



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
TOMASZ CHRÓSTNY**

Warszawa, 14 czerwca 2022 r.

DOZIK-1.611.2.2018.KT

**WERSJA JAWNA - INFORMACJE STANOWIĄCE TAJEMNICĘ PRZEDSIĘBIORSTWA ORAZ INNE  
INFORMACJE PRAWNIE CHRONIONE OZNACZONO [\*\*\*]**

**DECYZJA NR DOZIK-12/2022**

I. Na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje postanowienia wzorców umów stosowanych przez Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie, o treści:

1.1. „(...) udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcy prawnemu i wyrażają zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny na poziomie -1 budynku (...) w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) nie podzielone do korzystania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego (...).”

zawarte w § 2.1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);

1.2. „Mocodawca oświadcza, że:

4) ustanawia spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę:

a) do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pełnomocnictwa do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, (...).”

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

2.1. „(...) wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcy prawnemu, do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - wyliczonymi stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku posadowionego przy (...), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami - wyliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (...)",

zawarte w § 2.3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);

2.2. „Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielonych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)",

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą Dantex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż

podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)",

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

### 2.3. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także Spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie:

- ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)",

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej:

- ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)",

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

### 2.4. „Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą Dantex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę (...)

b) do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne - użytkowe, połączenia lokali i podział lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej, stosowanie do art. 22 ust. 3 pkt.5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...)",

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

- 3.1. „(...) oświadczają, iż DANTEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.”,

zawarte w § 2.5 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);

- 3.2. „Mocodawca ponadto oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważnia pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować”,

zawarte w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

- 3.3. „Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej a także spółka pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej był uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

- 3.4. „Mocodawca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”,

zawarte w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

- 4.1. „Jednocześnie kupujący zrzekają się odwołania powyższych pełnomocnictw do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez Sprzedającego Inwestycji pod nazwą (...), a ponadto oświadczają,

że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z ich śmiercią, przy czym nieodwołalność i niewygasalność tych pełnomocnictw została ograniczona do dnia 31 marca 2021 r.”,

zawarte w § 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);

- 4.2. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy, pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działania na szkodę Mocodawcy, przy czym pełnomocnictwa te wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji pod nazwą (...)”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A);

- 4.3. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy.”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

- 5.1. „Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jako współwłaściciela gruntu oraz posadowionego na nim budynku na dysponowanie nieruchomością gruntową, (...) do dnia zakończenia realizacji wieloetapowej Inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), na dysponowanie powyższą nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji w zakresie opisanym powyżej”,

zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela posadowionego na Nieruchomości budynku, do dnia zakończenia realizacji na działkach gruntu (...) inwestycji budowy budynków mieszkalnych pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji p.n. (nazwa inwestycji - przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

*Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.”,*

*zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);*

**6.1. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:**

*1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie: (...)*

*- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,*

*2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:*

*- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym w pkt 1) niniejszego paragrafu powyżej,*

*- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.”,*

*zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A);*

*„Mocodawca ponadto oświadcza, że:*

*1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej: (...)*

*- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,*

*2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:*

*- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym powyżej,*

*- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.”,*

zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

7.1. „W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”,

zawarte w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.) co stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) i zakazuje ich wykorzystywania.

II. 1. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony internetowej Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie (w dacie wydania decyzji jest to strona <https://www.dantex.pl/>), oświadczenia o następującej treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK-12/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone niektóre z postanowień znajdujących się w stosowanych przez Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie wzorcach umów o nazwie:

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II),
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A);
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).

Wykorzystywanie postanowień uznanych za niedozwolone przez Prezesa UOKiK, znajdujących się w wskazanych powyżej wzorcach umów, zostało zakazane.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-12/2022, w sentencji której przytoczone zostały postanowienia wzorców umów uznane za niedozwolone, dostępna jest pod adresem internetowym [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Decyzja jest prawomocna.

W związku z powyższym, zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej.”,

w następujący sposób:



[1] czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff),

[2] tekst powyższego oświadczenia wyjustowany,

[3] tekst zostanie zamieszczony w górnej części strony głównej domeny <https://www.dantex.pl/> i na każdej innej stronie internetowej przedsiębiorcy zastępującej ww. stronę w przyszłości z możliwością zamknięcia informacji przez użytkownika; pełna treść powyższego oświadczenia ma być widoczna przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie (niezależnie od tego, czy strona jest przez użytkownika przewijana) i samodzielnie nie zamknie tej informacji (oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera)",

[4] czcionka powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, tekst umieszczony w ramce, o rozmiarze takim, aby była ona w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z uwzględnieniem marginesu 2,5 cm z każdej strony,

[5] fragment: „Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-12/2022” będzie stanowić hipertączę prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: [https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec\\_prez.nsf](https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf)),

[6] oświadczenie będzie utrzymane przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,

[7] w przypadku zmiany firmy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej.

2. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie na portalu społecznościowym Facebook: <https://www.facebook.com/> (lub innym, który go zastąpi), oświadczenia o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK-12/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone niektóre z postanowień znajdujących się w stosowanych przez Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie wzorcach umów o nazwie:

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II),
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A);
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).



Wykorzystywanie postanowień uznanych za niedozwolone przez Prezesa UOKiK, znajdujących się w wskazanych powyżej wzorcach umów, zostało zakazane.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-12/2022, w sentencji której przytoczone zostały postanowienia wzorców umownych uznanych za niedozwolone, dostępna jest pod adresem internetowym [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Decyzja jest prawomocna.

W związku z powyższym, zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej.”,

w następujący sposób:

[1] standardową, domyślną czcionką o wielkości zwyczajowo używanej do tworzenia komunikatów na wskazanym portalu społecznościowym,

[2] fragment oświadczenia: „Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-12/2022” będzie stanowić hiperłącze prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: [https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec\\_prez.nsf](https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf)),

[3] do treści oświadczenia - na jego końcu - dodane zostaną znaczki internetowe w formie następujących hashtagów: #Dantex, #UOKiK, #decyzjaUOKiK, #klauzuleabuzywne, #deweloper, #konsumenci,

[4] oświadczenie będzie dostępne za pośrednictwem strony tego przedsiębiorcy na portalu społecznościowym Facebook (lub innym, który go zastąpi) przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,

[5] w przypadku zmiany firmy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej.

3. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku poinformowania - w terminie nie później niż 2 (dwóch) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji - wszystkich konsumentów, którzy podpisali akty notarialne oparte o wzorce umów, zawierające postanowienia o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, o uznaniu tych postanowień za niedozwolone oraz o skutkach z tego wynikających; informacja przekazywana konsumentom będzie:

[1] w warstwie wizualnej - sporządzona czcionką w rozmiarze co najmniej 11, kolorze czarnym i rodzaju Times New Roman,

[2] dostarczona konsumentom za pomocą listów poleconych,

[3] składała się z następującej treści:

a) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II):

„Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr DOZIK-12/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II), o następującej treści (...) - *należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.*

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).

*Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.”;*

b) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A):

„Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr DOZIK-12/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A), o następującej treści (...) - *należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.*

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).

*Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.”;*

c) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II):

„Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr DOZIK-12/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II), o następującej treści (...) - *należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.*

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).

*Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.”*

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie kary pieniężne:

- 1) w wysokości 154.403 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji;
  - 2) w wysokości 308.806 zł (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji;
  - 3) w wysokości 308.806 zł (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji;
  - 4) w wysokości 231.605 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji;
  - 5) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji;
  - 6) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji;
  - 7) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. niniejszej decyzji;
- IV. Na podstawie art. 77 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów obciąża Dantex sp. z o.o. sp. k. w Warszawie kosztami postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, o którym mowa w pkt I sentencji niniejszej decyzji, w kwocie 116,20 zł i zobowiązuje Dantex sp. z o.o. sp. k. w Warszawie do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W związku z docierającymi do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sygnałami dotyczącymi działalności Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie (dalej również: „Spółka” lub „Przedsiębiorca”), postanowieniem z dnia 6 października 2017 r. (sygn.DOIK-405-11/17/EJ), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej również: „Prezes

UOKiK”) wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie m.in., czy we wzorach umowy wykorzystywanych przez Spółkę przy zawieraniu umów przeniesienia własności nieruchomości, znajdują się postanowienia mogące stanowić niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.; dalej również: „kc”), co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (karta nr 84).

W toku ww. postępowania wyjaśniającego pismem z dnia 6 października 2017 r. Prezes UOKiK wezwał Przedsiębiorcę m.in. do nadesłania stosowanych w dniu otrzymania tego wezwania wzorców umów ustanawiających odrębną własność nieruchomości stosowanych w obrocie konsumenckim w przypadku inwestycji: [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], Osiedle przy Arkadii, [\*\*\*\*\*], Burakowska 16 i Dobra Wola etap II (karty nr 85-87).

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 27 października 2017 r. Spółka wskazała, że inwestycje [\*\*\*\*\*] oraz [\*\*\*\*\*] są realizowane przez inne spółki. Odnosnie inwestycji o nazwie „Osiedle Przy Arkadii” Przedsiębiorca wskazał, że jest ona inwestycją wieloetapową w całości realizowaną przez Spółkę i do pisma załączył m.in. wzór umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego w obrocie konsumenckim w budynku A inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania ww. wezwania) oraz wzór pełnomocnictwa udzielanego przez konsumentów nabywających lokal w budynku A (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania przedmiotowego wezwania). Podobnie w odniesieniu do inwestycji „Burakowska 16” Przedsiębiorca wskazał, że jest ona inwestycją dwuetapową w całości realizowaną przez Spółkę, załączając do pisma m.in. wzór umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego w obrocie konsumenckim w inwestycji „Burakowska 16” etap I oraz projekt umowy sprzedaży miejsca postojowego/komórki lokatorskiej w etapie II (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania ww. wezwania), wzór pełnomocnictwa udzielanego przez konsumentów nabywających lokal w inwestycji „Burakowska 16” (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania przedmiotowego wezwania) oraz nowy projekt wzoru pełnomocnictwa. W przypadku inwestycji o nazwie „Dobra Wola”, Przedsiębiorca wskazał, że składa się ona z czterech etapów i jest realizowana w całości przez Spółkę. Do pisma Przedsiębiorca załączył m.in. wzór umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego w obrocie konsumenckim w inwestycji „Dobra Wola II” (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania przedmiotowego wezwania) oraz wzór pełnomocnictwa udzielanego przez konsumentów nabywających lokal w inwestycji „Dobra Wola II” (wykorzystywany przez Spółkę na dzień otrzymania przedmiotowego wezwania) - karty nr 339-342.

Przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego pozwoliło stwierdzić, że istnieją przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorców umowy za niedozwolone, co nastąpiło na podstawie postanowienia Prezesa UOKiK z dnia 26 czerwca 2018 r. (karty nr 5-12). Pismem z dnia 26 czerwca 2018 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o wszczęciu postępowania, a także o możliwości ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w postanowieniu o jego wszczęciu, zgodnie z art. 50 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275; dalej: „uokik”) - karty nr 1-4.

Swoje stanowisko Spółka przedstawiła w pismach z dnia 17 lipca 2018 r. oraz 22 sierpnia 2018 r. W pierwszym z ww. pism (dalej również jako: „odpowiedź na zawiadomienie”) Spółka wskazywała, że od momentu, w którym otrzymała zapytanie Prezesa UOKiK dotyczące treści pełnomocnictw, „aktywnie współdziała z Urzędem”, odpowiadając na każde z kierowanych do Przedsiębiorcy pism. Spółka wskazała przy tym, że zalecenia sformułowane przez Prezesa UOKiK były przez nią uwzględniane i wprowadzane do treści wzorców umów, co dotyczyło m.in. wyodrębnienia ze wzorca umowy aktu notarialnego przeniesienia własności postanowień dotyczących udzielanych przez konsumentów

pełnomocnictw. W piśmie tym Spółka wniosła również o umorzenie niniejszego postępowania (karty nr 13-19).

Przy drugim z ww. pism (z 22 sierpnia 2018 r.) Spółka przekazała projekt pełnomocnictwa, wskazując na zamiar proszenia o jego udzielenie konsumentów nabywających lokal w budynku etapu III inwestycji „Dobra Wola”. Spółka wskazała przy tym, że projekt ten jest wynikiem zobowiązania się przez nią w odpowiedzi na zawiadomienie do kolejnego przeglądu treści proponowanych pełnomocnictw. Spółka wskazała przy tym, że w stosunku do dotychczas proponowanej treści pełnomocnictw w inwestycji „Dobra Wola” usunęła m.in. uprawnienie do działania w imieniu nabywców lokali w sytuacji zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej (która to modyfikacja w ocenie Przedsiębiorcy nie jest korzystna dla konsumentów). Ponadto Spółka wskazała, że w przekazanym projekcie starała się w możliwie najszerszym zakresie dookreślić dokładny przedmiot umocowania, o które będzie prosić przyszłych nabywców (karty nr 17-19).

Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 17 października 2018 r. zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygn. DOIK-405-11/17/EJ oraz zawiadomienia konsumentów (karty nr 27-28).

Po dokonaniu analizy zebranych informacji pismem z dnia 28 października 2021 r. Prezes UOKiK wezwał Przedsiębiorcę do przedstawienia dodatkowych informacji i dokumentów (karty nr 912 i 913).

W odpowiedzi z dnia 9 listopada 2021 r. Przedsiębiorca wskazał, że zrealizował już w całości inwestycję „Dobra Wola” (etap II), jak również inwestycje „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz „Burakowska 16” (etap I i II). Tym samym nie stosuje już ww. wzorców umowy w zakresie ww. inwestycji. Spółka wskazała również, że obecnie pełnomocnictwa udzielane w oparciu o ww. wzorce umów nie są już przez nią wykorzystywane. Spółka poinformowała również o trzech przypadkach, w których doszło do wypowiedzenia jej tego rodzaju pełnomocnictw (w tym w jednym wypadku nie przez konsumenta, lecz przez spółkę). Zgodnie z informacją przekazaną przez Spółkę w stosunku do nabywców lokali zbywających nieruchomości lub udział we współwłasności nieruchomości, w przypadku stwierdzenia niezastosowania się przez nich do postanowienia wskazanego w punkcie 7.1. zawiadomienia Prezesa UOKiK z dnia 26 czerwca 2018 r.<sup>1</sup>, nie były podejmowane żadne działania (karty nr 928 i 929).

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2021 r. Prezes UOKiK sprostował z urzędu oczywiste omyłki w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2018 r. o wszczęciu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w związku z podejrzeniem stosowania przez Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie we wzorcach umów niedozwolonych postanowień o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (karty nr 930-941).

Następnie pismem z dnia 29 listopada 2021 r. Prezes UOKiK wezwał Spółkę do:

---

<sup>1</sup> Tj. postanowienia o treści: „W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”, zawartego w § 3 zd. 2 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w § 3 zd. 2 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).

1. wskazania, kiedy Przedsiębiorca zaniechał stosowania wzorców umowy wskazanych przez Prezesa UOKiK w zawiadomieniu z dnia 26 czerwca 2018 r.<sup>2</sup> oraz przedstawienia dowodów na ww. okoliczność. Ponadto należało wskazać, co Przedsiębiorca miał na myśli stwierdzając, że nie stosuje już ww. wzorców umów „w zakresie ww. inwestycji”;
2. wskazania, czy „kolejne etapy inwestycji” i „nowa inwestycja”, o których mowa w postanowieniach wskazanych w punkcie 5.1. oraz 6.1. zawiadomienia Prezesa UOKiK z dnia 26 czerwca 2018 r. zostały już w pełni zrealizowane (karty nr 942-944).

W odpowiedzi w piśmie z dnia 6 grudnia 2021 r. Przedsiębiorca wskazał, że „według najlepszej wiedzy Spółki, po wszczęciu niniejszego postępowania, Spółka wprowadziła zmiany w pełnomocnictwach, usuwając klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Stało się to już w 2018 roku, po poinformowaniu Spółki o zaistniałej sytuacji.” Ponadto Spółka wskazała, że „W piśmie z dnia 9 listopada 2021 roku znalazło się sformułowanie „w zakresie ww. inwestycji” tu Spółka miała na myśli inwestycje, co do których wszczęto postępowanie przez UOKiK, a więc Przy Arkadii bud. A oraz Burakowska 16 (etap I i II), Dobra Wola, niemniej jednak Spółka uzupełnia, iż [\*\*\*\*\*]”<sup>3</sup>

Jednocześnie w ww. piśmie Spółka przedstawiła wniosek dowodowy, wskazując: „Jako dowód, Spółka wnosi na podstawie art. 52 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków:

- 1) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy wszystkich inwestycji).
- 2) [\*\*\*\*\*], na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Dobra Wola).
- 3) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Przy Arkadii, Burakowska).
- 4) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictwo zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian, treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Przy Arkadii, Burakowska).”

Spółka wniosła również o „przeprowadzenie dowodu z przykładowego pełnomocnictwa stosowanego przez Spółkę - tu: inwestycja Przy Arkadii bud. B, jako dowód zaprzestania stosowania zakwestionowanych klauzul.”

Ponadto w ww. piśmie Spółka zawarła wniosek o przeprowadzenie rozprawy na podstawie art. 60 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Jako jego uzasadnienie Spółka wskazała, że „w związku z wnioskiem przeprowadzenie dowodu

<sup>2</sup> Tj. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II); „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A); „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).

<sup>3</sup> Pisownia oryginalna.

*z przesłuchania 4 świadków, uzasadnione jest przesłuchanie ich w trakcie rozprawy, na której stanowisko będzie mógł przedstawić również reprezentant Spółki.”*

*W piśmie tym Spółka wskazała również, że „Przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, określane jako „kolejne etapy inwestycji” i „nowa inwestycja”, o których mowa w postanowieniach wskazanych w punkcie 5.1. oraz 6.1. zawiadomienia Prezesa UOKiK z dnia 26 czerwca 2018 roku zostały w pełni zrealizowane, [\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*]” (karty nr 947-949).*

W pismach z dnia 18 stycznia 2022 r., 17 lutego 2022 r. oraz 6 kwietnia 2022 r. Prezes UOKiK wezwał Spółkę do przedstawienia informacji o osiągniętym obrocie (karty nr 950-951, 963 i 964 oraz 966 i 967). Odpowiedzi na ww. wezwania Spółka przedstawiła w pismach z dnia 21 stycznia 2022 r. (karta nr 962) oraz z dnia 11 kwietnia 2022 r. (karty nr 969). W piśmie z dnia 11 kwietnia 2022 r., w odpowiedzi na wezwanie do przedstawienia sprawozdania finansowego za 2021 r. Spółka wskazała, że „nie może na dzień dzisiejszy przekazać podpisanego sprawozdania finansowego Spółki za 2022 r.” Zgodnie z wyjaśnieniami Spółki „w związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 7 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia innych terminów wypełnienia obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji (Dz. U. z 2022 r., poz. 561), zgodnie z treścią § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia termin na sporządzenie i złożenie sprawozdania finansowego za 2022 r. został przedłużony o 3 miesiące tj. do dnia 30 czerwca 2022 r.” Spółka co prawda w piśmie odwołała się do sprawozdania finansowego za 2022 r., jednakże uznać należy, że nastąpiło to omyłkowo, a wyjaśnienia Spółki odnoszą się do sprawozdania za 2021 r. Jednocześnie wskazać należy, że Spółka nie przekazała w odpowiedzi na wezwanie informacji o obrocie za rok obrotowy poprzedzający 2021 r. oraz sprawozdania finansowego za ten okres, zgodnie z art. 106 ust. 7 uokik.

