

COMPLIANCE INSIGHTS

Vol. 79

Agresywne praktyki rynkowe deweloperów przedmiotem kontroli UOKiK



1. Postępowania wobec deweloperów: zakres

Do UOKiK napływały skargi osób, które **po podpisaniu umów deweloperskich otrzymywały od przedsiębiorców informacje zmieniające wcześniejsze ustalenia.**

Zawiadomienia konsumentów oraz analiza dokumentacji, w tym korespondencji i umów, stały się podstawą do wszczęcia postępowań dotyczących możliwego naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Sprawy dotyczą inwestycji realizowanych przez trzy podmioty: M2R (inwestycja Levityn Apartamenty w Pabianicach), Idea-Inwest (inwestycja Sky Garden w Szczecinie) oraz Jelbud – Chałampowicz, Kusz (inwestycja w Karpaczu).



2. Aneksy podwyższające cenę lokalu

W przypadku spółek Idea-Inwest i M2R konsumenci mieli otrzymywać informację, że **przeniesienie własności mieszkania będzie możliwe tylko po podpisaniu aneksu zwiększającego cenę**, która była uzgodniona na wcześniejszym etapie.

Wskazywano, że brak dodatkowych środków mógłby zagrozić realizacji inwestycji i prowadzić do znaczących strat finansowych. Nadto odmowa dopłaty miała potencjalnie odnieść skutek w postaci skierowania sprawy do sądu, a to celem zmiany wysokości ceny.

W ocenie UOKiK takie komunikaty mogły wzbudzać u nabywców obawę, że nie staną się właścicielami lokali, co mogło w konsekwencji ograniczać swobodę podjęcia decyzji przez konsumentów.



3. Rezygnacja z roszczeń w zamian za przeniesienie własności

Odrębnie analizowane są działania spółki Jelbud – Chałampowicz, Kusz. **Przedsiębiorca miał przesyłać nabywcom propozycje zwolnienia go z odpowiedzialności za opóźnienie w przeniesieniu własności lokalu.**

Warunkiem miało być zrzeczenie się przez kupujących roszczeń o zapłatę kar umownych. Deweloper wskazywał m.in. na trudną sytuację finansową spółki oraz możliwość wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego w przypadku dochodzenia przez klientów należnych świadczeń.

UOKiK zwraca uwagę, że takie argumenty mogły wywoływać presję na konsumentach i skłaniać ich do rezygnacji z przysługujących uprawnień.



4. Stanowisko Prezesa UOKiK

Prezes UOKiK wskazuje, że przedmiotem postępowań jest ocena, **czy opisane działania mogą stanowić zakazane agresywne praktyki rynkowe**. Tego rodzaju praktyki polegają na wywieraniu niedozwolonego nacisku na konsumenta, który może w istotny sposób ograniczyć jego swobodę podejmowania decyzji.

W takiej sytuacji komunikaty dotyczące ryzyka upadłości dewelopera lub nieukończenia inwestycji mogą znacząco wpływać na decyzje nabywców.



5. Możliwe konsekwencje dla przedsiębiorców

Postępowania prowadzone przez UOKiK mają na celu ustalenie, czy działania deweloperów naruszały zbiorowe interesy konsumentów. W przypadku potwierdzenia zarzutów **przedsiębiorcom może zostać nałożona kara finansowa sięgająca do 10% obrotu rocznego.**

Sprawa ta wpisuje się w szerszy kontekst działań organu nadzorczego dotyczących ochrony nabywców na rynku nieruchomości oraz standardów komunikacji przedsiębiorców z konsumentami.



6. Wnioski praktyczne

Analizowana sprawa pokazuje, że przedsiębiorcy nie mogą wykorzystywać swojej pozycji w relacjach z klientami do wywierania presji w celu zmiany uzgodnionych wcześniej warunków umów.

Dla podmiotów działających na rynku deweloperskim oznacza to **konieczność szczególnej ostrożności w komunikacji z nabywcami oraz respektowania praw konsumentów**, zwłaszcza w sytuacjach związanych z opóźnieniami inwestycji lub problemami finansowymi.



Kontakt



Mariusz Purgał

Partner

mariusz.purgal@kwkr.pl



Anna Rybicka

Junior Associate

anna.rybicka@kwkr.pl

Zespół Compliance KWKR



**Michał
Hady**



**Justyna
Staszekiewicz-Maj**



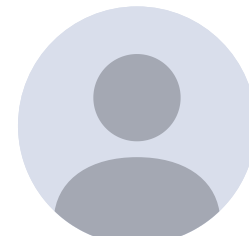
**Anna
Bartosik**



**Jakub
Miśkiewicz**



**Katarzyna
Kanik**



**Joanna
Bochaczyk**



**Kamil
Szymański**