



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

Poznań, 11 października 2023r.

RPZ.610.3.2023.JM

DECYZJA nr RPZ 7/2023

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego przeciwko Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1689 ze zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, działania Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie polegające na niewskazywaniu w prospektach informacyjnych oraz zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie dotyczy ścianek działowych w lokalach mieszkalnych realizowanych w ramach ww. przedsięwzięcia, co wprowadza konsumentów w błąd co do standardu oferowanego lokalu oraz stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 14 maja 2021 r.

II. na podstawie art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **środek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w postaci zamieszczenia, na koszt Spółki, na stronie internetowej Spółki, w dacie wydania decyzji jest to strona <https://www.ustronie-apartments.pl>, jednokrotnego oświadczenia o treści (dalej: oświadczenie nr 1):

„Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr RPZ 7/2023 z dnia 11 października 2023 r. stwierdził, że stosowała praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Zobacz szczegóły”

odsyłającego do podstrony zawierającej oświadczenie o treści (dalej: oświadczenie nr 2):

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 7/2023 z dnia 11 października 2023 r. stwierdził, że Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stosowała praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Praktyka ta polegała na niewskazywaniu w prospektach informacyjnych oraz zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie dotyczy ścianek działowych w lokalach mieszkalnych realizowanych w ramach ww. przedsięwzięcia, co wprowadza konsumentów w błąd co do standardu

oferowanego lokalu. Prezes Urzędu uznał, że zaniechanie Spółki stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, a w konsekwencji praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ww. decyzja jest prawomocna. Konsumenti mogą powołać się na treść decyzji, gdy będą chcieli dochodzić swoich praw w sądzie.

Decyzja została udostępniona na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w tym miejscu należy zamieścić hipertącze odsyłające do niniejszej decyzji umieszczonej na stronie Urzędu)”

Oświadczenia nr 1 i 2 Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złoży w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji w taki sposób, że:

- a) oświadczenia nr 1 i 2 będą dostępne i utrzymywane na ww. stronie internetowej przez okres 3 (trzech) miesięcy od dnia ich zamieszczenia,
- b) tekst oświadczeń nr 1 i 2 będzie wyjustowany oraz sporządzony czcionką w kolorze czarnym (kod szesnastkowy RGB -#000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB - #ffffff)
- c) oświadczenie nr 1 zostanie zamieszczone w górnej części głównej strony internetowej Spółki (w dacie wydania niniejszej decyzji jest to strona <https://www.ustronie-apartments.pl>), w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 1150 px x 350 px tak, aby wielkość czcionki była dostosowana do wielkości ramki (tj. ramka była w całości wypełniona oświadczeniem nr 1, o którym mowa w niniejszym punkcie, z zachowaniem marginesu co najmniej 10 px pomiędzy tekstem a ramką)
- d) oświadczenie nr 1 powinno być widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie, bez możliwości jego zamknięcia przez użytkownika (oświadczenie nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- e) oświadczenie nr 2 zostanie zamieszczone na podstronie strony internetowej Spółki i będzie widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na podstronie, chyba że zostanie zamknięte przez użytkownika (oświadczenie nr 2 nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- f) wielkość czcionki użyta w oświadczeniach powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, z zastrzeżeniem warunków określonych powyżej w pkt II lit. c
- g) w przypadku zmiany adresu, pod jakim dostępna jest strona internetowa Spółki, oświadczenia nr 1 i 2 zostaną opublikowane na każdej innej stronie internetowej zastępującej stronę <https://www.ustronie-apartments.pl>,
- h) w przypadku zmiany nazwy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub jej następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, **karę pieniężną** w wysokości 213.793 zł (słownie: dwieście trzynaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy zł), płatną do budżetu państwa;

IV. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w wysokości 34,10 zł (słownie: trzydzieści

cztery złotych 10/100) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W związku z otrzymanym sygnałem konsumenckim, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie przeciwko Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółka) postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM).

W toku postępowania ustalono, że Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, w ramach którego wybudowała m.in. [informacja prawnie chroniona] lokali mieszkalnych. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu dotyczące przedłożenia stosowanych wzorców umów, Spółka poinformowała, że nie posługiwała się wzorcami umów podczas realizacji tego przedsięwzięcia, a projekty umów deweloperskich przygotowała kancelaria notarialna. Spółka podkreśliła, że z uwagi na zawieranie umów z klientami na różnych etapach inwestycji, umowy były dostosowywane do sytuacji faktycznej i każdorazowo negocjowane z klientami. Spółka wyjaśniła m.in., że przekazała kancelarii notarialnej niezbędne informacje techniczne dotyczące nieruchomości oraz terminy realizacji inwestycji, które wynikały z umowy o roboty budowlane zawartej z generalnym wykonawcą. Z uwagi na wymogi prawne Spółka przekazała także kancelarii notarialnej, jak wskazała, informacje wynikające z prospektu informacyjnego, którego treść ustaliła z bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy dla inwestycji. Spółka zaznaczyła, że po otrzymaniu od notariusza projektu umowy, zaakceptowała go i dokument ten był podstawą do zawierania umów deweloperskich z klientami. Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że na dzień [informacja prawnie chroniona] zawarła [informacja prawnie chroniona] umów deweloperskich w ramach ww. przedsięwzięcia, pierwsze umowy zawarte zostały w 2019 r., a ostatnie w 2021 r.