W związku z powyższym postanowieniem z dnia 5 maja 2022 r. Prezes UOKiK zaliczył na poczet dowodów w niniejszym postępowaniu informacje dotyczące obrotu osiągniętego w 2020 r. uzyskane od Przedsiębiorcy w toku prowadzonego wobec niego postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów (sygn. DOZIK-1.610.6.2018.KT) - karta nr 970.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2022 r. zawiadomiono Spółkę o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego (karty nr 966-967). Przedsiębiorca nie skorzystał z ww. możliwości.

W piśmie z dnia 17 maja 2022 r. skierowano do Przedsiębiorcy ponowne zawiadomienie o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach postępowania i ewentualnego uzupełnienia stanowiska. Przedsiębiorca nie skorzystał z tej możliwości.

**Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny**

Dantex sp. z o.o. sp. k. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472248. Przedmiotem przeważającej działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w stosunkach z konsumentami Spółka posługiwała się m.in. wzorcami umów pn.:



- 1) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A));
- 2) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II));
- 3) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II)).

W ww. wzorcach umów zawarte były m.in. postanowienia o treści:

1.1. „(...) udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcy prawnemu i wyrażają zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny na poziomie -1 budynku (...) w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) nie podzielone do korzystania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego (...).”

(§ 2.1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II)) (karta nr 130);

1.2. „Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę:

a) do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pełnomocnictwa do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, (...)”

(§ 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karty nr 311 oraz 213);

2.1. „(...) wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcy prawnemu, do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - wyliczonymi stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku posadowionego przy (...), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami - wyliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (...).”



(§ 2.3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II)) (karty nr 129 i 130);

2.2. „Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielonych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”

(§ 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A)) (karta nr 312);

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą Dantex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”

(§ 1.1. pkt 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karta nr 214);

2.3. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także Spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie:

- *ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)*"

(§ 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) (karta nr 310);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) *wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej:*

- *ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)*"

(§ 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II) (karta nr 212);

2.4. „Mocodawca oświadcza, że (...):

4) *ustanawia spółkę pod firmą Dantex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę (...)*

b) *do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne - użytkowe, połączenia lokali i podział lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej, stosowanie do art. 22 ust. 3 pkt.5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...)*"

(§ 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II) (karty nr 311 oraz 213);

3.1. „(...) *oświadczają, iż DANTEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.*"

(§ 2.5 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II) (karta nr 129);

3.2. „Mocodawca *ponadto oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważnia pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictwa, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować*"

(§ 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II) (karty nr 310 oraz 212);

3.3. „Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej a także spółka pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników.”

(§ 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) (karta nr 310);

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej był uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.”

(§ 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karta nr 212);

3.4. „Mocodawca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”

(§ 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz w §4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karty nr 310 oraz 212);

4.1. „Jednocześnie kupujący zrzekają się odwołania powyższych pełnomocnictw do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez Sprzedającego Inwestycji pod nazwą (...), a ponadto oświadczają, że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z ich śmiercią, przy czym nieodwołalność i niewygasalność tych pełnomocnictw została ograniczona do dnia 31 marca 2021 r.”

(§ 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II)) (karta nr 129);

4.2. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy, pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działania na szkodę Mocodawcy, przy czym pełnomocnictwa te wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji pod nazwą (...)”

(§ 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) (karty nr 309-310);

4.3. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy.”

(§ 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karta nr 212);

5.1. „Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jako współwłaściciela gruntu oraz posadowionego na nim budynku na dysponowanie nieruchomością gruntową, (...) do dnia

*zakończenia realizacji wieloetapowej Inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), na dysponowanie powyższą nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)*

*Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji w zakresie opisanym powyżej”*

(§ 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A)) (karty nr 310 i 311);

„Mocodawca oświadcza, że (...):

*5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela posadowionego na Nieruchomości budynku, do dnia zakończenia realizacji na działkach gruntu (...) inwestycji budowy budynków mieszkalnych pod nazwą (nazwa inwestycji - przypis własny), na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji p.n. (nazwa inwestycji - przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)*

*Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.”*

(§ 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karty nr 212-213);

6.1. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

*1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także spółkę pod firmą Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie: (...)*

*- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,*

*2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:*

*- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym w pkt 1) niniejszego paragrafu powyżej,*

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.”

(§ 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A)) (karta nr 310);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.”

(§ 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karta nr 212);

7.1. „W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”

(§ 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)) (karty nr 310 oraz 212).

Z uzyskanych przez Prezesa UOKiK informacji wynika, że Spółka stosowała ww. wzorce co najmniej od dnia 13 października 2017 r. (tj. dzień otrzymania wezwania Prezesa UOKiK z dnia 6 października 2017 r.).

(dowód: pismo Spółki z dnia 27 października 2017 r., karty nr 339-342, pismo Prezesa UOKiK z dnia 6 października 2017 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, karty nr 85-89)

Z informacji przekazanych przez Przedsiębiorcę wynika, że zrealizował on już w całości inwestycję „Dobra Wola” (etap II), jak również inwestycje „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz „Burakowska 16” (etap I i II), a tym samym nie stosuje już ww. wzorców umowy w zakresie ww. inwestycji. Ponadto Przedsiębiorca wskazał, że „według najlepszej wiedzy Spółki, po wszczęciu niniejszego postępowania, Spółka wprowadziła zmiany w pełnomocnictwach, usuwając klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Stało się to już w 2018 roku, po poinformowaniu Spółki o zaistniałej sytuacji.” Prezes UOKiK nie dysponuje informacjami, które stanowić mogłyby podstawy do kwestionowania powyższych twierdzeń Przedsiębiorcy.

(dowód: pisma Spółki z dnia 9 listopada 2021 r., karty nr 928 i 929 oraz 6 grudnia 2021 r., karty nr 947-949)

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

### Interes publiczny

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy uokik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa UOKiK, czy w danej sprawie zagrożony został interes publiczny. Jak zauważył Sąd Najwyższy - celem kontroli abstrakcyjnej postanowień wzorca umowy jest ochrona interesu publicznego w postaci zbiorowego interesu konsumentów<sup>4</sup>.

Stosownie bowiem do przepisu art. 1 ust. 1 uokik, ochrona interesów konsumentów podejmowana jest przez Prezesa UOKiK w interesie publicznym. Prezes UOKiK podejmuje się zatem ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy działaniem przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>5</sup> Ingerencja Prezesa UOKiK ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Podejmując działania określone w przywołanej ustawie Prezes UOKiK występuje w funkcji rzecznika interesu publicznego.<sup>6</sup>

Interes publiczny dotyczy ogółu, nieokreślonej z góry liczby osób. Jego naruszenie zachodzi głównie wtedy, gdy działaniem danego przedsiębiorcy zagrożony jest interes ogólnospołeczny lub jakiś szerszy krąg uczestników.<sup>7</sup> Interes publicznoprawny zawiera się w ochronie praw konsumentów, do których Przedsiębiorca kierował swoją ofertę.

W ocenie Prezesa UOKiK za podjęciem działań w niniejszej sprawie przemawia interes publiczny, wyrażający się koniecznością ochrony praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, którzy mogli zostać narażeni na negatywne skutki stosowania przez Spółkę niedozwolonych postanowień wzorców umowy.

Należy jednocześnie podkreślić, że art. 385<sup>1</sup> kc stanowi implementację Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (dalej: „Dyrektywa 93/13”). Interpretacji ww. przepisu kc należy zatem dokonywać w odniesieniu do uregulowań zawartych w Dyrektywie 93/13. Zgodnie z jej preambułą, obowiązkiem Państw Członkowskich jest zapewnienie, aby umowy zawierane z konsumentami nie zawierały nieuczciwych warunków. Należy zatem mieć na uwadze, że interes publiczny w niniejszej sprawie wyraża się także w konieczności zapewnienia, aby we wzorcach umów stosowanych w relacjach z konsumentami nie były stosowane niedozwolone postanowienia umowne.

Zatem w niniejszej sprawie uzasadnione jest podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych ustawą.

### Naruszenie art. 23a uokik

Zgodnie z art. 23a uokik zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

<sup>4</sup> Postanowienie SN z dnia 25 października 2012 r., sygn. akt: I CZ 135/12

<sup>5</sup> Por. wyr. SOKiK z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08

<sup>6</sup> Wyr. Sądu Antymonopolowego z dnia 4 lipca 2001 r., sygn. akt: XVII Ama 108/00

<sup>7</sup> Wyr. SA w Warszawie z 3 kwietnia 2017 r., VI ACa 1908/15



Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

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

- 1) postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów,
- 2) postanowienie stosowane we wzorcu umowy nie zostało indywidualnie uzgodnione,
- 3) postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,
- 4) postanowienie narusza w sposób rażący interesy konsumenta,
- 5) sformułowane w sposób jednoznaczny postanowienie nie dotyczy głównych świadczeń stron.

Ponadto dla uznania danego postanowienia umowy za niedozwolone przestanki sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta muszą zachodzić równocześnie<sup>8</sup>.

Prezes UOKiK, w przypadku stwierdzenia naruszenia zakazu określonego w art. 23a, na podstawie art. 23b ust. 1 uokik, wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone, zakazującą jego wykorzystywania. W decyzji Prezes UOKiK przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone.

Art. 23d uokik stanowi, że prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

### Pojęcie wzorca umowy

Pojęcie wzorca umowy nie posiada definicji legalnej. W art. 384 § 1 kc wskazano jedynie, że ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Tym samym ustawodawca ograniczył się do przykładowego wskazania, kiedy mamy do czynienia z wzorcem umownym. Kc nie określa jednak, jakie przestanki tego rodzaju wzorzec musi spełniać. Wskazany powyżej przepis nie określa również zamkniętego katalogu dokumentów mogących stanowić wzorzec umowny, a tym samym dokumentów mogących zostać poddanych kontroli abstrakcyjnej dokonywanej przez Prezesa UOKiK w ramach jego kompetencji wynikających z przepisów uokik.

W doktrynie pod pojęciem wzorca umowy rozumie się przygotowane z góry przez przedsiębiorcę, przed zawarciem umowy, postanowienia kształtujące treść stosunku prawnego wiążącego strony<sup>9</sup>. Zbiór tego rodzaju postanowień jest nienegocjowany przez strony i przeznaczony do wielokrotnego stosowania przez podmiot, który go opracował<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Wyr. SN z dnia 13 października 2010 r., sygn. akt: I CSK 694/09

<sup>9</sup> Zob. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10*, Warszawa 2021

<sup>10</sup> Zob. M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów [w:] M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), Ustawa o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 5.8.2015 r. Komentarz*. Warszawa 2016

Dla kwalifikacji prawnej jako wzorca umowy nie jest decydująca ani nazwa wzorca, ani jego formalna postać<sup>11</sup>. W doktrynie prawniczej zajmującej się problemem postanowień niedozwolonych w ślad za orzecznictwem sądów powszechnych i Sądu Najwyższego wskazuje się, że przepisy kc regulujące wzorce umowne znajdują zastosowanie np. do dokumentu określonego jako "instrukcja", "taryfa" czy "formularz"<sup>12</sup>.

Powyższe prowadzi do wniosku, że również dokumenty, których dotyczy niniejsze postępowanie, jako zbiory postanowień przygotowane z góry przez przedsiębiorcę i przeznaczone do wielokrotnego przez niego stosowania, stanowią wzorce umowy, o których mowa w art. 384 § 1 kc oraz art. 23a uokik.

### **Stosowanie wzorców umów przez Przedsiębiorcę w relacjach z konsumentami**

Zgodnie z art. 4 pkt 1 uokik pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r. poz. 162, dalej „Prawo przedsiębiorców”). Przepis art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców stanowi z kolei, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą z kolei, na mocy art. 3 Prawa przedsiębiorców, jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Dantex sp. z o.o. sp. k. jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472248. Przedmiotem przeważającej działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Przedsięwzięcia te realizowane są m.in. na rzecz konsumentów.

Spółka posiada zatem status przedsiębiorcy w rozumieniu przywołanego wyżej art. 4 pkt 1 uokik.

### **Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia**

Przepis art. 385<sup>1</sup> § 3 kc stanowi, że nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Na uwadze mieć jednak należy, że z uwagi na charakter kontroli abstrakcyjnej dokonywanej przez Prezesa UOKiK w postępowaniu prowadzonym w związku z art. 23b uokik, przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia postanowienia traci znaczenie. Przedmiotem tego rodzaju kontroli nie są bowiem postanowienia konkretnych umów zawieranych przez przedsiębiorców z konsumentami, lecz postanowienia wzorców umów<sup>13</sup>. Również w orzecznictwie wskazano już na odmienny sposób kontroli abuzywności wzorca umowy i postanowień samej umowy. Nawet wykazanie przez przedsiębiorcę, że w każdej umowie zawieranej przy wykorzystaniu danego wzorca konkretne postanowienie było uzgadniane indywidualnie i odbiegało od treści wzorca, nie wykluczałoby dokonania abstrakcyjnej kontroli wzorca i uznania takiego postanowienia wzorca umowy

---

<sup>11</sup> Zob. M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* [w:] M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 5.8.2015 r. Komentarz*. Warszawa 2016, Legalis

<sup>12</sup> Zob. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, Warszawa 2020, Legalis

<sup>13</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, 2020, Legalis

za niedozwolony<sup>14</sup>. Należy bowiem pamiętać, że naruszanie zakazu z art. 23a uokik polega na stosowaniu wzorca umowy<sup>15</sup>.

Na uwadze mieć należy, że celem kontroli abstrakcyjnej jest ochrona interesu publicznego w postaci zbiorowego interesu konsumentów. W przypadku tego rodzaju kontroli ocenie podlega treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania. Kontrola taka ma charakter prewencyjny<sup>16</sup>.

Prezes UOKiK nie bada zatem w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy Przedsiębiorcą a potencjalnymi konsumentami. W związku z tym nie ma również znaczenia, czy jakieś konkretne postanowienie było między stronami negocjowane. Prezes UOKiK dokonuje oceny *ex ante*. Decydujące znacznie ma fakt, potwierdzony pismem Przedsiębiorcy z dnia 27 października 2017 r., że wprowadził on wskazane w niniejszej decyzji wzorce do obrotu. Treść wzorców umownych, których postanowienia zostały zakwestionowane w sentencji niniejszej decyzji, nie była natomiast uzgadniana indywidualnie z konsumentami.

### Postanowienia określające główne świadczenia stron

Jak wskazano już wyżej, art. 385<sup>1</sup> § 1 kc wyłącza poza zakres kontroli abuzywności postanowień wzorca umowy te postanowienia, które określają główne świadczenia stron, w tym cenę i wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

W literaturze wskazuje się, że pojęcie głównych świadczeń stron w praktyce oznaczać najczęściej będzie wskazane wyraźnie w ww. przepisie postanowienia określające cenę i wynagrodzenie, jak również klauzule określające wzajemne świadczenie przedsiębiorcy (towar lub usługę)<sup>17</sup>.

W przypadku kontroli abstrakcyjnej omawianym tu wyłączeniem nie będą objęte w szczególności postanowienia wzorca, które mają charakter uzupełniający względem tych postanowień wzorca umowy, które stanowią o istocie stosunku umownego, jaki mógłby zostać nawiązany w wyniku posłużenia się danym wzorcem.

Na uwadze mieć również należy, że omawiane tu wyłączenie stanowi wyjątek od zasady ogólnej, zgodnie z którą kontroli powinien podlegać ogół tych postanowień stosowanych w obrocie z konsumentami, które nie zostały indywidualnie uzgodnione. Przepis ten nie powinien podlegać zatem wykładni rozszerzającej<sup>18</sup>.

Również w orzecznictwie wyrażono już pogląd, zgodnie z którym pojęcie „głównych świadczeń stron” należy interpretować wąsko, w nawiązaniu do istotnych przedmiotowo elementów umowy. W ocenie Sądu Najwyższego przemawia za tym treść przepisu, w którym posłużono się terminem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, a nie zwrotem „dotyczące” takiego świadczenia, który ma szerszy zakres<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 9 listopada 2016 r., sygn. akt: VI ACa 1285/15

<sup>15</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, 2020, Legalis

<sup>16</sup> K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, 2020, Legalis

<sup>17</sup> Zob. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, Warszawa 2020

<sup>18</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, 2020, Legalis

<sup>19</sup> Wyr. SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt: I CK 635/03

Również w orzecznictwie TSUE<sup>20</sup> przyjmowano, że omawiane wyłączenie odnosi się jedynie do tych świadczeń, które można uznać za podstawowe dla danej umowy i które z tego względu charakteryzują daną umowę. Nie obejmuje ono natomiast postanowień posiłkowych w stosunku do tak pojmowanych postanowień określających główne świadczenia stron<sup>21</sup>.

W świetle powyższego nie może zatem ulegać wątpliwości, że postanowienia wzorców umów, uznane za niedozwolone w sentencji niniejszej decyzji nie dotyczą głównych świadczeń stron. Postanowienia te odnoszą się bowiem do pełnomocnictw (względnie zgód), które miały być udzielane przez konsumentów nabywających lokale od Przedsiębiorcy. Określają one treść tego rodzaju upoważnień lub warunki ich wykorzystywania. Wzorce umowne obejmujące te postanowienia wykorzystywane były przez Przedsiębiorcę w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Nie określają one zatem głównych świadczeń przedsiębiorcy-dewelопера i konsumenta-nabywcy nieruchomości.

Ponadto znaczna część postanowień objętych niniejszą decyzją nie została sformułowana w sposób jednoznaczny (co zostanie wykazane w dalszej części uzasadnienia). Wobec tego omawiane tu wyłączenie również z tego powodu nie znajdzie w ich wypadku zastosowania.

