r., m.in. poprzez ogłoszenia w prasie, internecie, uczestnictwo w targach mieszkaniowych. W tym roku Spółka rozpoczęła również zawieranie umów z konsumentami. (k. 344-346, 251 – 255, 275- 298 akt adm.)

Spółka zawarła umowę na wykonanie reklamy w gazecie (...) w miesiącach, grudzień 2017 r., styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj 2018 r. Ogłoszenia dotyczące budynków 4 i 5 zamieszczane były w Internecie na stronie (...) i (...) od lutego 2018 r. (k. 710-718 akt adm.)

Realizacja budynków 1 i 2 rozpoczęła się w 2014 r. (k. 45, 221-222 akt adm.)

W dniu 7 czerwca 2016 r. (...) wypowiedziało umowę kredytu inwestorskiego, a następnie Bank złożył wniosek o upadłość Spółki. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 13 września 2017 r. zatwierdzono układ zawarty na zgromadzeniu wierzycieli w dniu 6 czerwca 2017 r. Spółka nadal pozostaje w restrukturyzacji. (k. 134-136, 344-346 akt adm.)

W grudniu 2017 r. (...) otrzymał pozwolenie na użytkowanie ww. budynków, w związku z czym rozpoczął przekazywanie lokali na rzecz nabywców. (k. 137-138, 344-346 akt adm.)

W związku z zakończeniem realizacji ww. budynków i zamknięcia kredytu inwestorskiego, po dokonaniu wypłat na rzecz (...) lokali z budynku nr 1 i 2 z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze (...), rachunek ten został zamknięty przez Bank. (k. 344-346 akt adm.)

Umową z dnia 23 grudnia 2013 r. zawartą w formie aktu notarialnego, (...) nabył działkę nr (...) położoną przy ulicy (...), obręb geodezyjny (...), pod budowę budynków nr 4 i 5, które pierwotnie planował zrealizować (...). (k. 224-230, 344-346 akt adm.)

Realizacja budynków 4 i 5 rozpoczęła się w 2015 r. Umowa kredytu inwestorskiego (...) sprzedaż nr (...) na realizację budynków nr 4 i 5, ostatecznie nie weszła w życie, kredyt nie został uruchomiony, a przedsięwzięcie jest realizowane w oparciu o środki od inwestora prywatnego. (k. 344-346 akt adm.)

Według informacji z dnia 15 października 2018 r. przekazanej przez Spółkę, na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym nr (...) pozostawały wpłaty trzech rodzin o łącznej kwocie 195 406,00 zł. (k. 53 akt adm.)

W dniu 13 lipca 2016 r. rozpoczęła się sprzedaż lokali na warunkach jakie obowiązywały przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. (k. 45-46, 278-274 akt adm.)

(...) w dniu 5 października 2016 r. zawarł z (...) Bank S.A. z siedzibą w P. umowę o prowadzenie rachunków bankowych. Wpłaty dokonywane przez konsumentów na realizację Etapu II gromadzone były na rachunku o numerze (...), prowadzonym dla Spółki przez (...). (k. 330-333, 344-346, 353-380 akt adm.)

Liczba konsumentów zobowiązanych do wpłacania środków na rachunek prowadzony przez (...) wyniosła dwanaście dla budynku nr 4, natomiast odnośnie budynku nr 5 wyniosła pięćdziesiąt. Dwoje konsumentów – nabywców lokali z budynku nr 4, wycofało swoje środki z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Tak samo uczyniło dwoje konsumentów, którzy nabyli lokal z budynku nr 5. Z kolei jeden z konsumentów, który wycofał swoje środki z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego wpłacane na lokal mieszkalny z budynku nr 4, zawarł następnie ze Spółką umowę obligującą do wpłacania środków na inny lokal z budynku nr 4 na rachunek prowadzony przez (...). Wpłaty konsumentów na rachunek prowadzony przez (...) mają być dokonywane dla siedemdziesięciu siedmiu lokali mieszkalnych. (k. 710-711 akt adm.)