Jak ustalono, w umowach deweloperskich zawartych przez Spółkę z konsumentami w 2019r. oraz w 2020r. zamieszczono postanowienie o treści: *„Deweloper oświadcza, że: wykona przedmiotowy lokal i budynek mieszkalny, w następującym standardzie i zakresie prac wykończeniowych:*

- ściany i ścianki wewnętrzne: bloczek silka (...)” (§ 5 ust. 2 pkt 6/§ 5 ust. 2 pkt 5 wzorca umowy deweloperskiej).

Podobne postanowienie zamieszczono w prospektach informacyjnych załączonych do ww. umów, stanowiących integralną część tych umów. W części indywidualnej prospektu, dotyczącej konkretnego lokalu mieszkalnego, w rubryce: *„Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper”*, w pkt 3 wskazano: *„3. Standard i zakres prac wykończeniowych:*

- ściany i ścianki wewnętrzne: bloczek silka (...)”.

Odpowiadając na wezwania Prezesa Urzędu, Spółka poinformowała m.in., że otrzymała sygnały od [informacja prawnie chroniona] dotyczące ich zdaniem niewłaściwej realizacji inwestycji w zakresie technologii wykonania wewnętrznych ścian działowych w lokalach. Nabywcy ci zarzucili, że zmieniono technologię wykonania tych ścian z murowanej na lekką kartonowo-gipsową. Spółka uznała ww. zarzuty za bezpodstawne, podnosząc, że od początku inwestycji projekt budowlany, na podstawie którego uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, zakładał wykonanie tych ścian w takiej właśnie technologii, umożliwiającej umieszczenie instalacji technicznej wewnątrz ścian. Spółka podkreśliła, że początkowo w umowach wskazano wykonanie w technologii murowanej

ścian wewnętrznych budynku, nie określono jednak szczegółowo technologii wykonania ścian działowych w lokalach. Spółka wskazała, że w związku z pojawiającymi się wątpliwościami kilku klientów, umowę deweloperską doprecyzowano o kwestię wykonania ścian wewnętrznych w lokalach.

Mając na uwadze powyższe, postanowieniem z dnia 23 marca 2023 r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Spółce postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku ze stosowaniem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275 ze zm.), polegającej na niewskazywaniu w prospektach informacyjnych oraz zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie dotyczy ścianek działowych w lokalach mieszkalnych realizowanych w ramach ww. przedsięwzięcia, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do standardu oferowanego lokalu oraz stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070 ze zm.) i godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Pismem z dnia 23 marca 2023 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM, poprzedzającego wszczęcie niniejszego postępowania.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania Spółka nie ustosunkowała się do postawionego zarzutu. Odpowiadając na wezwanie Prezesa Urzędu odnoszące się do daty zaniechania praktyki, pismem z dnia 30 czerwca 2023 r. Spółka podkreśliła m.in., że nigdy nie zmieniała projektu budowlanego i nie występowała o żadną zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, nie zmieniała również prospektu informacyjnego. Spółka poinformowała, że zgodnie z projektem wszystkie ściany wewnętrzne w budynku zostały wykonane w technologii murowanej- z bloczków silka, a wewnątrz ściany w lokalach zaprojektowano i wykonano w technologii lekkiej kartonowo-gipsowej. Spółka zapewniła, że wszyscy klienci mieli do wglądu decyzję o pozwoleniu na budowę i projekt budowlany. Spółka uznała, że nigdy nie wprowadziła swoich klientów w błąd informując o innym standardzie wykonania, niż wynikało to z projektu i dokumentów.

Spółka wyjaśniła ponadto, że pismem z dnia 15 grudnia 2020 r. poinformowała dotychczasowych klientów o wymaganiach projektu budowlanego i decyzji o pozwoleniu na budowę i braku możliwości zmiany technologii wykonania ścian działowych, z uwagi na parametry techniczne i statyczne obciążeń stropów oraz zaprojektowane szachty z instalacjami. Spółka wskazała, że w tym zakresie złożyła klientom stosowne oświadczenie, a po wyjaśnieniu tej sytuacji poprosiła notariusza o uwzględnienie tej informacji w kolejnych umowach zawieranych z klientami.

Pismem z dnia 26 września 2023r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z nim i złożenia dodatkowych wyjaśnień. Spółka zapoznała się ze zgromadzonym materiałem w dniu 6 października 2023r.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000616053. Przedmiotem jej działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (dowód: odpis z rejestru KRS Spółki- k. 609-611 akt).