### Sprzeczność z dobrymi obyczajami

Pojęcie dobrych obyczajów stanowi klauzulę generalną, nawiązującą do wyobrażeń o uczciwych czy rzetelnych działaniach kontrahentów<sup>22</sup>. W doktrynie przyjmowano, że istotą dobrych obyczajów jest szeroko rozumiany szacunek do drugiego człowieka. W związku z tym za sprzeczne z dobrymi obyczajami uważano działania wykorzystujące m.in. niewiedzę, brak doświadczenia czy też naiwność drugiej strony, naruszanie zasady równorzędności stron, a także zmierzanie do niedoinformowania, dezorientacji czy wywołania błędnego przekonania u klienta<sup>23</sup>. Wskazywano, że dobre obyczaje to także normy postępowania, polecające nienadużywanie posiadanej przewagi ekonomicznej w stosunku do słabszego uczestnika obrotu<sup>24</sup>.

W orzecznictwie za sprzeczne z dobrymi obyczajami uznawano także postanowienia wzorców, które kształtując prawa i obowiązki konsumenta nie pozwalają na realizację wartości takich jak szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerłość, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość<sup>25</sup>.

Warto mieć również na uwadze, że dobre obyczaje są odpowiednikiem pojęcia "dobrej wiary" używanego w postanowieniach Dyrektywy 93/13. TSUE wskazał, że o sprzeczności z zasadami dobrej wiary można mówić wtedy, gdy postanowienia umowne kształtują rozkład praw i obowiązków w sposób, który nie zostałby zaakceptowany przez strony

---

<sup>20</sup> Omawiana przesłanka art. 385<sup>1</sup> § 1 kc stanowi implementację art. 4 ust. 2 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich.

<sup>21</sup> Zob. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, 2020, Legalis; K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, 2020, Legalis; wyr. TSUE z 30.4.2014 r., C-26/13, *Árpád Kásler, Hajnalka Káslerné Rábai v. OTP Jelzálogbank Zrt*,

<sup>21</sup> Wyr. SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt: I CK 635/03

<sup>22</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji konsumentów. Komentarz*, 2020, Legalis

<sup>23</sup> Zob. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10*, 2021, Legalis, K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, Warszawa 2020

<sup>24</sup> Zob. M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353-626. Wyd. 2*, 2019, Legalis

<sup>25</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11

w toku uczciwie prowadzonych negocjacji<sup>26</sup>. W doktrynie wskazywano przy tym, że dla oceny, czy zachodzi sprzeczność z dobrymi obyczajami istotne jest, czy przedsiębiorca traktujący konsumenta w sposób sprawiedliwy i słuszny mógłby racjonalnie spodziewać się, iż konsument zgodziłby się na sporne postanowienie wzorca w drodze negocjacji indywidualnych<sup>27</sup>.

Postanowienia zakwestionowane w niniejszej decyzji naruszają dobre obyczaje poprzez wykorzystywanie niewiedzy konsumenta, zmierzanie do jego niedoinformowania, dezorientacji oraz wywołania u niego błędnego przekonania, jak również nadużywanie przez Przedsiębiorcę swojej przewagi względem konsumenta. Za zgodne z dobrym obyczajem Prezes UOKiK uznaje precyzyjne formułowanie pełnomocnictw, tak aby konsument ich udzielający miał pełną świadomość czego dotyczą, jak również nienarzucanie konsumentom potencjalnie niekorzystnych warunków korzystania z takich pełnomocnictw.

### Rażące naruszenie interesów konsumenta

Pojęcie interesów konsumenta należy rozumieć szeroko<sup>28</sup>. Może ono dotyczyć zarówno interesów o charakterze majątkowym, jak i niemajątkowym. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że pojęcie to obejmuje m.in. interesy o charakterze niemajątkowym, takie jak kwestie związane z niewygodą organizacyjną, mitręgą, stratą czasu, zdrowiem konsumenta, dezorganizacją jego zajęć czy toku życia, ingerencją w sferę prywatności, naruszeniem godności osobistej, nierzetelnym traktowaniem, przykrością czy zawodem.<sup>29</sup> Naruszenie interesów konsumenta musi być rażące. W literaturze wskazuje się, że dotyczy to sytuacji, gdy postanowienie umowne w sposób znaczący odbiega od uczciwego sposobu ukształtowania praw i obowiązków stron umowy. Rażące naruszenie interesów to naruszenie o charakterze wyraźnym, bezspornym, oczywistym<sup>30</sup>.

W tym miejscu warto wskazać, że pojęciu rażącego naruszenia odpowiada pojęcie znaczącej nierównowagi w rozumieniu Dyrektywy 93/13. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 tej dyrektywy warunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, uznaje się za nieuczciwe, jeśli stojąc w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta. W doktrynie, w ślad za orzecznictwem TSUE wskazuje się, że w ramach oceny, czy doszło do rażącego naruszenia interesów konsumenta należy zbadać, w jakim zakresie zawarta umowa stawia konsumenta w sytuacji mniej korzystnej niż wynikałoby to ze wspomnianych przepisów dyspozytywnych. Wskazuje się przy tym, że owa znacząca nierównowaga nie musi dotyczyć ujmowanych ekonomicznie różnic we wzajemnych świadczeniach stron umowy. Może ona wynikać już z samego faktu wystarczająco poważnego naruszenia sytuacji prawnej konsumenta, jak również polegać na: ograniczeniu treści praw przysługujących konsumentowi na podstawie zawartej umowy i przepisów prawa,

---

<sup>26</sup> Zob. M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz*. Art. 353-626. Wyd. 2, 2019, Legalis

<sup>27</sup> Zob. K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2021, Legalis

<sup>28</sup> Zob. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, Warszawa 2020

<sup>29</sup> Zob. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10*, 2021, Legalis; M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353-626*. Wyd. 2, 2019, Legalis; K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-449<sup>10</sup>*, Wyd. 10, 2020, Legalis

<sup>30</sup> Zob. M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353-626*. Wyd. 2, 2019, Legalis

utrudnieniu w korzystaniu z tych praw czy też nałożeniu na konsumenta dodatkowego obowiązku, którego nie przewidują przepisy prawa.<sup>31</sup>

Z kolei w polskim orzecznictwie przyjmowano, że przy ocenie rzetelności określonego postanowienia wzorca umownego pomocniczo odwołać można się do tzw. testu przyzwoitości. Test ten polega na zbadaniu, czy postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. W ramach tego testu bada się również, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w sytuacji, w której postanowienie to nie zostałoby zastrzeżone. W ocenie Sądu Najwyższego postanowienie uznać należy za nieuczciwe, w sytuacji gdy bez niego konsument znalazłby się - na podstawie ogólnych przepisów - w lepszej sytuacji<sup>32</sup>.

Oceniając rzetelność danego postanowienia rozważyć należy także indywidualny rozkład obciążeń, kosztów i ryzyka, jakie wiążą się z przyjętymi rozwiązaniami<sup>33</sup>.

Ponadto wskazać należy, że nie jest możliwe ustalenie pewnych ogólnych kryteriów, których spełnienie w każdej sytuacji automatycznie prowadzić będzie do uznania, iż interesy danego konsumenta zostały rażąco naruszone. W konsekwencji ocena, czy postanowienia wzorca umowy rażąco naruszają interesy konsumenta, powinna być dokonywana *in concreto*, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danego przypadku.

Postanowienia zakwestionowane w niniejszej decyzji, określając szeroki zakres możliwości działania przez Przedsiębiorcę lub podmioty przez niego wskazane w imieniu konsumentów, prowadzić mogą do faktycznego ograniczenia uprawnień, jakie przysługiwałyby konsumentom na mocy obowiązujących przepisów. Przedsiębiorca zapewnia sobie możliwość działania za konsumenta i z jego pominięciem, kierując się przy tym własnym interesem. Przedsiębiorca formułując przy tym zakwestionowane postanowienia wzorców umowy nie określa w sposób rzetelny zakresu czynności, jakie będzie mógł podejmować w imieniu konsumenta. Uniemożliwia to - także właściwie poinformowanemu oraz dostatecznie uważnemu i rozsądnemu przeciętnemu konsumentowi - określenie potencjalnych skutków takich działań, a w konsekwencji również podejmowanie świadomej decyzji i reagowanie na niepożądane działanie Przedsiębiorcy. W konsekwencji postanowienia takie naruszają również interes konsumenta wyrażający się w prawie do posiadania wiedzy i świadomości co do zakresu udzielanych pełnomocnictw.

### Ocena postanowień wzorców umów stosowanych przez Przedsiębiorcę

Postanowienia uznane za niedozwolone w sentencji niniejszej decyzji odnoszą się do pełnomocnictw (względnie zgód), które miały być udzielane przez konsumentów nabywających lokale od Przedsiębiorcy. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące ww. pełnomocnictwa w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiały Przedsiębiorcy podejmowanie - w imieniu konsumentów-nabywców lokali, bez ich udziału - działań odnoszących skutki m.in. wobec nieruchomości wspólnej.

<sup>31</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2021, Legalis;

<sup>32</sup> Wyr. SN z 27 listopada 2015 r., sygn. akt: I CSK 945/14; wyr. SN z dnia 19 marca 2007 r., sygn. akt: III SK 21/06

<sup>33</sup> Zob. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-44910*, Wyd. 10, Warszawa 2020



W przypadku postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2., od 2.1. do 2.4., 5.1. i 6.1. sentencji niniejszej decyzji zasadniczym powodem uznania ich za klauzule abuzywne jest ich szeroki, wręcz blankietowy zakres.

W tym miejscu wskazać należy, że w orzecznictwie już wielokrotnie wskazywano na konieczność precyzyjnego i przejrzystego regulowania stosunków w postanowieniach zawartych we wzorcach umów. Postulat ten jest nadal aktualny i konkretyzuje się w treści art. 385 § 2 zdanie pierwsze kc, zgodnie z którym wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Przepis ten stanowi implementację art. 5 zdanie pierwsze Dyrektywy 93/13. Tym samym wykładnia i stosowanie wskazanego przepisu powinny być zgodne z celem wyrażonej w dyrektywie zasady transparentności wzorców umownych. Celem wymogu transparentności wyrażonego w ww. przepisie dyrektywy jest bowiem zobowiązanie przedsiębiorców, aby zapewнили *a priori* jasność i zrozumiałość postanowień umownych. Przedsiębiorcy powinni zadbać, aby konsumenci jeszcze przed zawarciem umowy otrzymali informacje konieczne do świadomego podjęcia decyzji<sup>34</sup>. W orzecznictwie wskazywano również, że w przypadku kontroli abstrakcyjnej postanowień wzorca nietransparentność postanowień wzorca podlega rozpatrzeniu w aspekcie abuzywności. Stosowanie testu abuzywności wobec nietransparentnych (a więc też wieloznacznych) postanowień stanowi (jedyne) środki ochrony konsumenta<sup>35</sup>.

W oparciu o postanowienia wzorca umów, sformułowane tak jak ww. klauzule, przeciętny konsument nie jest w stanie podjąć świadomej decyzji. Tak naprawdę nie wie on, na dokonanie jakich czynności w jego imieniu przez Przedsiębiorcę wyraża zgodę i jakie mogą mieć one skutki. Przedsiębiorca kierując się swoim interesem - wyrażającym się w sprawnej realizacji swoich inwestycji - potencjalnie naraża konsumenta na niedogodności lub straty, nie zabezpieczając przy tym praw konsumenta z tym związanych.

Wskazać przy tym warto, że oferta Przedsiębiorcy adresowana była do szerokiego kręgu konsumentów - wszystkich zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego w ramach realizowanych przez Przedsiębiorcę inwestycji. Konsument będący adresatem działań Spółki nie przynależy również do grupy konsumentów szczególnie podatnych na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na wiek czy niepełnosprawność. Mając na względzie rodzaj oferowanego produktu (nieruchomości) można oczekiwać od konsumenta większego stopnia ostrożności czy wnikliwości. Nie można jednak wymagać, aby miał on pełną, kompletną i specjalistyczną wiedzę w zakresie przepisów regulujących proces budowlany czy związane z tym uprawnienia właściciela lokalu mieszkalnego. Przeciętny konsument nie dysponuje również wyczerpującą wiedzą w zakresie specyfiki realizacji inwestycji budowlanych czy też przepisów odnoszących się do uprawnień oraz obowiązków nabywców lokali. Z uwagi na powyższe przeciętny konsument nie jest w stanie określić, jakie działania w związku z udzielonymi upoważnieniami będzie mógł podjąć Przedsiębiorca i jaki wpływ te działania będą mogły wywrzeć na sferę praw i obowiązków tego konsumenta.

Natomiast postanowienia zakwestionowane w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4., od 4.1. do 4.3. oraz 7.1. sentencji niniejszej decyzji zapewniają Przedsiębiorcy możliwość wykorzystywania upoważnień zawartych w postanowieniach uznanych za niedozwolone w niniejszej decyzji w różnych okolicznościach, wzmacniając przez to ich negatywne oddziaływanie na sferę praw konsumenta. Zastrzegając ich nieodwołalność czy

<sup>34</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11

<sup>35</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt: VI ACa 345/16



niewygasałość w razie śmierci mocodawcy, możliwość działania w imieniu wielu stron czynności prawnej czy ustanawiania dalszych pełnomocników, jak również uzyskanie analogicznych zgód od potencjalnego nowego nabywcy nieruchomości, Przedsiębiorca umożliwia sobie sprawne i niezakłócone realizowanie inwestycji. Nie uwzględnia przy tym potencjalnych niedogodności czy strat po stronie konsumenta.

Szczegółowe uzasadnienie odnoszące się do poszczególnych postanowień zostanie przedstawione poniżej.

### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji**

Postanowienia określone w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji dotyczą:

- 1) udzielania pełnomocnictwa Przedsiębiorcy lub jego następcy prawnemu i wyrażania zgody na dokonywanie przez nich dalszego podziału do korzystania z garażu podziemnego oraz;
- 2) udzielania Przedsiębiorcy pełnomocnictwa do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie ze stanowiskiem Spółki bez uzyskania przedmiotowych pełnomocnictw, dotyczących możliwości dokonywania dalszego podziału nieruchomości, sprzedawałaby ona udziały w garażu bez możliwości korzystania z konkretnego miejsca postojowego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Spółka wskazała przy tym, że kwestionowane postanowienia nie są arbitralne, ponieważ klauzula wskazana w punkcie I podpunkcie 1.1. wprost wskazuje, jaki jest cel i okoliczności udzielanego pełnomocnictwa (*„w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tego lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) niepodzielone do korzystania”* - czyli nieprzyznane już innym nabywcom udziału w garażu). Spółka wskazała, że w innym wypadku współwłaściciele garażu musieliby spotkać się w jednym dniu i o jednej godzinie i zgodnie ułożyć co do podziału miejsc parkingowych. W ocenie Spółki byłoby to niemożliwe.

W odniesieniu do postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie I podpunkcie 1.2. sentencji niniejszej decyzji Spółka wskazała, że ma ono na celu zapewnienie przyszłym właścicielom lokali prawa do wyłącznego korzystania z balkonów, loggi, ogródków i innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych lokali. Zdaniem Spółki, analogicznie jak w przypadku ustanawiania podziałów do korzystania w garażu, Przedsiębiorca nie odbiera udzielającym pełnomocnictw żadnych praw, a jedynie dzięki ich zgodzie jest w stanie zapewnić kolejnym nabywcom niepodważalne prawo do ich balkonów, loggi lub ogródków. Spółka wskazała przy tym, że w zakresie ww. klauzul nie zastrzega wyłączenia odpowiedzialności, w tym odszkodowawczej, z tytułu udzielonego pełnomocnictwa.

Odnosząc się do klauzuli objętej punktem I podpunktem 1.1. sentencji niniejszej decyzji, wskazać należy, że wbrew twierdzeniom Spółki, zakresu pełnomocnictwa udzielanego na mocy omawianej klauzuli nie precyzuje stwierdzenie *„w części obejmującej udział Spółki”*. Współwłaścicielowi nie przysługuje bowiem prawo do określonej części rzeczy wspólnej. Z obowiązujących przepisów nie można wyprowadzić uprawnienia



współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej w granicach przysługującego mu udziału<sup>36</sup>.

Prezes UOKiK ma na uwadze, że co do zasady praktyka polegająca na wydzieleniu części nieruchomości stanowiącej współwłasność do wyłącznego korzystania przez jednego ze współwłaścicieli jest akceptowana w orzecznictwie<sup>37</sup> i doktrynie.<sup>38</sup> Inną kwestią jest jednak sposób sformułowania postanowień wzorca umowy, na mocy których konsument udziela Przedsiębiorcy (lub jego następcy prawnemu) pełnomocnictwa oraz wyraża zgodę na dokonywanie przez nich dalszego podziału do korzystania z nieruchomości, w której udział nabył konsument. Podkreślenia wymaga, że pełnomocnictwa, które udzielane miałyby zostać w oparciu o omawiane klauzule mają bardzo szeroki zakres. Ww. postanowienia skutkują przyznaniem Przedsiębiorcy uprawnienia do arbitralnego decydowania o dalszym podziale do korzystania z lokalu niemieszkalnego stanowiącego przedmiot współwłasności oraz m.in. do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Na skutek takiego podziału czy zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej - według uznania Przedsiębiorcy - faktycznemu zmniejszeniu ulegać może natomiast powierzchnia nieruchomości do której prawa konsument nabył na podstawie zawartej z Przedsiębiorcą umowy.

Co do postanowienia wzorca przywołanego w punkcie I podpunkcie 1.2. sentencji niniejszej decyzji wskazać również należy, że klauzula ta skutkować może pogorszeniem sytuacji konsumenta w zakresie uprawnień przysługujących mu w stosunku do nieruchomości wspólnej na mocy obowiązujących przepisów. Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048; dalej: „uwl”) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Na mocy art. 13 ust. 1 uwl jednym z obowiązków właściciela lokalu, korespondującym z ww. uprawnieniem, jest także korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Zatem używanie nieruchomości wspólnej przez jednego właściciela nie powinno co do zasady ograniczać innych w wykonywaniu swoich praw<sup>39</sup>. Jest to stan wynikający z obowiązujących przepisów, którego ma prawo co do zasady oczekiwać konsument - nabywca nieruchomości. Tym bardziej, jak się wydaje, postanowienia, które umożliwiają ograniczenie wynikających z tych regulacji uprawnień właścicieli lokali, powinny być formułowane w sposób precyzyjny, pozwalający na ocenę przez konsumenta, czy jego prawa nie są nadmiernie ograniczane. Jednoznaczne określenie zakresu takiego pełnomocnictwa umożliwiłoby również konsumentowi ewentualne sprzeciwienie się działaniom Przedsiębiorcy.