(...) w umowach deweloperskich dotyczących budynku nr 4 i 5, zawieranych w 2015 r. stosował klauzulę: „z uwagi na fakt, że rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po dniu w wejścia w życie ustawy, deweloper jest zobowiązany do stosowania w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego środków ochrony obejmujących: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancje ubezpieczeniową, otwarty rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; w wykonaniu tego obowiązku w dniu 29 października 2014 r. (29.10.2014) Deweloper zawarł z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną w (...) Oddział 2 w T. umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu art. 3 pkt 7) i 8) ustawy (...)”. (k. 633-643 akt adm.)

W umowach deweloperskich dotyczących Etapu II, zawieranych w 2018 r. (...) stosował klauzulę o następującym brzmieniu: „umowa niniejsza jest zawarta na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r, Nr 232, poz. 1377) z tym, że nie stosuje się do niej art. 4 (i następnych do art. 16) tej ustawy, w którym ustawodawca przewidział konieczność zapewnienia przez dewelopera środków ochrony (obejmujący: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową, otwarty rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, albowiem:

1) zgodnie z art. 37 tej ustawy przepisu tego nie stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich co do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy, to jest po dniu 29 kwietnia 2012 r.;

2) rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu art. 3 ustawy – w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego i lokalu, który stanowi przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło przed dniem 29 kwietnia 2012 r., co wynika z tego, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., Spółka która była poprzednim właścicielem nieruchomości objętą księgą wieczystą KW (...) i na która pierwotnie została wydana decyzja Prezydenta Miasta B. (...) ogłaszał o rozpoczęciu sprzedaży w ogłoszeniach zamieszczonych w piśmie Gazeta (...) ((...)) – aktualne oferty, nieruchomości, który stanowił dodatek do Gazety (...) (...), w których wymienia się nazwę przedsięwzięcia deweloperskiego "Osiedle (...)” oraz cenę za metr kwadrat powierzchni użytkowej (...)” (vide § 2 ust. 4 umowy deweloperskiej z dnia 4 października 2018 r. repetytorium A numer (...)). (k. 353-380 akt adm.)

Budowa budynków 4 i 5 nie została zakończona, nie uzyskano także pozwolenia na użytkowanie ww. budynków. (k. 710-711 akt adm.)

Pismem z dnia 3 listopada 2017 r. Naczelnik (...) Urzędu Skarbowego w B. zawiadomił Prezesa UOKiK o podejrzeniu stosowania praktyk ograniczających konkurencję poprzez naruszenie art. 6 ust. 1 uokik, a także naruszenie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B.. (k. 13-14 akt adm.)

Prezes UOKiK pismem z dnia 28 grudnia 2017 r. wezwał (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. do udzielenia informacji dotyczących umowy z (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedziba w B.. (k. 20 akt adm.)

Odpowiedzi na powyższe wezwanie (...) Bank (...) S.A. udzieliła pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. Wraz z odpowiedzią nadesłano kopie umów zawartych z (...). (k. 21-42 akt adm.)

Naczelnik (...) Urzędu Skarbowego w B. pismem z dnia 13 lutego 2018 r. poinformował Prezesa UOKiK jakimi dokumentami w sprawie dysponuje. (k. 16 akt adm.)

Pismem z dnia 26 lutego 2018 r. (...) został wezwany do przedłożenia stosowanych wzorców umownych dotyczących działalności deweloperskiej, wskazania aktualnie prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz innych ważnych dla ustalenia stanu faktycznego sprawy informacji. Odpowiedzi na to wezwanie udzielono pismem z dnia 7 marca 2018 r. wysyłając niezbędne dokumenty. (k. 44-128 akt adm.)