Tymczasem ww. klauzula w żaden sposób nie precyzuje zakresu umów, jakie miałyby być zawierane w oparciu o zawarte w niej pełnomocnictwo. W omawianym wypadku Przedsiębiorca nie precyzuje, ani w jakim celu ani przy zaistnieniu jakich okoliczności przedmiotowe zmiany sposobu korzystania z nieruchomości miałyby nastąpić. Z postanowienia nie wynika również, aby miało ono dotyczyć jedynie wskazywanych przez Spółkę praw do wyłącznego korzystania z balkonów, loggi, ogródków i innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych lokali. W postanowieniu wskazano bowiem

<sup>36</sup> Zob. wyr. SA w Łodzi z dnia 17 lutego 2016 r., sygn. akt: I ACa 1196/15

<sup>37</sup> Zob. wyr. SN z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt: I CSK 49/12

<sup>38</sup> Zob. wyr. SOKiK z dnia 26 sierpnia 2013 r., sygn. akt: XVII AmC 8640/12

<sup>39</sup> Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2021, Legalis

jedynie, że mocodawca upoważnia Spółkę „do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej.”

Wskazać przy tym można także, że jakkolwiek w postanowieniu stwierdzono, że pełnomocnictwo obowiązywać ma do czasu ustanowienia „odrębnej własności ostatniego lokalu [...] oraz przeniesienia jego własności” to w praktyce może okazać się ono nieograniczone czasowo. Okres obowiązywania pełnomocnictwa ograniczony został bowiem warunkiem, którego zajście jest zależne od woli samego Przedsiębiorcy.

Powinność formułowania postanowień wzorców umowy w taki sposób, aby konsument był w stanie ocenić, jakie działania w oparciu o nie będzie mógł podejmować Przedsiębiorca, należałoby również rozpatrywać w kontekście dobrego obyczaju. Zawarcie umowy o sposobie korzystania z nieruchomości powoduje wyłączenie - w określonym przez strony takiej umowy zakresie - uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości, do której prawa nabywają oni od Przedsiębiorcy. Nie określając warunków takiego wyłączenia Spółka, która zbyła własność takiej nieruchomości na rzecz konsumenta-mocodawcy, pozostawia sobie swobodę podejmowania decyzji co do faktycznego wyłączenia możliwości korzystania z jej części przez współwłaścicieli.

Tego rodzaju postanowienia w sposób rażąco naruszają interesy konsumenta, wyrażające się w prawie do korzystania ze stanowiącej jego współwłasność nieruchomości, jak również w prawie świadomego decydowania o ewentualnym ograniczeniu tego prawa. W konsekwencji stanowią niedozwolone postanowienia umowy, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> 1 kc.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji**

Postanowienia wymienione w punkcie I podpunktach 2.1., 2.2. oraz 2.3. sentencji niniejszej decyzji przewidują wyrażenie zgody oraz udzielenie pełnomocnictwa<sup>40</sup> co do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej (związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny).

W odpowiedzi na zawiadomienie Przedsiębiorca wskazał, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a nieruchomość wspólna jest prawem niesamodzielnym, jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest jedynie służebna, a właściciele nie mogą w trybie uwl podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności. W ocenie Przedsiębiorcy powyższe świadczy o tym, że Spółka uzyskując od konsumenta pełnomocnictwo nie ingeruje w prawo własności przysługujące konsumentowi.

Przedsiębiorca wskazał również, że w związku z poglądem orzecznictwa, zgodnie z którym zmiana udziału w nieruchomości wspólnej wymaga współdziałania wszystkich współwłaścicieli, potrzeba dokonania sprostowań w tym zakresie w księgach wieczystych aktualizuje się w razie zaistnienia jakichkolwiek zmian powierzchni. Przedsiębiorca stwierdza przy tym, że do czasu poprawienia wpisów nie jest możliwe prowadzenie dalszej sprzedaży lokali mieszkalnych. Przedsiębiorca wskazał także na błędy rachunkowe, które zdarzają się w sądach wieczystoksięgowych, a których to sądy nie chcą poprawić bez stosownych pełnomocnictw. Z wyjaśnień Przedsiębiorcy wynika, że będzie on w stanie lepiej niż nabywcy lokali przeanalizować i wskazać sądowi popełniony przezeń błąd oraz miejsce, w którym należy dokonać sprostowania. Przedsiębiorstwa wskazał też, że bez

---

<sup>40</sup> Względnie upoważnienia

pełnomocnictw ze strony nabywców nie miałyby prawa do składania wniosków o sprostowanie błędów rachunkowych.

W tym miejscu warto wskazać, że na mocy postanowień zakwestionowanych w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.3. sentencji niniejszej decyzji nabywca lokalu miałby odpowiednio:

- wyrażać zgodę i udzielać pełnomocnictwa Przedsiębiorcy i jego następcy prawnemu do „dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny”<sup>41</sup>;
- ustanawiać Przedsiębiorcę pełnomocnikiem i upoważniać go do „dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny”<sup>42</sup>;
- wyrażać zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej, a także Przedsiębiorcę ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości wspólnej<sup>43</sup>.

Ponadto zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ww. postanowień miałyby być dokonywane:

- w sytuacji wystąpienia „ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku [...]”<sup>44</sup>;
- „w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej”<sup>45</sup>;
- „w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu”<sup>46</sup>;
- „po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków.”<sup>47</sup>

W przypadku postanowienia przywołanego w punkcie I podpunkcie 2.4. sentencji niniejszej decyzji konsument udzielałby Przedsiębiorcy pełnomocnictwa i upoważniałby go do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie:

---

<sup>41</sup> § 2.3 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II).

<sup>42</sup> § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

<sup>43</sup> § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

<sup>44</sup> § 2.3 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II).

<sup>45</sup> § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

<sup>46</sup> § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II);

<sup>47</sup> § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

- zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne - użytkowe,
- połączenia lokali i podziału lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej<sup>48</sup>.

Okoliczności warunkujące możliwość zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej w oparciu o postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji zostały zatem zakreślone przez Przedsiębiorcę bardzo szeroko.

W tym miejscu wskazać należy, że co do zasady zgodnie z art. 3 ust. 3 uwl udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.<sup>49</sup> Do wyznaczenia ww. stosunku niezbędne jest zatem określenie - oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu - jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Powinien to uczynić właściciel nieruchomości wyjściowej przed przystąpieniem do ustanawiania odrębnej własności poszczególnych lokali<sup>50</sup>. Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej podlega ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, jak i dla nieruchomości wspólnej<sup>51</sup>.

Zmiana wysokości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej wiązać się może z różnymi okolicznościami. W orzecznictwie wskazuje się na potrzebę zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikającą bądź z przyczyn natury pierwotnej (takich jak błędy rachunkowe, ustalenie ich w oparciu o nieważne czynności prawne) albo z przyczyn następczych (takich jak przebudowy, nadbudowy, odłączenia i obrót częściami lokali lub pomieszczeniami przynależnymi). W zależności od przyczyn, z których wynika konieczność zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, różne mogą być sposoby takiej zmiany, jak i podmioty uprawnione do jej dokonania. Przykładowo zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a uwl czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu<sup>52</sup> jest m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Przepis ten nie będzie odnosił się jednak do wszystkich przypadków zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że uwl nie przyznaje wspólnocie mieszkaniowej żadnych uprawnień dotyczących zmian udziałów w nieruchomości wspólnej wynikających z przyczyn pierwotnych. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał w tym przedmiocie, a jej zarząd podejmować czynności wykraczających poza zakres kompetencji wynikających z art. 21 uwl<sup>53</sup>.

---

<sup>48</sup> § 1.1. pkt 4 lit. B wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle Przy Arkadii” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 4 lit. B wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

<sup>49</sup> Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

<sup>50</sup> A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Wyd. 6, 2021, Legalis

<sup>51</sup> Zob. K. Osajda, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2021, Legalis

<sup>52</sup> Do podjęcia której potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

<sup>53</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt: IV CSK 585/18

Zmiany wysokości udziałów mogą mieć zatem zróżnicowany charakter, a w konsekwencji z ich wystąpieniem mogą wiązać się rozmaite konsekwencje prawne.

Na uwadze mieć należy także, że wielkość udziału w nieruchomości wspólnej ma związek z prawami i obowiązkami właścicieli lokali. Również w doktrynie podkreśla się, że wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej decyduje o stosunkach wewnętrznych między właścicielami poszczególnych nieruchomości lokalowych, ale także o relacjach z osobami trzecimi<sup>54</sup>. Wysokość udziału ma znaczenie z punktu widzenia określenia i stosowania zasad zarządzania nieruchomością wspólną oraz zakresu uprawnień i obowiązków konkretnego właściciela w procesie zarządzania<sup>55</sup>.

Na mocy art. 12 ust. 2 uwl pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej pokrywanie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Również w stosunku do udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Co do zasady zatem o proporcji podziału pożytków oraz obciążeń decyduje wyłącznie wartość udziału w nieruchomości wspólnej<sup>56</sup>. Z kolei stosownie do art. 17 uwl w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej każdy właściciel odpowiada również za zobowiązania dotyczące tej nieruchomości.

Ponadto na mocy art. 23 ust. 2 uwl co do zasady<sup>57</sup> według wielkości udziałów liczona jest większość głosów właścicieli lokali, jaką zapadają uchwały.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej ma zatem rzeczywisty wpływ na sytuację faktyczną i prawną konsumenta.

Natomiast postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji przyznają Przedsiębiorcy bardzo szeroki zakres swobody w zakresie dokonywania zmian wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Pełnomocnictwa w nich zawarte zarysowane zostały w sposób bardzo ogólny, w związku z czym na etapie ich udzielania, konsument nie jest w stanie przewidzieć, w jakim konkretnie celu mogą one zostać wykorzystane. Postanowienia *de facto* nie precyzują również, w razie zaistnienia jakiego rodzaju zmian powierzchni, a także na jaką skalę mogłyby nastąpić potencjalne zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Z postanowień tych nie wynika również, czy zmiany takie zostałyby dokonane z poszanowaniem interesu ekonomicznego konsumenta. Ewentualna zmiana udziałów dokonana z wykorzystaniem omawianych postanowień może być natomiast niekorzystna z punktu widzenia konsumenta (np. poprzez zwiększenie ponoszonych wydatków).

Brzmienie omawianych postanowień nie pozwala konsumentowi na ocenę potencjalnej skali dokonywanych w ten sposób zmian. W związku z tym konsumenci nie będą również w stanie ocenić, jaki wpływ takie zmiany będą mogły mieć na uprawnienia czy obowiązki poszczególnych właścicieli lokali związane z nieruchomością wspólną. Przedsiębiorca uzyskuje przez to możliwość dokonywania zmian w wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali nawet bez ich wiedzy. W praktyce może to znacznie

---

<sup>54</sup> Zob. K. Osajda, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2021, Legalis

<sup>55</sup> Zob. A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Wyd. 6, Warszawa 2021

<sup>56</sup> Zob. K. Osajda, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, 2021

<sup>57</sup> Tj. jeżeli w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie nie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos albo nie zachodzą okoliczności wskazane w art. 23 ust. 2a.

utrudniać jakiegokolwiek kwestionowanie działań podejmowanych w tym względzie przez Spółkę.

Z ww. postanowień nie wynika również, w jaki sposób miałyby być chroniony interes konsumentów-nabywców lokali oraz jaki potencjalny wpływ zmiany dokonywane na podstawie takich pełnomocnictw mogłyby mieć na sferę ekonomiczną nabywców lokali<sup>58</sup>. Zakwestionowane postanowienia nie odnoszą się do kwestii ewentualnego pokrzywdzenia konsumenta czy pogorszenia jego sytuacji, jak i ewentualnej rekompensaty z tego tytułu. Ewentualne zwiększenie udziału przysługującego konsumentowi w nieruchomości może powodować zwiększenie jego przyszłych wydatków związanych z obowiązkami wynikającymi z uwl.

Powyższy brak transparentności świadczyć może również o nierzetelności Przedsiębiorcy. Nie informuje on bowiem konsumenta, jakie działania zamierza podejmować w oparciu o zakwestionowane postanowienia wzorca umowy.

Warto mieć również na uwadze, że zbliżone w treści postanowienie zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem: **4555**:

„§ 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że: 1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki”

Za dobry obyczaj w ocenie Prezesa UOKiK uznać należy natomiast sformułowanie postanowień wzorców umów w sposób umożliwiający konsumentowi określenie skutków, jakie mogą one wywołać dla jego sytuacji prawnej i faktycznej. Za zgodne z dobrym obyczajem uznać należy również udzielanie konsumentowi pełnej i precyzyjnej informacji pozwalającej na podejmowanie świadomych decyzji. Za sprzeczne z interesami konsumentów uznać należy szerokie sformułowanie we wzorcach umów upoważnień,

---

<sup>58</sup> W odniesieniu do postanowienia wskazanego w punkcie I podpunkcie 2.1. sentencji niniejszej decyzji we wzorze wskazuje się jedynie, że Spółkę obciążać będą wszelkie koszty wynikające ze zmiany wysokości udziałów. Brak jednak odniesienia do kwestii ewentualnej rekompensaty dla konsumenta, w sytuacji pogorszenia jego sytuacji.



uniemożliwiający im zarówno uprzednie określenie i zrozumienie zakresu uprawnień osób działających w ich imieniu, jak również następczą kontrolę tego rodzaju działań. Z uwagi na powyższe należało stwierdzić, że ww. postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, wobec czego stanowią niedozwolone klauzule umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji**

Na podstawie postanowień wymienionych w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji konsumenci oświadczają, że Przedsiębiorca, jego następca prawny lub Zarządca Nieruchomości - działający jako pełnomocnicy na podstawie przedmiotowych wzorców umowy:

- będą mogli być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o te pełnomocnictwa (względnie ją reprezentować);
- będą mogli reprezentować wszystkie strony takich czynności;
- będą mogli ustanawiać dalszych pełnomocników.

Zdaniem Przedsiębiorcy postanowienia wymienione w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji są skutkiem obowiązywania art. 108 kc<sup>59</sup>. Z uwagi na fakt, że Spółka (na dzień przekazania przedmiotowego stanowiska) sama posiadała udziały w nieruchomości wspólnej, jako właściciel niewyodrębnionych lokali, oraz reprezentowała innych współwłaścicieli, zastrzeżenie takie było niezbędne dla skuteczności czynności prawnych dokonywanych w oparciu o udzielone pełnomocnictwa. Jeśli chodzi o możliwość ustanawiania dalszych pełnomocników Przedsiębiorca wskazał, że wynika to z art. 106 kc<sup>60</sup> oraz faktu, iż nie zawsze to członkowie zarządu podpisują umowy, lecz ustanowieni przez Zarząd Spółki, zaufani pracownicy.

Przedsiębiorca nie zgodził się również z oceną Prezesa UOKiK<sup>61</sup>, że ww. klauzule są zbliżone treściowo z postanowieniami wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerami: 4561 oraz 4551. Spółka wskazała, że w wyroku z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt: VII AmC 3867/10, Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „SOKiK”) uznał wskazane klauzule za niedozwolone, ale z powodu przyznania deweloperowi prawa do podjęcia decyzji w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej, o co nie zwraca się Przedsiębiorca w przedmiotowych wzorcach.

Na uwadze mieć jednak należy, że na mocy postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 4561:

**„Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być**

---

<sup>59</sup> Zgodnie z art. 108 kc pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony.

<sup>60</sup> Zgodnie z art. 106 kc pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

<sup>61</sup> Przedstawioną w postanowieniu w sprawie wszczęcia postępowania w sprawie o stosowaniu niedozwolonych postanowień wzorców umów

*drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”*

Postanowienie, wbrew twierdzeniom Przedsiębiorcy, nie odnosi się wyłącznie do pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dotyczyło również pełnomocnictw m.in.: do zawarcia w imieniu nabywców lokali umowy o podział do korzystania z garażu, do reprezentowania nabywców na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i wykonywania prawa głosu, do reprezentowania nabywców lokali w toku wszelkich postępowań dotyczących realizacji inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie czy też do ustanowienia lub zmiany wcześniej ustanowionych służebności lub praw użytkowania.

SOKiK odnosząc się do ww. postanowienia, uznał, że jest ono ściśle powiązane z brzmieniem pełnomocnictwa. Uznanie natomiast przez Sąd za niedozwolone m.in. postanowień o udzieleniu pozwanemu pełnomocnictwa do dokonywania przez niego określonych czynności pociąga za sobą abuzywność wszelkich innych sformułowań wzorca, których istnienie jest ściśle zależne od powołanych postanowień o udzieleniu pełnomocnictwa i prowadzi wyłącznie do rozszerzenia kompetencji takiego pełnomocnika. Abuzywność tego rodzaju postanowień SOKiK powiązał również z faktem, że pełnomocnictwo - którego podstawą jest zaufanie - ustalone jest we wzorcu umownym, a więc w dokumencie z natury jednostronnym, na którego treść druga strona nie ma żadnego wpływu<sup>62</sup>.

Za tego rodzaju postanowienie, związane ściśle z postanowieniem o udzieleniu pełnomocnictwa SOKiK uznał przy tym postanowienie, zgodnie z którym „pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw”. Klauzula taka dopuszcza bowiem możliwość dokonania wskazanej w pełnomocnictwie czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznaną i niesprawdzoną.

Analogicznie w przypadku omawianych postanowień wzorca umowy, ich abuzywność wynikać może już z faktu uznania w niniejszej decyzji za niedozwolone postanowień o udzieleniu pełnomocnictwa, z którymi są one ściśle związane. W myśl argumentacji przedstawionej przez SOKiK w przywołanym wyżej orzeczeniu uznać można, że postanowienia te prowadzą wyłącznie do rozszerzenia kompetencji takiego pełnomocnika. Za uznaniem tych postanowień za niedozwolone przemawiać mogą argumenty świadczące o abuzywności postanowień dotyczących udzielenia pełnomocnictw (omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej decyzji).

Wskazać przy tym należy, że:

- postanowienie opisane w punkcie I podpunkcie 3.1. sentencji niniejszej decyzji odnosi się do wszystkich pełnomocnictw udzielanych na podstawie wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II), w tym zatem do postanowień uznanych za niedozwolone postanowienia umowne w niniejszej decyzji;
- postanowienie opisane w punkcie I podpunkcie 3.2. sentencji niniejszej decyzji odnosi się do postanowień, które zostały uznane za niedozwolone w punkcie I podpunktach 2.2., 1.2., 2.4. oraz 5.1. sentencji niniejszej decyzji;
- postanowienia opisane w punkcie I podpunkcie 3.3. sentencji niniejszej decyzji, odnoszą się do wszystkich pełnomocnictw zawartych we wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz

<sup>62</sup> Wyr. SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 3876/10

wzorcem umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II), w tym zatem do postanowień uznanych za niedozwolone w niniejszej decyzji;

- postanowienia opisane w punkcie I podpunkcie 3.4. odnoszą się do wszystkich pełnomocnictw zawartych we wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz wzorcem umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II), w tym zatem do postanowień uznanych przez Prezesa UOKiK za niedozwolone w niniejszej decyzji.