Prezes UOKiK w piśmie z dnia 3 kwietnia 2018 r. zwrócił się do (...) z prośbą o przedłożenie dowodów na rozpoczęcie sprzedaży oraz innych związanych ze sprawą informacji. Odpowiedzi udzielono pismem z dnia 11 kwietnia 2018 r. (k. 130-217 akt adm.)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2018 r. Prezes UOKiK wystosował kolejne wezwanie do (...) w celu otrzymania informacji dotyczących umów rezerwacyjnych oraz umów deweloperskich. Wraz z pismem z dnia 30 maja 2018 r. złożono odpowiednie dokumenty. (k. 219-269 akt adm.)

W dniu 20 lipca 2018 r. Prezes UOKiK skierował do (...) pismo, w którym wezwał stronę do wskazania daty, od której Spółka rozpoczęła doręczanie konsumentom prospektów informacyjnych, daty, od której nastąpił powrót do pierwotnej formy sprzedaży oraz innych informacji. Spółka odpowiedziała na powyższe wezwanie pismem z dnia 9 sierpnia 2018 r. (k. 271-334 akt adm.)

Prezes UOKiK pismem z dnia 6 września 2018 r. wezwał Spółkę do wskazania, czy na posiadanym zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym znajdują się środki wpłacone przez konsumentów oraz inne okoliczności dotyczące wpłat. (k. 336 akt adm.)

W dniu 15 października 2018 r. przeprowadzono kontrolę w siedzibie Spółki. Dotyczyła ona działań podejmowanych przez (...) w związku z prowadzoną działalnością deweloperską. (k. 338-537 akt adm.)

Na wezwanie z dnia 6 września 2018 r. Spółka odpowiedziała pismem z dnia 15 października 2018 r. (k. 538 akt adm.)

Prezes UOKiK pismem z dnia 22 października 2018 r. wezwał (...) do przedłożenia umów deweloperskich oraz udzielenia informacji z nimi związanych. Odpowiedzi udzielono pismem z dnia 2 listopada 2018 r. (k. 544-554 akt adm.)

Na wezwanie Prezesa UOKiK z dnia 9 listopada 2018 r., Spółka załączyła żądane dokumenty. (k. 555-695 akt adm.)

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2019 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych, które oferuje (...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego dwa budynki, które określane jest jako „Osiedle (...)”. (k. 1-5 akt adm.)

W dniu 14 lutego 2019 r. Prezes UOKiK wezwał (...) do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w ww. postanowieniu. (k. 10 akt adm.)

(...) sp. z o. o. w restrukturyzacji z siedzibą w B. w dniu 27 lutego 2019. Przedstawiła odpowiedź strony na wezwanie w toku postępowania wyjaśniającego z dnia 14 lutego 2019 r. (k. 698-704 akt adm.)

Prezes UOKiK pismem z dnia 14 marca 2019 r. wezwał Spółkę do wskazania czy Przedsiębiorca uzyskał decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku nr 4 i budynku nr 5 oraz informacji kiedy rozpoczęto przekazywanie konsumentom lokali mieszkalnych. (k. 706-707 akt adm.)

Pismem z dnia 14 marca 2019 r. prezes UOKiK wyjaśnił pełnomocnikowi strony w jaki sposób powinno wyglądać wykonanie zobowiązania przez Sąd do wskazania poszczególnych informacji. Zgodnie z tymi wytycznymi Spółka nadesłała odpowiedź strony z dnia 4 kwietnia 2019 r. wyjaśniając wszystkie okoliczności. (k. 708-722 akt adm.)

Pismem z dnia 28 czerwca 2018 r. zawiadomiono stronę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w postępowaniu. Poinformowano również o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy. (k. 725 akt adm.)

W dniu 1 sierpnia 2019 r. wydano decyzję w niniejszej sprawie.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów zebranych w postępowaniu administracyjnym, twierdzeń stron przedstawionych w pismach procesowych oraz faktów powszechnie znanych. Sąd przyznał moc dowodową wszystkim zebranych w sprawie dokumentom, które nie były przez strony kwestionowane i nie budziły wątpliwości Sądu.

Na podstawie dokonanych ustaleń Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W sprawie bezsporne jest, że Prezydent Miasta B. wydał w dniu 6 maja 2008 r. decyzję nr (...) znak (...) dla (...) sp. z o.o. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 wraz z wymienionymi w niej elementami infrastruktury.

Jak wynika ze stanowiska przyjętego w doktrynie, pojęcie przedsięwzięcia deweloperskiego to zespół czynności faktycznych i prawnych pozostających ze sobą w związkach funkcyjnych, które prowadzą do wybudowania i oddania do użytku budynku lub budynków oraz elementów infrastruktury towarzyszącej (np. elementy zagospodarowania terenu, mała architektura, drogi, plac zabaw, przyłącza do sieci), zgodnie z treścią pozwolenia na budowę. (tak: Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz red. prof. dr hab. Konrad Osajda, dr hab. B. L. 2022)

W ocenie Sądu, mając na uwadze powyższe stanowisko uznać należało, że powołana wyżej decyzja Prezydenta B. dotyczyła jednego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 wraz z wymienionymi w niej elementami infrastruktury.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika ponadto, że w (...) w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczyła ww. decyzja Prezydenta B. wybudował jeden budynek. Jego budowę ukończono w roku 2011, a sprzedaż wszystkich znajdujących się w nim lokali została zakończona w 2011 r. Oznacza to, że w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (...) zrealizował jeden planowany budynek i uzyskał decyzję o pozwoleniu na dopuszczeniu budynku nr 3A, 3B do użytku.

W rozpoznawanej sprawie okolicznością mającą podstawowe znaczenie było ustalenie, czy w wyniku zawarcia w dniach 23 grudnia 2013 r. oraz 23 stycznia 2014 r. umów nabycia działek budowlanych pod budowę budynków nr 1, 2, 4 i 5, których budowę planował (...) oraz uzyskania decyzji Prezydenta B. z dnia 24 czerwca 2014 r. przenoszącej decyzję własną tego organu nr (...) z dnia 6 maja 2008 r. znak (...) wydaną dla (...) sp. z o.o. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 wraz z wymienionymi w niej elementami infrastruktury w części dotyczącej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami 1, 2, 4, 5 wraz z infrastrukturą (...) stał się kontynuatorem przedsięwzięcia deweloperskiego planowanego i realizowanego przez (...).

Zdaniem Sądu, mając na uwadze powołaną wyżej definicję dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego (...) stwierdzić należało, że na podstawie decyzji Prezydenta B. o przeniesieniu na (...) sp. z o.o. własnej decyzji dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego dla (...) powód w dalszym ciągu realizował przedsięwzięcie deweloperskie, którego dotyczyła przeniesiona decyzja.

Skoro okoliczność faktyczna, iż jeden z budynków przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa sprawa, został wybudowany w roku 2011 i fakt przeniesienia na konsumentów własności lokali mieszkalnych przed dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej nie budziły żadnych wątpliwości w sprawie i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, uznać należało, że rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez (...) nastąpiło skutecznie przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. Wobec zakończenia sprzedaży lokali w budynku należącym do przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez powoda doszło przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, stwierdzić należało, że fakt prawidłowego rozpoczęcia sprzedaży przed wejściem w życie tej ustawy nie wymagał udowodnienia ze strony powoda (...). W tym stanie dla ustalenia, czy w odniesieniu do powoda miał zastosowanie przepis art. 37 ustawy deweloperskiej bez znaczenia jest, czy opublikowane w 2009 r. ogłoszenie spełniało wymogi do uznania, że doszło do rozpoczęcia sprzedaży lokali w budynku nr 3A, 3B przez (...) w ramach realizacji przez tego przedsiębiorcę przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczyła decyzja Prezydenta B. z 2008 r. obejmująca wymienione w niej przedsięwzięcie deweloperskie w całości.