Wskazać ponadto można, że umożliwienie deweloperowi działania zarówno w imieniu własnym, jak i konsumentów będących innymi stronami czynności, upoważnia go do podejmowania decyzji we własnej sprawie. Prowadzi to do zachwiania równowagi stron. Decyzje w sprawach związanych z prawami konsumentów oddane zostają w gestię profesjonalnego uczestnika obrotu gospodarczego. Ponadto reprezentowanie przez Przedsiębiorcę wszystkich stron czynności prawnej oraz działanie w imieniu własnym może rodzić konflikt interesów. Powoduje to, że pełnomocnik dbając o interes jednej strony, może działać z pokrzywdzeniem drugiej, co uznać można też za działanie nieetyczne.

Wobec tego ww. postanowienia uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami. Naruszają one zasadę równowagi stron umowy i wykorzystują przewagę, jaką Przedsiębiorca posiada wobec konsumenta. Postanowienia te stwarzają Przedsiębiorcy możliwość realizacji wyłączenie własnego interesu, z pominięciem lub nawet kosztem interesu konsumenta. Ww. postanowienia poszerzają zakres kompetencji pełnomocnika działającego w oparciu o inne - uznane za niedozwolone - postanowienia wzorców umów, zwiększając przez to zakres ich oddziaływania. W interesie konsumenta niewątpliwie leży natomiast to, aby osoby działające w jego imieniu, podejmując działania które będą miały wpływ na jego sytuację prawną i faktyczną, kierowały się przede wszystkim jego dobrem. W ocenie Prezesa UOKiK świadczy to także o rażącym naruszeniu interesów konsumenta. Pozwala to zatem uznać, że ww. klauzule stanowią niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji**

Na postanowień określonych w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji konsumenci zrzekają się prawa odwołania pełnomocnictwa oraz postanawiają, że nie wygasną one z ich śmiercią:

- do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez Sprzedającego Inwestycji (co zostało jednak ograniczone do dnia 31 marca 2021 r.) - w przypadku postanowienia zawartego w § 2.5 zd. 3 „AKTU NOTARIALNEGO. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);
- do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji - w przypadku postanowienia zawartego w § 4 zd. 2 „AKTU NOTARIALNEGO. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A);
- bez ograniczenia czasowego - w przypadku postanowienia zawartego w § 4 zd. 2 „AKTU NOTARIALNEGO. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).



Zakres zastosowania ww. postanowień nie został w ww. wzorcach ograniczony, wobec czego uznać należy, że jeżeli w poszczególnych postanowieniach nie zostało zastrzeżone co innego, postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji znajdują zastosowanie do wszystkich postanowień objętych tymi wzorcami.

Odnosząc się do stanowiska Przedsiębiorcy należy wskazać, że nie podzielił on zastrzeżeń Prezesa UOKiK, zgodnie z którymi ww. klauzule są zbliżone treściowo z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod poz. 1503. Przedsiębiorca wskazał przy tym, że zapewnił, aby wyłączenie możliwości odwołania pełnomocnictwa było ograniczone czasowo (do konkretnej daty czy do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu).

Przedsiębiorca wskazał również, że klauzula wskazana w punkcie I podpunkcie 4.3. sentencji niniejszej decyzji, niezawierająca takiego ograniczenia, nie jest już przez niego stosowana. Stwierdził, że dobrowolnie wprowadził do treści proponowanych pełnomocnictw ograniczenia nieodwoływalności i niewygasalności pełnomocnictw przez termin lub warunek.

Co do twierdzeń Przedsiębiorcy dotyczących zaniechania stosowania postanowienia wskazanego w punkcie I podpunkcie 4.3. sentencji niniejszej decyzji wskazać należy, że przesłanką wydania decyzji, o której mowa w art. 23b uokik jest natomiast stwierdzenie przez Prezesa UOKiK naruszenia zakazu stosowania we wzorach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umowy, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

O braku abuzywności ww. postanowień nie przesądza również zastrzeżony przez Przedsiębiorcę termin obowiązywania przedmiotowych postanowień. Wyodrębnienie ostatniego lokalu, od którego uzależniono koniec terminu na który udziela się pełnomocnictwa, jest okolicznością niezależną od konsumenta, pozostawioną w gestii Przedsiębiorcy. Z kolei maksymalny termin wyznaczony w postanowieniu wymienionym w punkcie I podpunkcie 4.1. sentencji niniejszej decyzji, tj. do dnia 31 marca 2021 r. stanowił - w czasie stosowania przedmiotowych wzorców umów przez Przedsiębiorcę - termin odległy, nawet ponad trzyletni.

W efekcie konsument co najmniej na kilka lat zostawał znacznie ograniczony w zakresie możliwości samodzielnej realizacji przysługujących mu uprawnień związanych z własnością lokalu, do których odnoszą się pełnomocnictwa określone we wzorcach. Przedmiotowe postanowienia w powiązaniu z pozostałymi postanowieniami analizowanych wzorców mogły wywoływać w konsumencie przeświadczenie o braku możliwości osobistego udziału w objętych nimi działaniach oraz braku możliwości przeciwstawienia się działaniom podejmowanym w tym względzie przez pełnomocnika.

Poprzez treść tego rodzaju postanowień, przedsiębiorca, który zbył nieruchomości, otrzymując z tego tytułu odpowiednie wynagrodzenie, zastrzega sobie szerokie, nieograniczone czasowo<sup>63</sup> lub długoterminowe prawo do dalszego z niej korzystania. Od chwili wykonania zobowiązania przedsiębiorca powinien układać swoje stosunki z nowymi właścicielami na zasadach równości i dobrowolności. Co również istotne - na gruncie stosunków deweloper - konsument nie występują przesłanki, które uzasadniałyby tak istotne ograniczenie uprawnień nabywcy na rzecz przedsiębiorcy<sup>64</sup>.

---

<sup>63</sup> W przypadku postanowienia zawartego w punkcie I podpunkcie 4.3. sentencji niniejszej decyzji.

<sup>64</sup> Wyr. SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 101 § 1 kc pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Natomiast stosownie do art. 101 § 2 kc umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Na uwadze mieć również należy, że pełnomocnictwo jest co do zasady stosunkiem opartym na zaufaniu. Również dopuszczalność odwołania pełnomocnictwa w każdym czasie w orzecznictwie oceniana jest jako refleks tego stosunku zaufania. Pomimo dopuszczenia w kc możliwości rezygnacji przez mocodawcę z uprawnienia dowolnego odwołania pełnomocnictwa,<sup>65</sup> rezygnacja ta musi mieć obiektywne uzasadnienie w treści stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa<sup>66</sup>.

Nie wydaje się przy tym również, aby za okoliczność uzasadniającą możliwość wyłączenia uprawnienia do odwołania pełnomocnictwa uznać można było relację łączącą nabywcę lokalu z deweloperem po przeniesieniu prawa własności do tego lokalu. Sąd Najwyższy wskazywał, że o ile pełnomocnictwo co do zasady jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego, o tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności sposób związane z losami tego stosunku<sup>67</sup>.

W tym kontekście wskazać również można, że zdaniem SOKiK w chwili wykonania zobowiązania ustaje stosunek prawny łączący obie strony umowy i przedsiębiorca traci, przysługujące mu dotychczas, prawo własności nieruchomości na rzecz nabywców.<sup>68</sup> Analogicznie w przedmiotowej sytuacji, z chwilą podpisania umowy przenoszącej własność lokalu czy umowy przyrzeczonej ustaje stosunek łączący Przedsiębiorcę z konsumentami. Brak jest zatem uzasadnienia dla rezygnacji z odwołalności pełnomocnictwa przez konsumenta-mocodawcę.

Podkreślić również warto, że na gruncie kc zasadą jest odwołalność i wygasalność pełnomocnictwa na wypadek śmierci. Postanowienia, takie jak określone w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji stoją zatem w kolizji z istotą pełnomocnictwa, z którym jest powiązana możliwość jego odwołania przez mocodawcę w każdym czasie trwania stosunku prawnego. Możliwość ta nie zależy od zaistnienia jakichkolwiek przyczyn.<sup>69</sup>

Wskazać należy również, że nieodwołalność i niewygasalność pełnomocnictw zastrzegana jest w tym wypadku przez Przedsiębiorcę, w interesie którego udzielane są te pełnomocnictwa. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się natomiast, że jeśli zrzeczenie się prawa do odwołania pełnomocnictwa podyktowane jest interesem pełnomocnika niebezpieczeństwo nadużycia pełnomocnictwa jest szczególnie duże<sup>70</sup>.

W ocenie Prezesa UOKiK również ograniczenie braku możliwości odwołania pełnomocnictwa oraz jego niewygasalności do określonego terminu czy zdarzenia nie usprawiedliwia tak daleko idącej ingerencji w uprawnienia właścicielskie konsumenta-nabywcy nieruchomości. Konsument traci bowiem realną możliwość interwencji nawet w przypadku, gdy

---

<sup>65</sup> Które ma na celu przeciwdziałanie nadmiernemu obciążeniu mocodawcy.

<sup>66</sup> Wyr. SN z dnia 23 czerwca 2020 r., sygn. akt: V CSK 522/18

<sup>67</sup> Wyr. SN z dnia 19 stycznia 2011 r. (sygn. akt: V CSK 223/10)

<sup>68</sup> Wy. SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05

<sup>69</sup> Wyr. SA z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt: VI Aca 480/12

<sup>70</sup> Zob. K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2021

Przedsiębiorca w rażąco sposób nadużywałby przyznanych mu uprawnień, naruszając przy tym interesy konsumenta.

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że zastrzeżona na mocy przedmiotowych postanowień wzorca umowy nieodwoływalność i niewygasalność pełnomocnictw stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Przedsiębiorca wykorzystuje w ten sposób swoją przewagę kontraktową. Wprowadza on również konsumentów w błąd co do możliwości samodzielnej realizacji uprawnień związanych z własnością lokalu i sprzeciwienia się działaniom Przedsiębiorcy podejmowanym w tym zakresie. Niewątpliwie tego rodzaju postanowienia rażąco naruszają interesy konsumenta, zmierzając w sposób bezpodstawny do ograniczenia możliwości realizacji przez niego praw przysługujących mu na mocy obowiązujących przepisów. Za zgodne z dobrym obyczajem, jak również interesem konsumenta, uznać należy poszanowanie prawa konsumenta-mocodawcy do wypowiedzenia upoważnienia, w każdej sytuacji, w której uzna, że reprezentująca go osoba nie działa w zgodzie z jego interesem. Dobry obyczaj nakazuje, aby to osoba udzielająca pełnomocnictwa decydowała, kto i przez jaki okres będzie upoważniony do podejmowania działań w jej imieniu.

Ponadto wskazać warto, że zbliżone w treści postanowienie wpisane zostało do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod numerem: **4553**:

„§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków”

Ww. postanowienia uznać należy w konsekwencji za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji**

Na mocy przedmiotowych postanowień wzorca umowy konsument-mocodawca oświadcza Przedsiębiorcy o wyrażeniu **zgody na dysponowanie nieruchomością**:

- do dnia zakończenia realizacji inwestycji;
- na cele budowlane, w tym *„samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji [...], w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej.”*

Dodatkowo na mocy postanowień określonych w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji, konsument upoważniał Spółkę do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji (w zakresie wyżej opisanym).

Przedsiębiorca w przedstawionym stanowisku wskazał, że pełnomocnictwa takie niezbędne są do sprawnego kontynuowania procesu inwestycyjnego. Spółka stwierdziła, że w przypadku wykonywania robót budowlanych powinna legitymować się prawem



do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wskazała również na wynikającą z orzecznictwa sądów administracyjnych konieczność uzyskania uprzedniej zgody wszystkich współwłaścicieli na realizację zamierzenia budowlanego zakwalifikowanego jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (do których - jak wskazała - w orzecznictwie zalicza się przeprowadzenie robót budowlanych obejmujących części wspólne nieruchomości)<sup>71</sup>.

W ocenie Prezesa UOKiK cel, jakim jest zapewnienie sprawnego kontynuowania procesu inwestycyjnego, sam w sobie nie uzasadnia jednak uzyskiwania od konsumenta aż tak szerokiego upoważnienia. Na mocy ww. postanowienia dysponowanie nieruchomością stanowiącą część nieruchomości wspólnej konsument pozostawia *de facto* w wyłącznej gestii Spółki. Postanowienia nie precyzują przy tym w żaden sposób zakresu udzielanego pełnomocnictwa, wskazując np. na rodzaj dopuszczalnej zabudowy lub instalacji czy obszar, na jakim mogą być one dokonane.

Na mocy ww. postanowień wszelkie pisma i oświadczenia kierowane byłyby w tym zakresie - z pominięciem konsumenta - do Przedsiębiorcy. Wszystkie inne czynności w tym zakresie podejmowane mogłyby być samodzielnie przez Przedsiębiorcę. Konsument mógłby nie mieć nawet świadomości co do podejmowanych przez Spółkę działań. Spółka zapewnia sobie w ten sposób niezakłócony proces realizacji kolejnych etapów inwestycji z wykorzystaniem nieruchomości, której własność zbyła już na rzecz konsumentów. Jednocześnie z postanowień wzorca nie wynika, aby zabezpieczone zostały związane z tym interesy konsumentów (w tym ekonomiczne)<sup>72</sup>.

Pełnomocnictwo udzielane jest również na bliżej nieokreślony, potencjalnie długi okres, który zależy jest od działań Przedsiębiorcy.

Co więcej wskazać należy, że postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji zbliżone są w treści do postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod numerem 5325:

„Strona kupująca oświadcza, że (...) nie będzie zaskarżała, składała zażaleń i odwoływała się od decyzji wydanych w toku w/w procesu inwestycyjnego, a także nie będzie podejmować żadnych czynności, które utrudniałyby prowadzenie w/w procesu inwestycyjnego, a także zobowiązuje się w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależnej udzielić pełnomocnictwa każdoczesnemu Zarządcy przyszłej Wspólnoty Mieszkańców do reprezentowania jej we wszelkich sprawach związanych z procesem budowlanym na wyżej wymienionych działkach realizowanym przez stronę sprzedającą lub osobę przez nią wskazaną (w szczególności w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę), przy czym pełnomocnik uprawniony będzie do udzielania dalszych pełnomocnictw”.<sup>73</sup>

W ocenie Prezesa UOKiK konieczność realizacji dalszych etapów inwestycji zaplanowanych przez Przedsiębiorcę nie uzasadnia zastosowania aż tak uciążliwej dla konsumentów klauzuli. Nawet uwzględnienie zrozumienia dla potrzeby Przedsiębiorcy zapewnienia sprawnego realizacji dalszych etapów inwestycji nie zmienia faktu, że konieczne jest ścisłe

<sup>71</sup> Przedsiębiorca wskazał przy tym na wyrok NSA z dnia 21 grudnia 2016 r., sygn. akt: II OSK 817/15 oraz wyr. WSA w Gdańsku z dnia czerwca 2016 r., sygn. akt: II SA/Gd 19/16

<sup>72</sup> We wzorze wskazuje się jedynie, że Spółkę obciążać będą wszelkie koszty związane z tymi pracami. Brak jednak postanowień odnoszących się do ewentualnej rekompensaty z tytułu utrudnień z tych prac wynikających czy potencjalnych szkód na nieruchomości.

<sup>73</sup> Wyr. SOKiK z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 270/11

formułowanie postanowień wzorca umowy. Dlatego też za nieuzasadniony uznać należy blankietowy, szeroki zakres udzielonego pełnomocnictwa. Tak sformułowane pełnomocnictwo skutkuje tym, że udzielający go konsument nie ma pełnej świadomości, czego ono tak naprawdę dotyczy. Tego rodzaju brak transparentności niewątpliwie narusza dobre obyczaje w stosunkach między przedsiębiorcą a konsumentem. Za dobry obyczaj uznać należy formułowanie postanowień wzorców umów w taki sposób, aby konsument jeszcze przed złożeniem swojego oświadczenia, był w stanie wyraźnie określić, na jakie działania wyraża zgodę.

Klauzule takie pomijają również charakter stosunku pełnomocnictwa, który opiera się na zaufaniu pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem. Mogły one również dezorientować konsumenta co do tego, czy będzie mógł odwołać pełnomocnika lub też samodzielnie kwestionować decyzje administracyjne związane z inwestycją<sup>74</sup>.

Działania Przedsiębiorcy podejmowane w oparciu o ww. pełnomocnictwa mogą natomiast, nawet w znaczny sposób ograniczać możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej przez konsumenta. Mogą one być dla konsumenta uciążliwe, a nawet wiązać się z pogorszeniem stanu przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji omawiane postanowienia rażąco naruszają również interesy konsumentów, wyrażające się m.in. w prawie do podejmowania swobodnych i poinformowanych decyzji odnoszących się do współkorzystania z nabytej nieruchomości. W interesie konsumenta leży również niewątpliwie możliwość precyzyjnego określenia zakresu działań, jakie w jego imieniu może podejmować inna osoba, a które mogą bezpośrednio oddziaływać na jego sytuację faktyczną i prawną.

Tym samym postanowienia objęte punktem I podpunktem 5.1. sentencji niniejszej decyzji uznać należy za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji**

Na mocy postanowień decyzji określonych w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji konsument wyraża zgodę na składanie przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej lub także Przedsiębiorcę:

- oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane) w zakresie wynikającym z realizacji przez Przedsiębiorcę lub powiązaną z nim spółkę kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, które mogą być również związane z występowaniem przez Spółkę o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów;
- oświadczeń (lub zawierania umów) w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów.

Jednocześnie na mocy tych postanowień konsument udzielał Zarządcy Nieruchomości Wspólnej pełnomocnictwa do głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w ww. zakresie oraz zawierania - w zakresie tego pełnomocnictwa - umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

W ocenie Przedsiębiorcy dla skutecznego prowadzenia wieloetapowej inwestycji, uzasadnione staje się udzielenie Spółce oraz zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do głosowania na zebraniach wspólnoty oraz zawierania umów w powyższym zakresie.

---

<sup>74</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 1368/12



Przedsiębiorca wskazał przy tym, że o fakcie powierzenia zarządu w trybie art. 18 ust. 1 i 2 uwl konsumenci są jedynie informowani, gdyż do powierzenia zarządu dochodzi w pierwszej umowie wyodrębniającej i sprzedającej lokal mieszkalny, a przyjęty w pierwszej umowie sposób zarządu nieruchomością wspólną ma skutek wobec kolejnego nabywcy. Przedsiębiorca zauważył przy tym, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby sposób zarządu nieruchomością wspólną został zmieniony, jeśli tak postanowią właściciele. Przedsiębiorca stwierdził ponadto, że jakkolwiek udzielenie Spółce pełnomocnictw nie pozbawia nabywców zarządu nieruchomością wspólną, to w praktyce bywa tak, że właściciele lokali bywają niechętni do przejścia zarządu, a zbieranie podpisów trwa tygodniami.

W ocenie Przedsiębiorcy pełnomocnictwa mają umożliwić realizację wieloetapowej inwestycji oraz zapewnić wykonanie ustanowionych służebności w znakomitej większości dotyczących dostawy mediów do budynku nabywcy lub wykonywanych w kolejnych etapach. Zdaniem Przedsiębiorcy gdyby nie dysponował on ww. pełnomocnictwami pozostawałoby mu żmudne i długotrwałe postępowania sądowe w trybie art. 199 kc, co blokowałoby realizację kolejnych etapów, o których nabywcy są informowani jeszcze przed zawarciem umów deweloperskich.

Na wstępie wskazać należy, że ww. klauzule są zbliżone do postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerami:

**3539:** „Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą "NOWE OGRODY" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa”

**1503:** „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i nie wygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i nie wygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”<sup>75</sup>

**7440:** „Ponadto Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami

---

<sup>75</sup> Tak - wyr. SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VIA Ca 630/11

użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów; wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców Osiedla dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla."

7442: „Ponadto Nabywca w Umowie Przeniesienia udzieli on Deweloperowi oraz każdoczesnemu zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji "Osiedle Grzegorzewska 77" w Krakowie - każdemu z pełnomocników z osobna - nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr 177/6, 177/8, 174/4, 177/4, położonych w obrębie 17 Śródmieście przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne"<sup>76</sup>

Zatem tego rodzaju postanowienia już kilkakrotnie uznawane były przez sądy za klauzule abuzywne.

Na marginesie można też wskazać, że oceny Prezesa UOKiK dotyczącej postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod numerem 3539, nie podzielił Przedsiębiorca. Uznał on, że ww. postanowienie dotyczyło udzielenia pełnomocnictwa, ale do zniesienia współwłasności, o co w omawianym przypadku Przedsiębiorca się nie zwracał. Wskazać jednak należy, że zakwestionowane w tym postanowieniu pełnomocnictwo odnosiło się także do ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży. Ponadto SOKiK abuzywność klauzuli argumentował wskazując, że wymuszając od konsumenta udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania i podjęcia uchwały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, Spółka pozbawia właściciela lokalu możliwości dokonania swobodnego wyboru co do decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej<sup>77</sup>.

Ponadto wskazać należy, że klauzula przyznająca deweloperowi tak szerokie uprawnienia nie jest niezbędna dla prawidłowego prowadzenia i zakończenia inwestycji przez Spółkę. Jak wynika bowiem z art. 6 uwl z chwilą powstania wspólnoty, to jej będzie przysługiwać prawo do wyrażania zgody na ustanawianie służebności. Klauzula taka pozbawia przyszłych właścicieli lokali prawa decydowania o nieruchomości wspólnej, co niewątpliwie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.<sup>78</sup>

Działaniem zgodnym z dobrym obyczajem byłoby wyraźne określenie przez Przedsiębiorcę zakresu czynności, na dokonywanie których w swoim imieniu wyraża zgodę. Za dobry obyczaj uznać należy działanie przez Przedsiębiorcę w sposób transparentny, jak również niewykorzystywanie niewiedzy konsumenta w celu realizacji własnych interesów. Przedsiębiorca powinien bowiem działać wobec konsumenta w sposób rzetelny i lojalny.

<sup>76</sup> Wyr. SOKiK z dnia 17 maja 2018 r., sygn. akt: XVII AmC 678/16

<sup>77</sup> Wyr. SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09

<sup>78</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2019 r., sygn. akt: VII AGa 1959/18

Dzięki postanowieniom określonym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji Przedsiębiorca opracowujący wzorzec umowy zapewnił sobie kosztem konsumenta, sprawny i niezakłócony przez nabywców proces budowy kolejnych budynków na sąsiednich działkach. Przedsiębiorca uzyskuje w zasadzie w ten sposób zgodę konsumenta na każde działanie związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji czy też nieokreślonej nowej inwestycji. Umożliwia to Przedsiębiorcy działanie wyłącznie we własnym interesie, bez względu na ewentualne niedogodności po stronie konsumenta.

Na uwadze mieć też należy konflikt interesów wynikający z faktu, że pełnomocnikiem ma być zarząd wspólnoty.

Także Prezes UOKiK w prezentowanym już wcześniej stanowisku przedstawiając powody kwestionowania postanowień stosowanych przez deweloperów wskazywał na nieprecyzyjne określenie zakresu, otwarty katalog czynności do których zostało udzielone pełnomocnictwo czy możliwość stosowania wykładni rozszerzającej co do jego zakresu<sup>79</sup>.

Skutkiem udzielenia przez konsumenta pełnomocnictwa o niesprecyzowanym zakresie może być późniejszy brak możliwości podjęcia przez niego jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej czy brak możliwości podjęcia przez niego środków sprzeciwu. Zgoda objęta ww. postanowieniami ma również bardzo szeroki zakres, w wyniku czego także właściwie poinformowany oraz dostatecznie uważny i rozsądny konsument nie może być świadomy, jakie potencjalne konsekwencje wynikać mogą z faktu jej udzielenia. Nie jest przy tym wykluczone, że taka decyzja lub czynność byłaby dla konsumenta nadmiernie uciążliwa i np. ograniczała go w wykonywaniu przysługującego mu prawa własności. Wskazać przy tym można na blankietowy charakter sformułowania o treści: „dodatkových služebnosti bądź užytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów”. Ponadto zakwestionowane postanowienia rozszerzają zakres udzielanego pełnomocnictwa na „nową inwestycję”, na temat której konsument nie posiada dostatecznych informacji, pozwalających ocenić jej potencjalny wpływ na przysługujące mu prawo własności. Zachwiana w tym wypadku zostaje także równowaga stron umowy.

Za sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interesy konsumenta uznać również należy stosowanie postanowień, na mocy których pełnomocnictwa do głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami oraz do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w przedstawionym wyżej szerokim zakresie udziela się Zarządcy nieruchomości wspólnej. Klauzule takie skutkują udzieleniem przez konsumenta blankietowego umocowania zarządowi, którego składu i kompetencji konsument jeszcze nie zna. Narzucenie w ten sposób wyboru pełnomocnika, może zaburzyć równowagę stron umowy.

Niewątpliwie w interesie konsumenta leży możliwość podejmowania świadomych i swobodnych decyzji, które mogą wywierać wpływ na sposób czy komfort korzystania z nieruchomości wspólnej. Na interes konsumenta w omawianym wypadku składa się również to, aby reprezentujący go podmiot w swoim działaniu kierował się przede wszystkim jego dobrem.

Powyższe okoliczności przemawiają za uznaniem, że mamy w tym wypadku do czynienia z naruszeniem dobrego obyczaju i rażącym naruszeniem interesu konsumenta, polegającymi na zaburzeniu równowagi stron umowy, jak również wynikającym z braku transparentności postanowienia wzorca. W konsekwencji postanowienia wskazane

---

<sup>79</sup> Zob. Raport „Konsument na rynku deweloperskim”, 2014 rok, do którego odwołał się SA w Warszawie w wyroku z dnia 3 kwietnia 2019 r., sygn. akt: VII AGa 1959/18

w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji uznać należy za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji**

Na mocy tego postanowienia konsument zobowiązuje się poinformować w umowie zbycia ewentualnego nabywcę nieruchomości lub udziału w nieruchomości o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z pełnomocnictwem udzielanym na podstawie wzorców umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).

Zgodnie ze stanowiskiem Przedsiębiorcy ww. klauzula nie rodzi po stronie konsumenta żadnego zobowiązania i nie są zastrzeżone z tego tytułu żadne kary umowne. Przedsiębiorca stwierdził, że postanowienie to ma na celu zapewnienie mu możliwości dalszego prowadzenia procesu inwestycyjnego, mimo zmiany właściciela danego lokalu mieszkalnego. Przedsiębiorca wskazał przy tym, że nie wyciąga on żadnych konsekwencji wobec nabywców lokali, którzy sprzedali swoje mieszkanie na rynku, nie są do nich wysyłane żadne dodatkowe wezwania, co do obowiązku uzyskania takich pełnomocnictw od nabywców lub roszczenia za ich nieuzyskanie. Zgodnie z twierdzeniami Przedsiębiorcy prosi on konsumentów jedynie, aby przy ewentualnej sprzedaży mieli to na uwadze.

Na wstępie wskazać warto, że postanowienia zbliżone w swojej istocie do ww. klauzuli zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerami:

4556: „§ 7 ust.2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że w sytuacji, w której będą zbywać udział we własności Garażu, a w chwili zbycia w budynkach na Nieruchomości nie zostanie ustanowiona odrębna własność wszystkich lokali, podejmą wszelkie działania zmierzające do tego, aby pełnomocnictwa o treści określonej powyżej zostały udzielone Spółce przez nabywców udziału we własności Garażu”<sup>80</sup>

oraz 3540: „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami.”<sup>81</sup>

Wskazać należy także, że w przypadku postanowienia wskazanego w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji Spółka nie działa zgodnie z zasadą równości stron, a wręcz przeciwnie - wykorzystuje swoją przewagę kontraktową, narzucając konsumentowi uciążliwe obowiązki. Postanowienie takie uznać można za przejaw ograniczenia prawa własności i swobody rozporządzania nim. Może ono wywołać u konsumenta przekonanie, że dopóki nie znajdzie kupca, który zgodzi się na powyższe, nie będzie mógł zbyć lokalu. Natomiast po zrealizowaniu umowy sprzedaży - przeniesieniu prawa własności i dokonaniu stosownych rozliczeń działania konsumenta w stosunku do Przedsiębiorcy powinny mieć

<sup>80</sup> Wyr. SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 3876/10

<sup>81</sup> Wyr. SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09

charakter wyłącznie dobrowolny<sup>82</sup>. Jakkolwiek nie mamy w tym wypadku do czynienia z umową rezultatu, to zobowiązanie konsumenta może być potraktowane jako obowiązek starannego działania. Postanowienie takie, wbrew zapewnieniom Przedsiębiorcy przedstawianym w toku niniejszego postępowania, może wprowadzać konsumenta w błąd co do obowiązku realizacji tego postanowienia i jego charakteru. Nie można również wykluczyć próby pociągnięcia konsumenta do odpowiedzialności za niedołożenie należytej staranności. Może to rodzić po stronie konsumenta stres, a potencjalnie nawet spowodować koszty z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej czy wynagrodzenia prawnika<sup>83</sup>.

Wskazać przy tym należy, że za zgodne z dobrym obyczajem uznać należy traktowanie konsumentów w sposób równorzędny oraz niewywołanie u nich błędnego przekonania. Przedsiębiorca narzucając konsumentowi dodatkowe, niewynikające z obowiązujących przepisów, warunki zbycia przysługującego prawa, w sposób rażąco narusza jego interesy. Wobec tego również ww. postanowienie - jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta - wyczerpuje przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego z art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

### **Stanowisko Przedsiębiorcy w pozostałym zakresie**

W piśmie z dnia 17 lipca 2018 r. Spółka wniosła o umorzenie niniejszego postępowania. W ocenie Prezesa UOKiK wniosek ten nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.; dalej „kpa”) gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Bezprzedmiotowość postępowania, która stanowiłaby podstawę do umorzenia niniejszego postępowania, mogłaby mieć miejsce w sytuacji, w której Przedsiębiorca będący stroną postępowania utraciłby status przedsiębiorcy albo brak byłoby podstaw do stwierdzenia, że przedsiębiorca naruszył zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc. W przedmiotowej sprawie nie wystąpiła jednak żadna z ww. okoliczności. Jak wykazano już powyżej, Przedsiębiorca stosował w toku zawierania umów z konsumentami wzorce umowne, obejmujące postanowienia, które wyczerpują przesłanki niedozwolonych postanowień umownych, określone w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc Okoliczności faktyczne i prawne pozwalają zatem na stwierdzenie, że Przedsiębiorca dopuścił się naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, wynikającego z art. 23a uokik. Tym samym nie można uznać, aby postępowanie stało się bezprzedmiotowe, zatem brak jest podstaw do jego umorzenia w oparciu o art. 105 § 1 kpa.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2021 r. Spółka przedstawiła wniosek dowodowy, wskazując: „Jako dowód, Spółka wnosi na podstawie art. 52 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków:

<sup>82</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt: VI ACa 480/12

<sup>83</sup> Wyr. SA w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt: VI ACa 480/12; podobnie: wyr. SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11

- 1) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania obierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy wszystkich inwestycji).
- 2) [\*\*\*\*\*], na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Dobra Wola).
- 3) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian; treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Przy Arkadii, Burakowska).
- 4) [\*\*\*\*\*] na okoliczność zaprzestania pobierania pełnomocnictwo zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści, czasie wprowadzonych zmian, treści pobieranych obecnie pełnomocnictw (dotyczy inwestycji Przy Arkadii, Burakowska)."

Spółka wniosła również o „przeprowadzenie dowodu z przykładowego pełnomocnictwa stosowanego przez Spółkę - tu: inwestycja Przy Arkadii bud. B, jako dowód zaprzestania stosowania zakwestionowanych klauzul.”

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 235<sup>2</sup> § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575, dalej: „kpc”) sąd może w szczególności pominąć dowód:

- 1) którego przeprowadzenie wyłącza przepis kodeksu;
- 2) mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy;
- 3) nieprzydatny do wykazania danego faktu;
- 4) niemożliwy do przeprowadzenia;
- 5) zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania;
- 6) gdy wniosek strony nie odpowiada wymogom art. 235<sup>1</sup>, a strona mimo wezwania nie usunęła tego braku.

Na mocy art. 84 uokik ww. przepis stosuje się odpowiednio w postępowaniu przed Prezesem UOKiK. Wobec tego powyższy otwarty katalog przyczyn uzasadniających pominięcie dowodu znajdzie zastosowania również w niniejszym postępowaniu.

W doktrynie wskazuje się, że pominięcie przeprowadzenia dowodu powinno nastąpić, gdy przy ocenie zgłoszonego wniosku dowodowego, dokonanej z uwzględnieniem zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, stwierdzi się *ex ante*, że wykazanie określonego faktu nie jest możliwe za pomocą dowodu zgłoszonego przez stronę. Poddając ocenie zgłoszony przez stronę dowód należy rozważyć, czy charakter zawnioskowanego dowodu pozwala na wykazanie faktów objętych tezą dowodową<sup>84</sup>.

W ocenie Prezesa UOKiK dowody z przesłuchania świadków wskazane we wniosku Spółki z dnia 6 grudnia 2021 r. są nieprzydatne dla wykazania wskazanych przez Spółkę faktów,

<sup>84</sup> Zob. E. Marszałkowska-Krześ, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 2021, wyd. 30

a w konsekwencji zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. Wniosek o przesłuchanie ww. świadków Spółka przedstawiła na okoliczność:

- zaprzestania pobierania pełnomocnictw o zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK treści,
- czasie wprowadzonych zmian;
- treści pobieranych obecnie pełnomocnictw.

Wniosek ten Spółka przedstawiła w odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK z dnia 29 listopada 2021 r. do wskazania, kiedy Przedsiębiorca zaniechał stosowania wzorców umowy wskazanych przez Prezesa UOKiK w zawiadomieniu z dnia 26 czerwca 2018 r.<sup>85</sup> oraz przedstawienia dowodów na ww. okoliczność.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2021 r. Spółka wskazała, że „Prezes UOKiK wymaga od Spółki udowodnienia pewnych faktów dokumentem, podczas gdy z okoliczności, specyfiki oraz charakteru sprawy wynika, że nie sposób potwierdzić to żadną formą dokumentową. Potwierdzenia tego<sup>86</sup> może być dowód z zeznania świadków.” Stanowiska tego nie można jednak podzielić. W ocenie Prezesa UOKiK okoliczności wskazane przez Spółkę nie mogą zostać wyjaśnione przy wykorzystaniu dowodu z przesłuchania świadków. Należy mieć na uwadze, że ww. wniosek o przeprowadzenie dowodów z przesłuchania świadków został złożony w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Przedmiot postępowania dotyczy zatem postanowień wzorca umowy o ściśle określonej treści, stosowanego przez Przedsiębiorcę w ramach wskazanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania inwestycji „Dobra Wola” (etap II), „Osiedle przy Arkadii” (budynek A) oraz „Burakowska 16” (etap I i II). Zaprzestanie stosowania zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień ww. wzorców umów Przedsiębiorca wiąże z wprowadzeniem zmian w treści tych wzorców. Specyfika oraz charakter sprawy oraz wskazywanych przez Spółkę okoliczności uzasadniają zatem wniosek, że ich wykazanie w dostateczny sposób może mieć miejsce jedynie poprzez przeprowadzenie dowodu z dokumentu. Z uwagi na nieprzydatność wnioskowanych przez Spółkę dowodów dla wyjaśnienia przedstawionych przez nią okoliczność, należało uznać, że zmierzają one *de facto* jedynie do przedłużenia postępowania.

Na marginesie wskazać można również, że [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*].

Zgodnie natomiast z art. 18 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192): § 1. Notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. § 2. Obowiązek zachowania tajemnicy trwa także po odwołaniu notariusza. § 3. Obowiązek zachowania tajemnicy ustaje, gdy notariusz składa zeznania jako świadek przed sądem, chyba że ujawnienie tajemnicy zagraża dobru państwa albo ważnemu interesowi prywatnemu. W tych wypadkach od obowiązku zachowania tajemnicy może zwolnić notariusza Minister Sprawiedliwości. § 4. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy informacji: 1) udostępnianych na podstawie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, 2) przekazywanych na podstawie przepisów rozdziału 11a działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900, z późn. zm.), 3) udostępnianych na podstawie art. 300<sup>35</sup> ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505, z późn. zm.) -

<sup>85</sup> Tj. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II); „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A); „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II).

<sup>86</sup> Pisownia oryginalna.

w zakresie określonym tymi przepisami. Określone w ww. przepisach wyłączenia z obowiązku zachowania przez notariusza w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne, nie znajdują zastosowania w niniejszym przypadku. Wobec tego wątpliwym wydaje się, aby ww. osoby w ogóle mogły przekazać informacje w zakresie wskazanym we wniosku Spółki. Również powyższe przemawia za pominięciem dowodu z przesłuchania świadka w powyższym zakresie. Ponadto to nie ww. notariusze, lecz Spółka stosowała wzorce umowy, do których odnosi się niniejsza decyzja. Wobec tego nie wydaje się, aby ww. osoby mogły posiadać wyczerpującą wiedzę, pozwalającą na ocenę działalności Spółki w tym zakresie.