W ocenie Sądu przy wydawaniu zaskarżonej decyzji Prezes UOKiK błędnie stwierdził, że (...) nie realizował przedsięwzięcia deweloperskiego (...), lecz odrębne przedsięwzięcie deweloperskie i pominął okoliczność, że rozpoczęcie i zakończenie w rzeczywistości sprzedaży w ramach tego przedsięwzięcia lokali w jednym z należących do niego budynków, z uwagi na jego niekwestionowane zrealizowanie przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, nie wymagało dowodu bez względu na to, czy forma ogłoszenia opublikowanego w roku 2009 w Gazecie (...) była prawidłowa i spełniała określone w art. 3 pkt 10 ustawy deweloperskiej wymagania pozwalające na uznanie, że w odniesieniu do określonego przedsięwzięcia deweloperskiego doszło do rozpoczęcia procesu oferowania konsumentom możliwości nabycia lokali. Podkreślenia wymaga, iż w dacie publikacji przez (...) w 2009 roku ogłoszenia w prasie o rozpoczęciu sprzedaży lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie obowiązywały jeszcze przepisy ustawy deweloperskiej, które określają wymogi uznania, że rozpoczęcie sprzedaży było skuteczne, na które przy wydawaniu zaskarżonej decyzji powoływał się Prezes UOKiK. W związku z tym do oceny, czy w 2009 roku doszło do skutecznego rozpoczęcia sprzedaży lokali powołane przepisy nie mogły mieć zastosowania.

W tym stanie uznać należało, że w odniesieniu do powoda nie miały zastosowania przepisy ustawy deweloperskiej, która weszła w życie w 2012 r., przewidujące obowiązek zapewnienia nabywcom co najmniej jednego środka ochrony z pośród wymienionych w art. 4 tej ustawy. Tym samym brak było podstaw do uznania, że działanie powoda stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 uokik.

W świetle powyższego ustalenia podnoszone w odpowiedzi na odwołanie argumenty dotyczące stosowania w odniesieniu do Etapu I środków ochrony i zaprzestania stosowania tych środków w trakcie realizacji Etapu II, ze względu na swobodę powoda w podejmowaniu decyzji w tym zakresie, nie miały wpływu na treść wyroku w sprawie.

W odniesieniu do wniosków dowodowych zgłoszonych w odwołaniu Sąd stwierdził, że w większości wnioski powoda dotyczą dopuszczenie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a wynikające z nich okoliczności nie były kwestionowane przez stronę pozwaną. Zauważyć należało, że przedmiotem dowodu są fakty istotne w sprawie i te, co do których strony nie są zgodne. Zdaniem Sądu fakt narzucenia powodowi przez Bank stosowania środka ochrony praw nabywców nie miał wpływu na treść wyroku w sprawie i pozostaje poza granicami rozważań koniecznych do ustalenia okoliczności niezbędnych do wydania decyzji dotyczącej stosowania przez (...) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Ustalenia niezbędne do wydania decyzji wynikają wprost ze zgromadzonych w aktach dokumentów. Podobnie należało ocenić wnioski o dopuszczenie dowodów z wyjaśnień powoda i z projektu architektoniczno-budowlanego, które również wynikają z przedłożonych w postępowaniu administracyjnym dokumentów i zostały zgłoszone jedynie w celu dodatkowego potwierdzenia stanowiska powoda, które nie wymaga dowodu.

Z uwagi na powyższe ustalenia Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowody zgłoszone w odwołaniu jako dotyczące okoliczności bezspornych i niekwestionowanych przez pozwanego, oraz okoliczności, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach administracyjnych i w związku z tym zostały uwzględnione przy wydawaniu

wyroku w sprawie, a dodatkowe ich przeprowadzenie tych dowodów było zbędne. W odniesieniu do pozostałych dowodów powołanych w odwołaniu powód nie sprecyzował prawidłowo tezy dowodowej i z tego względu dowody te nie zostały dopuszczone przez Sąd

Mając na uwadze przedstawione okoliczności Sąd Okręgowy uznając, iż decyzja nie jest zasadna, na podstawie art. 479^{31a} § 3 k.p.c. uchylił zaskarżoną decyzję.

O zwrocie powodowi kosztów postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 k.p.c. oraz przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia odwołania.

Sędzia SO Witold Rękosiewicz.