Odnosząc się do drugiego z dowodów, o przeprowadzenie których wniosła Spółka, tj. dowodu z przykładowego pełnomocnictwa stosowanego przez Spółkę „- tu: inwestycja Przy Arkadii bud. B, jako dowód zaprzestania stosowania zakwestionowanych klauzul”, wskazać należy, że zakresem postępowania prowadzonego pod sygn. DOZIK-611-2/18/KT były postanowienia wzorca umowy stosowanego w ramach inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A). Przykładowe pełnomocnictwo przedstawione przez Przedsiębiorcę odnosi się do innej inwestycji. Treść pełnomocnictwa stosowanego przez Przedsiębiorcę w związku z inwestycją, do której nie odnosi się niniejsze postępowanie, nie ma natomiast wpływu na rozstrzygnięcie sprawy prowadzonej pod sygn. DOZIK-611-2/18/KT. Zgodnie natomiast z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Wobec tego również ten dowód należało pominąć.

Z uwagi na powyższe dowody do których odnosił się wniosek Spółki należało pominąć.

Ponadto w ww. piśmie z dnia 6 grudnia 2021 r. Spółka zawarła wniosek o przeprowadzenie rozprawy na podstawie art. 60 uokik. Jako jego uzasadnienie Spółka wskazała, że „w związku z wnioskiem przeprowadzenie dowodu z przesłuchania 4 świadków, uzasadnione jest przesłuchanie ich w trakcie rozprawy, na której stanowisko będzie mógł przedstawić również reprezentant Spółki.” W związku z pominięciem ww. dowodów przez Prezesa UOKiK brak było podstaw do uwzględnienia wniosku Spółki o przeprowadzenie rozprawy. Wskazać przy tym można, że przeprowadzenie rozprawy w postępowaniu przed Prezesem UOKiK ma charakter fakultatywny<sup>87</sup>.

Przy piśmie z 22 sierpnia 2018 r. Spółka przekazała projekt pełnomocnictwa, wskazując na zamiar proszenia o jego udzielenie konsumentów nabywających lokal w budynku etapu III inwestycji „Dobra Wola”. Spółka wskazała przy tym, że projekt ten jest wynikiem zobowiązania się przez nią w odpowiedzi na zawiadomienie do kolejnego przeglądu treści proponowanych pełnomocnictw. W odniesieniu do powyższego wskazać należy, że przekazany przy ww. piśmie projekt pełnomocnictwa odnosi się do etapu III inwestycji „Dobra Wola”. W niniejszym postępowaniu ocenie podlegały natomiast postanowienia wzorca umowy, stosowanego w ramach etapu II ww. inwestycji. W ocenie Prezesa UOKiK nie ma to w związku z tym wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Z uwagi na powyższe okoliczności Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

#### Ad pkt II - środki usunięcia trwających skutków naruszenia

Zgodnie z art. 23b ust. 2 uokik w decyzji o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone Prezes UOKiK może określić środki usunięcia trwających skutków

<sup>87</sup> T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. wyd. 2, Warszawa 2014





naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do:

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

Wyliczenie zawarte w ww. przepisie ma wyłącznie charakter przykładowy, w związku z czym Prezes UOKiK może w decyzji określić również inne środki usunięcia trwających skutków naruszenia. Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia jest zwiększenie skuteczności administracyjnoprawnego trybu stwierdzania stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umownych. Środki te mają głównie charakter informacyjny<sup>88</sup>.

Postanowienia umowne uznane za niedozwolone w punkcie I sentencji niniejszej decyzji umożliwiły Przedsiębiorcy podejmowanie takich działań, jak podział do korzystania lokalu niemieszkalnego, zawieranie umów o sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, zmiana wysokości udziału w tej nieruchomości, dysponowanie częścią nieruchomości wspólnej na cele budowlane czy uzyskiwanie decyzji na potrzeby dalszych inwestycji Spółki. Skutki tego rodzaju działań mogą mieć charakter trwały i w dalszym ciągu dotyczyć konsumentów, którzy podpisali akty notarialne obejmujące ww. postanowienia. Postanowienia nie przewidywały przy tym rekompensaty dla konsumentów w sytuacji naruszenia ich interesów czy spowodowania niedogodności. Uzyskanie informacji o uznaniu ww. postanowień za niedozwolone umożliwi konsumentom dotkniętym działaniem Przedsiębiorcy dochodzenie ewentualnych roszczeń.

Uznaje się przy tym, że skutki naruszenia trwają nawet jeżeli przedsiębiorca zaniechał stosowania postanowień niedozwolonych przed wydaniem decyzji, ale nadal wywołuje ono skutki wobec konsumenta<sup>89</sup>.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK nałożył w punkcie II sentencji decyzji środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, określonych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

W ocenie Prezesa UOKiK, adekwatne do wagi i rodzaju naruszenia, jak i konieczne do usunięcia jego trwających skutków, jest poinformowanie konsumentów poprzez jasny i zrozumiały komunikat, przy wykorzystaniu różnych kanałów komunikacji (tj. na stronie internetowej Przedsiębiorcy, na należącej do Przedsiębiorcy stronie w portalu społecznościowym Facebook oraz za pomocą listów poleconych), o uznaniu omawianych klauzul za abuzywne i skutkach stwierdzenia abuzywności. Zdaniem Prezesa UOKiK wykonanie tych środków zapewni konsumentom wiedzę co do faktu, że zachowanie Przedsiębiorcy nie jest zgodne z prawem, co pozwoli konsumentom na dokonanie oceny ich sytuacji prawnej względem Spółki, w szczególności w zakresie wynikających z tej decyzji

---

<sup>88</sup> Zob. M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* [w:] M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 5.8.2015 r. Komentarz*. Warszawa 2016

<sup>89</sup> Zob. M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* [w:] M. Namysłowska, A. Piszcz (red.), *Ustawa o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 5.8.2015 r. Komentarz*. Warszawa 2016

skutków. W ten sposób stworzone zostają warunki do wywodzenia ewentualnych roszczeń poszczególnych konsumentów.

Szerokie rozpowszechnienie oświadczenia o przedmiocie rozstrzygnięcia i wynikających z jego uprawomocnienia się skutkach spełni zarówno funkcję edukacyjną wobec konsumentów, jak i funkcję prewencyjną wobec innych przedsiębiorców. Będzie stanowić czytelną i jednoznaczną informację dla przedsiębiorców, że nieakceptowana jest sytuacja, w której przedsiębiorcy tworzą postanowienia wzorców umów, które godzą w równowagę kontraktową stron.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji**

**Ad pkt III Rozstrzygnięcie o karze pieniężnej**

W punkcie III sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK, na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik, nałożył na Przedsiębiorcę kary pieniężne:

- 1) w wysokości **154.403 zł** (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji;
- 2) w wysokości **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji;
- 3) w wysokości **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji;
- 4) w wysokości **231.605 zł** (dwieście trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji;
- 5) w wysokości **77.202 zł** (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji;
- 6) w wysokości **77.202 zł** (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji;
- 7) w wysokości **77.202 zł** (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik jeżeli przedsiębiorca, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 23a uokik Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Na podstawie art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik w przypadku gdy przedsiębiorca nie dysponuje przed wydaniem decyzji danymi finansowymi niezbędnymi do ustalenia obrotu za rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, Prezes UOKiK, nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1, uwzględnia obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy uokik nie określają przestanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 uokik te okoliczności, które Prezes UOKiK ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej.



W ocenie Prezesa UOKiK zasadnym jest w niniejszej sprawie wymierzenie kary pieniężnej z uwagi na cele prewencji indywidualnej i ogólnej, jak również cel represyjny. Nałożenie kary pieniężnej służyć będzie zatem jako środek odstraszający Spółkę od stosowania podobnych niedozwolonych klauzul umownych w przyszłości (prewencja indywidualna). Rozstrzygnięcie o karze ma również być sygnałem dla innych profesjonalnych uczestników rynku, że tego typu działania nie mogą być podejmowane - pod rygorem sankcji finansowej (prewencja ogólna). Kara pieniężna spełni również funkcję represyjną, to znaczy stanowić będzie dolegliwość dla Przedsiębiorcy uzasadnioną stwierdzeniem naruszenia interesów konsumentów.

Prezes UOKiK wymierzył siedem kar pieniężnych za stosowanie ww. grup niedozwolonych postanowień umownych, bowiem zakwestionowana treść normatywna postanowień zebranych w punkcie I podpunktach: 1.1. i 1.2., od 2.1. do 2.4., od 3.1. do 3.4., od 4.1. do 4.3., 5.1., 6.1. oraz 7.1. sentencji niniejszej decyzji jest tożsama:

- postanowienia objęte punktem I podpunktami 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji obejmują (szerokie) upoważnienia do określenia sposobu korzystania z nieruchomości;
- postanowienia zawarte w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji umożliwiają Przedsiębiorcy dokonywanie zmian udziałów w nieruchomości wspólnej;
- postanowienia z punktu I podpunktów od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji uprawniają pełnomocnika do działania w imieniu lub jako druga strona czynności (względnie wszystkie strony) lub także do ustanawiania dalszych pełnomocników;
- postanowienia, o których mowa w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji zastrzegają nieodwołalność pełnomocnictw i ich niewygasalność w razie śmierci mocodawcy;
- postanowienia ujęte w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji odnoszą się do wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
- na mocy postanowień wskazanych w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji konsument wyrażał zgodę na składanie oświadczeń w ramach procesu budowlanego, w zakresie wynikającym z realizacji przez Przedsiębiorcę kolejnych inwestycji, a także w przedmiocie dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów. Na mocy tych postanowień konsument wyrażał również zgodę na składanie oświadczeń lub zawieranie umów w ww. zakresie przez zarządcę nieruchomości wspólnej;
- na podstawie postanowienia objętego punktem I podpunktem 7.1. sentencji niniejszej decyzji konsument zobowiązuje się do poinformowania - w przypadku zbycia nieruchomości - jej nabywcę o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa, jak również do dołożenia wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z pełnomocnictwem objętym wzorcem umowy.

### **Umyślność/nieumyślność działania przedsiębiorcy**

Wskazać również należy, że zgodnie z art. 106 ust. 1 uokik kara pieniężna może być nałożona, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło choćby nieumyślnie. W świetle obowiązujących przepisów prawa, stwierdzenie nawet nieumyślnego naruszenia uokik daje zatem podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

Jak wynika z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2011 r. (sygn. akt III SK 45/10) Sąd rozpoznający sprawę z odwołania od decyzji Prezesa UOKiK nakładającej karę pieniężną winien rozstrzygnąć, w oparciu o ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, czy naruszenie przepisów ustawy było „zawinione”, to jest czy przedsiębiorca miał

świadomość, że swoim zachowaniem narusza zakaz praktyk ograniczających konkurencję, lub czy jako profesjonalny uczestnik obrotu mógł (powinien był) taką świadomość mieć. Chodzi zatem o ustalenie świadomości naganności swojego zachowania przez przedsiębiorcę lub też ustalenie powinności posiadania takiej świadomości. Z orzeczenia SOKiK z dnia 3 czerwca 2011 r. w sprawie XVII AmA 23/10 wynika z kolei, że przy ustaleniu winy umyślnej, należało udowodnić powodowi zamiar stosowania w obrocie niedozwolonych postanowień umownych.

Z powyższych orzeczeń można zatem wysnuć wniosek, że aby móc zarzucić przedsiębiorcy umyślność działania w zakresie stosowania klauzul niedozwolonych, musi on mieć świadomość, iż dana klauzula jest niedozwolona lub taką świadomość mieć powinien oraz mieć zamiar stosowania takiej klauzuli we własnym wzorcu. W efekcie przedsiębiorca taki godzi się na popełnienie czynu zabronionego. Gdy na to się nie godzi umyślności w działaniu przypisać mu nie można. To samo dotyczy sytuacji, w której przedsiębiorca nie ma świadomości, iż jego działanie narusza przepisy prawne. Jeśli jednak jego nieświadomość naruszenia norm prawnych nie jest usprawiedliwiona, gdyż winien on wiedzieć, iż jego działania są niedozwolone, to jego działanie należy uznać za nieumyślne, ale jednak zawinione.

Odnosnie do klauzul wymienionych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji należało przyjąć, że mamy w tym przypadku do czynienia z co najmniej działaniem nieumyślnym.

Spółka przedstawiła co prawda argumenty, mające uzasadnić stosowanie ww. postanowień wzorca. Stanowisko Spółki w tym względzie uznać należy jednak za nieuzasadnione.

Podkreślenia bowiem wymaga, że na profesjonalnych uczestnikach rynku spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Przedsiębiorca ustalając treść wzorców umów wykorzystywanych w relacjach z konsumentami, powinien dokonać analizy i weryfikacji zawartych w nich postanowień pod kątem możliwości kształtowania praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający ich interesy. Spółka bez wątplenia posiada pozwalające na to zasoby finansowe, kadrowe i ekonomiczne. Z tego względu, w ocenie Prezesa UOKiK, zachowanie Spółki było efektem niedołożenia przez nią należytej staranności, jakiej należałoby oczekiwać od profesjonalnego uczestnika obrotu gospodarczego.

Wskazać przy tym należy, że upublicznione było stanowisko Prezesa UOKiK, zgodnie z którym zasadniczą kwestią jest zakres udzielanego deweloperowi pełnomocnictwa oraz sposób jego sformułowania. Zakres pełnomocnictwa powinien być precyzyjnie określony, tak aby konsument udzielający go miał pełną świadomość czego pełnomocnictwo dotyczy. W dostępnych powszechnie wyjaśnieniach Prezes UOKiK wskazywał m.in., że nieprecyzyjnie określony zakres, otwarty katalog czynności, do których zostało udzielone pełnomocnictwo, możliwość stosowania wykładni rozszerzającej co do jego zakresu to powody kwestionowania postanowień stosowanych przez deweloperów. Prezes UOKiK wskazywał, że tego rodzaju postanowienia uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interesy konsumenta, czyli za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 kc<sup>90</sup>.

Ponadto wskazać należy, że postanowienia ujęte w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji są zbliżone do postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 4555.

---

<sup>90</sup> Zob. „Raport UOKiK. Konsument na rynku deweloperskim”, Warszawa, styczeń 2014 r.

Odnosząc się natomiast do postanowień, o których mowa w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji wskazać należy, że tożsama klauzula wpisana została do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem: 4561. Klauzula analogiczna do postanowień objętych punktem I podpunktami od 4.1. do 4.3. jest wpisana do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem: 1503 i 4553. Postanowienia, o których mowa w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji są zbliżone do postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem: 5325. Postanowienia objęte punktem I podpunktem 6.1. sentencji niniejszej decyzji uznać należało natomiast za zbliżone w swojej istocie do klauzul wpisanych do ww. rejestru pod poz. 3539, 1503, 7440 i 7442. Zasadniczym argumentem przemawiającym za uznaniem tych klauzul za niedozwolone jest również ich bardzo szeroki, wręcz blankietowy charakter. Postanowienia tożsame z postanowieniem ujętym w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji zostały natomiast wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerami: 4556 i 3540.

Prezes UOKiK uwzględnił jednak przy tym, że w przedmiotowym wypadku - odmiennie niż miało to miejsce w przypadku ww. postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone<sup>91</sup> - postanowienia określające pełnomocnictwa uznane za klauzule abuzywne zamieszczone zostały w odrębnym wzorcu umownym.

Wobec tego działanie Przedsiębiorcy w tym zakresie uznać należało jako działanie spowodowane nieusprawiedliwioną nieświadomością niedozwolonego charakteru tych postanowień. W związku z powyższym miało ono charakter nieumyślny.

#### **Ustalenie wysokości kary pieniężnej**

Ustalenie wysokości kary pieniężnej ma charakter wieloetapowy. W pierwszej kolejności - przy uwzględnieniu w szczególności: okoliczności naruszenia przepisów ustawy, uprzedniego naruszenia przepisów ustawy, a także okresu, stopnia oraz skutków rynkowych naruszenia - ustalona zostaje kwota bazowa. W dalszej kolejności należy rozważyć, czy w sprawie występują okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć wpływ na wysokość kary.

Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 23a. Stosownie do art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik obrót, o którym mowa w ww. przepisie, w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego rachunek zysków i strat na podstawie przepisów o rachunkowości, oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat. Na mocy art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik w przypadku gdy przedsiębiorca nie dysponuje przed wydaniem decyzji danymi finansowymi niezbędnymi do ustalenia obrotu za rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, Prezes UOKiK, nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1, uwzględnia obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok.

Podstawę obliczenia wysokości kary w niniejszym postępowaniu stanowi potwierdzony rachunkiem zysków i strat obrót Spółki osiągnięty w 2020 r., który wyniósł [\*\*\*\*\*] złote. Maksymalny wymiar kary, jaką można nałożyć na Przedsiębiorcę na podstawie

przepisów uokik wynosi [\*\*\*\*\*] złote, tj. 10 % całkowitego obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r.

Prezes UOKiK wezwał Przedsiębiorcę do przedstawienia danych dotyczących obrotu pismem z dnia 17 stycznia 2022 r. W piśmie z dnia 21 stycznia 2022 r. Spółka wskazała, że jej obrót w 2021 r. osiągnął łącznie [\*\*\*\*\*] zł, na dowód czego Spółka przedstawiła „rachunek zysków i strat za 2021 r.”, tj. wydruk z 20 stycznia 2022 r. W piśmie z dnia 17 lutego 2022 r. Prezes UOKiK poinformował Spółkę, że stosownie do art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.; dalej: „uor”) rachunek zysków i strat jest częścią sprawozdania finansowego, a przedstawiony przy ww. piśmie Spółki wydruk nie spełnia wymogów dowodu na wysokość obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2021 r. Wobec tego w piśmie tym wezwano Przedsiębiorcę do przekazania sprawozdania finansowego Spółki za 2021 r. bądź - w przypadku niedysponowania przez Spółkę stosownymi danymi finansowymi pozwalającymi na wykazanie w sposób niebudzący wątpliwości wysokości obrotu, o którym mowa w art. 106 ust. 1 i 3 uokik osiągniętego w 2021 r. - do wskazania obrotu, o którym mowa w art. 106 ust. 7 uokik oraz przekazania dokumentów stanowiących podstawę jego obliczenia. Przedsiębiorca nie odpowiedział na ww. wezwanie, w związku z czym Prezes UOKiK w piśmie z dnia 6 kwietnia 2022 r. ponowił wezwanie. Odpowiedź Przedsiębiorca przekazał w piśmie z dnia 11 kwietnia 2022 r., w którym wskazał na brak możliwości przedstawienia popisanego sprawozdania finansowego Spółki za 2021 r.<sup>92</sup>

Mając na uwadze powyższe Prezes UOKiK uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik. Wobec tego nakładając karę pieniężną uwzględnić należy obrót osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, tj. w niniejszym wypadku obrót osiągnięty przez Spółkę w 2020 r. W ocenie Prezesa UOKiK za dane finansowe niezbędne do ustalenia obrotu za rok obrotowy w przypadku Przedsiębiorcy uznać należy zatwierdzone sprawozdanie finansowe, którego częścią jest rachunek zysków i strat<sup>93</sup>. Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 4 uor ostateczne zamknięcie i otwarcie ksiąg rachunkowych jednostki kontynuującej działalność powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego oznacza zatem zamknięcie drogi do dokonywania jakichkolwiek zmian w księgach rachunkowych roku, którego sprawozdanie finansowe dotyczy, jak i w samym sprawozdaniu finansowym<sup>94</sup>. Z uwagi zatem na fakt, że Przedsiębiorca nie dysponuje zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za rok 2021, nakładając kary w niniejszej sprawie należało oprzeć się na art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik. W związku z faktem, że Przedsiębiorca - pomimo stosownych wezwań - nie przekazał w niniejszym postępowaniu informacji na temat obrotu osiągniętego w 2020 r. postanowieniem z dnia 5 maja 2022 r. Prezes UOKiK zaliczył na poczet dowodów w niniejszym postępowaniu informacje dotyczące obrotu osiągniętego w 2020 r. uzyskane od Przedsiębiorcy w toku prowadzonego wobec niego postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów (sygn. DOZIK-1.610.6.2018.KT), tj. pisma Spółki z dnia 25 listopada 2021 r. oraz z dnia 24 lutego 2022 r. wraz z załącznikami, z których wynika, że obrót Spółki w 2020 r. wyniósł [\*\*\*\*\*] zł.

<sup>92</sup> Omyłkowo określane w piśmie Spółki jako sprawozdanie finansowe za 2022 r.

<sup>93</sup> Zgodnie z art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.)

<sup>94</sup> Podobnie: T. Kiziukiewicz (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, wyd. VIII

Na mocy art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik ustalając wysokość kary pieniężnej w przypadku kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 uokik Prezes UOKiK uwzględnia w szczególności:

- a) okoliczności naruszenia przepisów uokik;
- b) uprzednie naruszenie przepisów uokik;
- c) okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, przy czym stopień naruszenia Prezes UOKiK ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia, działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia.

Ustalając ostateczną wysokość kary pieniężnej nakładanej na przedsiębiorcę, Prezes UOKiK, stosownie do art. 111 ust. 2 uokik, dokonuje również oceny, czy w postępowaniu zaistniały okoliczności obciążające i łagodzące.

Okolicznościami łagodzącymi, w przypadku naruszenia zakazu stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umów, zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 2 uokik, są w szczególności:

- a) dobrowolne usunięcie skutków naruszenia,
- b) zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu,
- c) podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków,
- d) współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania,

Okolicznościami obciążającymi, w takim wypadku, są natomiast:

- a) znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków,
- b) znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem,
- c) dokonanie uprzednio podobnego naruszenia,
- d) umyślność naruszenia.

**Postanowienia określone w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji**

**Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Zakwestionowane postanowienia obejmują szerokie pełnomocnictwa dotyczące podziału i określenia sposobu korzystania z nabywanego od Przedsiębiorcy lokalu niemieszkalnego oraz nieruchomości wspólnej. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące ww. pełnomocnictwa w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiły Przedsiębiorcy podejmowanie działań w imieniu konsumentów-nabywców lokali i bez ich udziału, a bez jednoczesnego precyzyjnego określenia granic tego rodzaju działań.

**Uprzednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

**Okres trwania naruszenia**

Zgodnie z informacjami zebranych w toku niniejszego postępowania wzorce umów:

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Dobra Wola” (etap II);

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Osiedle przy Arkadii” (budynek A);

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany przy inwestycji „Burakowska 16” (etap I i II)

były wykorzystywane przez Przedsiębiorcę co najmniej od dnia 13 października 2017 r.

(dowód: pismo Spółki z dnia 27 października 2017 r., pismo Prezesa UOKiK z dnia 6 października 2017 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru)

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK do wskazania, kiedy Spółka zaprzestała stosowania ww. wzorców umów, Przedsiębiorca ograniczył się do wskazania, że obecnie wzorce te nie są już stosowane oraz, że „według najlepszej wiedzy Spółki, po wszczęciu niniejszego postępowania, Spółka wprowadziła zmiany w pełnomocnictwach, usuwając klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Stało się to już w 2018 roku, po poinformowaniu Spółki o zaistniałej sytuacji.” Przedsiębiorca nie przedstawił jednak dokumentów, które potwierdzałyby ww. okoliczność.

(dowód: pisma Spółki z dnia 9 listopada 2021 r. oraz 6 grudnia 2021 r.)

W ocenie Prezesa UOKiK do wykazania ww. terminu zaprzestania posługiwania się ww. wzorcami umowy przez Spółkę, nie mogły służyć również dowody z przesłuchania świadków, o których przeprowadzenie wniosła Spółka.

W ocenie Prezesa UOKiK, w świetle okoliczności ustalonych w niniejszym postępowaniu należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

**Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

Oceniając stopień oraz skutki naruszenia przepisów uokik Prezes miał na względzie rodzaj działalności prowadzonej przez Przedsiębiorcę i fakt, że uzyskiwanie tego rodzaju pełnomocnictw może w znacznym stopniu ułatwić Przedsiębiorcy realizację inwestycji. Nie może to się jednak odbywać kosztem konsumentów i pozbawiania lub znacznego ograniczania uprawnień konsumentów wynikających z obowiązujących przepisów. Przedsiębiorca stosując postanowienia umowne zakwestionowane w niniejszej decyzji postawił swój interes - wyrażający się w sprawnej realizacji inwestycji - ponad interesem i prawami konsumentów, którzy nabyli od niego nieruchomości.

W odniesieniu do klauzul objętych punktem I podpunktami 1.1. oraz 1.2 sentencji niniejszej decyzji wskazać należy, że odnoszą się one do co do zasady dopuszczalnego podziału do korzystania z nieruchomości. Z uwagi na sposób sformułowania postanowienia te skutkują jednak przyznaniem Przedsiębiorcy uprawnienia do arbitralnego decydowania o dalszym podziale do korzystania z lokalu niemieszkalnego stanowiącego przedmiot współwłasności oraz m.in. do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W wyniku tego naruszone lub znacznie ograniczone mogło zostać prawo konsumenta do korzystania z ww. nieruchomości, nabytej od Przedsiębiorcy. Przedsiębiorca zbył ww. nieruchomość, a zarazem wskutek uzyskania przedmiotowego pełnomocnictwa, zapewnił sobie możliwość określenia sposobu korzystania z niej w sposób najbardziej dla siebie dogodny. Stopień naruszenia Prezes UOKiK uznał zatem za znaczny.

**Wyliczenie kwoty bazowej kary**





Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary w wysokości [\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. 154.403 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote).

#### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

#### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 154.403 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt uokik i jednocześnie stanowi [\*\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji**

##### **Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Postanowienia wskazane w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji obejmują zgody i pełnomocnictwa, umożliwiające Przedsiębiorcy (względnie zarządcy nieruchomości wspólnej) dokonanie zmian udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące ww. pełnomocnictwa i zgody w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiły Przedsiębiorcy podejmowanie działań w imieniu konsumentów-nabywców lokali i bez ich udziału, a bez jednoczesnego precyzyjnego określenia granic tego rodzaju działań.

##### **Uprzednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

##### **Okres trwania naruszenia**

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

##### **Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

Co do klauzul objętych punktem I podpunktami od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji wskazać należy, że w wyniku ich zastosowania Przedsiębiorca zastrzegł sobie bardzo szeroko zakrojone uprawnienie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Brzmienie omawianych postanowień nie pozwala konsumentowi na ocenę potencjalnej skali tych zmian, a w konsekwencji na ocenę, jaki wpływ takie zmiany będą mogły mieć



na uprawnienia czy obowiązki poszczególnych właścicieli lokali związane z nieruchomością wspólną. Zakwestionowane postanowienia nie odnoszą się ponadto do kwestii ewentualnego pokrzywdzenia konsumenta czy ewentualnej rekompensaty z tego tytułu. W związku z tym wskutek wykorzystania przedmiotowych postanowień naruszone mogły zostać także ekonomiczne interesy konsumentów. Stopień naruszenia uznać należy zatem za znaczny.

#### **Wyliczenie kwoty bazowej kary**

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych).

#### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

#### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się zatem w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i jednocześnie stanowi [\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji**

##### **Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Postanowienia wskazane w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji zastosowane zostały w celu umożliwienia pełnomocnikowi działającemu w oparciu o upoważnienia, zawarte w innych postanowieniach obejmujących je wzorców umowy, reprezentowania również pozostałych stron danej czynności prawnej. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące te postanowienia w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiały Przedsiębiorcy podejmowanie działań w imieniu kilku stron danej czynności prawnej bez względu na potencjalny konflikt interesów.

##### **Upřednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających upřednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka upředniego naruszenia przepisów ustawy.

##### **Okres trwania naruszenia**

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.



**Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

Odnosnie postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji wskazać należy, że powodują one rozszerzenie uprawnień pełnomocnika działającego na mocy pełnomocnictw udzielanych w oparciu o postanowienia uznane za niedozwolone w niniejszej decyzji. Postanowienia te upoważniły Przedsiębiorcę do podejmowania decyzji we własnej sprawie, wskutek czego dochodzi do zachwiania równowagi stron i potencjalnego konfliktu interesów. Umożliwiają Spółce działanie wyłącznie w celu realizacji własnego interesu. Stopień naruszenia był w tym przypadku znaczny.

#### **Wyliczenie kwoty bazowej kary**

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych).

#### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

#### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości **308.806 zł** (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i jednocześnie stanowi [\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji**

#### **Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Za pomocą postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji Przedsiębiorca zapewniał sobie nieodwołalność i niewygasalność pełnomocnictw udzielonych przez nabywców nieruchomości. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące te postanowienia w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości i uzyskiwaniem od nabywców tych nieruchomości szerokich pełnomocnictw umożliwiających Przedsiębiorcy działanie w ich imieniu.

#### **Uprzednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

## Okres trwania naruszenia

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

## Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia

Postanowienia ujęte w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. poprzez zastrzeżenie nieodwołalności i niewygasalności pełnomocnictw udzielanych na podstawie wzorca powodować mogły, że możliwości konsumenta w zakresie samodzielnej realizacji przysługujących mu uprawnień związanych z własnością lokalu<sup>95</sup> (co najmniej na kilka lat) zostawały znacznie ograniczone lub *de facto* nawet wyłączone. Postanowienia te mogły wprowadzać konsumentów w błąd i w znacznym stopniu utrudniać im reakcję, w przypadku stwierdzenia nadużyć po stronie pełnomocnika. Wobec tego Prezes UOKiK uznał, że stopień naruszenia w tym wypadku był znaczny.

## Wyliczenie kwoty bazowej kary

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. 231.605 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięć złotych).

## Okoliczności łagodzące i obciążające

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

## Obliczenie kary

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 231.605 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięć złotych). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt uokik i jednocześnie stanowi [\*\*\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji.

## Postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji

### Okoliczności naruszenia przepisów ustawy

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Postanowienia, o których mowa w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji zawierają pełnomocnictwa (względnie zgody) umożliwiające Przedsiębiorcy swobodne dysponowanie - na cele budowlane - nieruchomością zbytą na rzecz nabywców lokali. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące te postanowienia w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiały Przedsiębiorcy podejmowanie działań w imieniu konsumentów-

---

<sup>95</sup> Do których odnosiły się postanowienia zawarte we wzorcu.

nabywców lokali i bez ich udziału, a bez jednoczesnego precyzyjnego określenia granic tego rodzaju działań.

#### **Uprzednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

#### **Okres trwania naruszenia**

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

#### **Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

W przypadku postanowień objętych punktem I podpunktem 5.1. Przedsiębiorca zapewnił sobie niezakłócony proces realizacji kolejnych inwestycji. Tak szeroko zarysowane umocowanie umożliwiło Przedsiębiorcy działanie wyłącznie we własnym interesie, bez względu na ewentualne niedogodności po stronie konsumenta. Znacznie utrudniło konsumentowi ustalenie, do jakich czynności tak naprawdę upoważnił takiego pełnomocnika. W ocenie Prezesa UOKiK w przypadku tych postanowień można mówić o znacznym stopniu naruszenia.

#### **Wyliczenie kwoty bazowej kary**

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote).

#### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

#### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i jednocześnie stanowi [\*\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji.

#### **Postanowienia określone w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji**

#### **Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Postanowienia wskazane w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji obejmują zgody i pełnomocnictwa, które pozwalają Przedsiębiorcy oraz zarządcy nieruchomości wspólnej na składanie oświadczeń w ramach procesu budowlanego

w zakresie wynikającym z realizacji przez Przedsiębiorcę lub spółkę z nim powiazaną, kolejnych inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej. Umożliwiają one również zarządcy nieruchomości wspólnej w tym zakresie głosowanie nad uchwałami na zgromadzeniu wspólnoty mieszkaniowej oraz zawieranie umów. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące te postanowienia w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Postanowienia umożliwiły Przedsiębiorcy podejmowanie działań w imieniu konsumentów-nabywców lokali i bez ich udziału, a bez jednoczesnego precyzyjnego określenia granic tego rodzaju działań.

#### **Upřednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających upřednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przestánka upředniego naruszenia przepisów ustawy.

#### **Okres trwania naruszenia**

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

#### **Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

W przypadku postanowień objętych punktem I podpunktem 6.1. Przedsiębiorca zapewnił sobie niezakłócony proces realizacji kolejnych inwestycji. Tak szeroko zarysowane umocowanie umożliwiło Przedsiębiorcy działanie wyłącznie we własnym interesie, bez względu na ewentualne niedogodności po stronie konsumenta. Znacznie utrudniło konsumentowi ustalenie, do jakich czynności tak naprawdę upoważnił takiego pełnomocnika. W ocenie Prezesa UOKiK w przypadku tych postanowień można mówić o znacznym stopniu naruszenia.

#### **Wyliczenie kwoty bazowej kary**

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote).

#### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

#### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i jednocześnie stanowi [\*\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1 sentencji niniejszej decyzji.



## **Postanowienie określone w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji**

### **Okoliczności naruszenia przepisów ustawy**

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Postanowienie, o którym mowa w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji zobowiązywało nabywcę nieruchomości do podjęcia starań w celu uzyskania od osoby, która nabywałaby od niego nieruchomość lub udział we współwłasności nieruchomości, pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z pełnomocnictwem przez siebie udzielonym. Przedsiębiorca stosował wzorce umowne obejmujące te postanowienia w związku z zawieraniem umów przenoszących własność nieruchomości. Spółka działała w tym zakresie w celu zapewnienia sobie możliwości działania w imieniu właściciela zbytego lokalu, także w sytuacji dalszego przeniesienia własności tego lokalu.

### **Upřednie naruszenie przepisów uokik**

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających upřednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę. Wobec tego należało uznać, że w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka upředniego naruszenia przepisów ustawy.

### **Okres trwania naruszenia**

Mając na uwadze okoliczności opisane już w odniesieniu do postanowień wskazanych w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji również w tym wypadku należało uznać, że naruszenie miało charakter długotrwały.

### **Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia**

Wskutek zastosowania postanowienia objętego punktem I podpunktem 7.1. Przedsiębiorca faktycznie ograniczył prawo konsumenta do rozporządzenia nabytą nieruchomością. Obciążył konsumenta dodatkowymi potencjalnie uciążliwymi obowiązkami, które nie wynikają z obowiązujących przepisów. Zatem w przypadku tego postanowienia stopień naruszenia należało ocenić jako znaczny.

### **Wyliczenie kwoty bazowej kar**

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary za stosowanie przez spółkę niedozwolonych postanowień umownych, w wysokości [\*\*\*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., tj. 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote).

### **Okoliczności łagodzące i obciążające**

Prezes UOKiK nie stwierdził w niniejszym postępowaniu zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających.

### **Obliczenie kary**

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote). Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i jednocześnie stanowi [\*\*\*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć

na Przedsiębiorcę, w przypadku opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji niniejszej decyzji.

Kara pieniężna ma pełnić funkcję prewencji szczególnej i ogólnej. Ma więc być zarówno realną, odczuwalną dolegliwością dla ukaranego podmiotu, będąca reakcją na naruszenie przepisów. Ma być także wyraźnym ostrzeżeniem na przyszłość i to zarówno w odniesieniu do ukaranego przedsiębiorcy, jak i do innych przedsiębiorców, przestrzegając ich przed podejmowaniem podobnych naruszeń interesów konsumentów<sup>96</sup>. Należy jednak pamiętać, że wołą ustawodawcy wysokość kary pieniężnej uzależniona została w głównej mierze od obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w ubiegłym roku obrotowym i to właśnie obrót przedsiębiorcy jest głównym czynnikiem wpływającym na wysokość kary.

W ocenie Prezesa UOKiK kary we wskazanej wyżej wysokości spełnią stawiane przed nimi cele, zarówno w zakresie represji, jak i prewencji ogólnej oraz szczególnej. Zdaniem Prezesa UOKiK wymierzone kary są również adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów uokik.

Na podstawie art. 112 ust. 3 uokik karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK.

Ww. kary pieniężne należy uiszczyć w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji na rachunek bankowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa na nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Z uwagi na powyższe Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

#### **Ad pkt IV sentencji niniejszej decyzji - Koszty postępowania**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 uokik jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Na mocy art. 80 uokik Prezes UOKiK rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK w wyniku postępowania stwierdził naruszenie przez Spółkę przepisów ustawy, tj. art. 23a uokik, w związku z czym spełniona została przesłanka poniesienia kosztów postępowania, o której mowa w art. 77 ust. 1 uokik. Kosztami w przypadku niniejszego postępowania są wydatki poniesione na korespondencję w wysokości 116,20 zł.

Ww. koszty Spółka zobowiązana jest wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000 w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji**

#### **Pouczenie do decyzji:**

Zgodnie z art. 81 ust. 1 uokik w zw. z art. 479<sup>28</sup> § 2 kpc od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - za pośrednictwem Prezesa UOKiK w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

---

<sup>96</sup> Wyr. SOKiK z dnia 6 września 2018 r., sygn. akt: XVII AmA 31/16



W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 uokik w zw. z art. 479<sup>32</sup> § 1 i 2 kpc, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - za pośrednictwem Prezesa UOKiK w terminie tygodnia od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755, dalej: „ustawa o kosztach sądowych”), odwołanie od decyzji Prezesa UOKiK podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Z kolei, zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 2 tej ustawy, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki. Zgodnie z art. 105 ust. 1 zd. 1 ustawy o kosztach sądowych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, 3 i 4 zd. 1 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub w części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego.

Osoba prawna lub jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
DYREKTOR  
Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów  
Konsumentów  
Łukasz Wroński

Otrzymuje:

1. Dantex sp. z o.o. sp. k.  
reprezentowana przez [\*\*\*\*\*]  
[\*\*\*\*\*]  
[\*\*\*\*\*]
2. a/a