W ramach prowadzonej działalności Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, obejmujące budowę budynku

mieszkalnego wielorodzinnego, w którym znajduje się m.in. [informacja prawnie chroniona] lokali mieszkalnych. Spółka zawarła [informacja prawnie chroniona] umów deweloperskich z konsumentami dotyczących tego przedsięwzięcia, pierwsze umowy Spółka zawarła w 2019 r., a ostatnie w 2021 r. (dowód: pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022r. i 1 czerwca 2022r.- k. 14 i 56 akt; umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 57-67, 78-87, 98-107, 118-127, 167-177, 188-198, 209-219, 230-240, 251-261, 472-482, 498-508, 524-534, 551-561, 618-628, 644-654 akt).

W toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM Prezes Urzędu wezwał Spółkę do przedłożenia wzorców umów stosowanych dla ww. przedsięwzięcia. W odpowiedzi na wezwanie Spółka poinformowała, że nie posługiwała się wzorcami umów podczas realizacji tego przedsięwzięcia, a projekty umów deweloperskich przygotowała kancelaria notarialna. Spółka podkreśliła, że z uwagi na zawieranie umów z klientami na różnych etapach inwestycji, umowy były dostosowywane do sytuacji faktycznej i każdorazowo negocjowane z klientami. Spółka wyjaśniła m.in., że przekazała kancelarii notarialnej niezbędne informacje techniczne dotyczące nieruchomości oraz terminy realizacji inwestycji, które wynikały z umowy o roboty budowlane zawartej z generalnym wykonawcą. Z uwagi na wymogi prawne Spółka przekazała także kancelarii notarialnej, informacje wynikające z prospektu informacyjnego, którego treść ustaliła z bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy dla inwestycji. Spółka zaznaczyła, że po otrzymaniu od notariusza projektu umowy, zaakceptowała go i dokument ten był podstawą do zawierania umów deweloperskich z klientami (dowód: pismo Prezesa Urzędu z dnia 29 marca 2022 r.- k. 8-9 akt; pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022 r. i 1 czerwca 2022 r.- k. 14 i 56 akt).

W umowach deweloperskich zawartych przez Spółkę z konsumentami w 2019 r. i od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 13 maja 2021 r. zamieszczono postanowienie o treści: „Deweloper oświadcza, że: wykona przedmiotowy lokal i budynek mieszkalny, w następującym standardzie i zakresie prac wykończeniowych: - ściany i ścianki wewnętrzne: bloczek silka (...)” (§ 5 ust. 2 pkt 6/§ 5 ust. 2 pkt 5 wzorca umowy deweloperskiej).

(dowód: umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 57-67, 167-177, 188-198, 209-219, 230-240, 251-261, 472-482, 498-508, 524-534, 551-561, 618-628 akt).

Podobne postanowienie zamieszczono w prospektach informacyjnych załączonych do ww. umów, stanowiących integralną część tych umów. W części indywidualnej prospektu, dotyczącej konkretnego lokalu mieszkalnego, w rubryce: „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper”, pod pkt 1, w którym oznaczono lokal, jego powierzchnię i pomieszczenia w lokalu oraz pkt 2, wskazującym, że określenie powierzchni i układ pomieszczeń określają rzuty lokali stanowiące załączniki do prospektu, zamieszczono pkt 3 o następującej treści: „3. Standard i zakres prac wykończeniowych: - ściany i ścianki wewnętrzne: bloczek silka (...)”.

(dowód: prospekty informacyjne stanowiące integralną część zawartych przez Spółkę umów deweloperskich- k. 68-77, 178-187, 199-208, 220-229, 241-250, 262-271, 483-487, 509-513, 535-539, 562-566, 629-634 akt).

W związku z wątpliwościami dotyczącymi technologii wykonania ścian działowych w lokalach mieszkalnych w ww. przedsięwzięciu, zgłoszonymi przez niektórych nabywców, Spółka skierowała pismo wyjaśniające do osób, z którymi zawarła umowy deweloperskie, z dnia 15 grudnia 2020 r. W ww. piśmie Spółka m.in. wskazała, że: „[informacja prawnie chroniona] właściciele lokali zwróciło nam uwagę, iż - rzekomo - nie realizujemy inwestycji zgodnie z podpisanymi umowami deweloperskimi. Uwagi te dotyczyły umów podpisanych przed dniem 01.10.2020 r., a sugerowane odstępstwo od umowy miało dotyczyć technologii wykonania ścian działowych wewnątrz lokali. Zwrócono nam uwagę, iż zgodnie z umową ściany wewnętrzne miały zostać wykonane w technologii murowanej z silikatów. Wyjaśniliśmy wszystkim tym osobom, iż budowa od początku realizowana jest zgodnie z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym oraz decyzją o pozwoleniu na

budowę. Nigdy nie zmieniano tego projektu i od początku prac założono - zresztą świadomie - wykonanie tych ścian w lekkiej technologii gipsowo-kartonowej, wypełnionych wełną mineralną (...)". Spółka przyznała jednocześnie, że „*zawierana przez strony umowa oraz prospekt informacyjny i standard wykończenia w tym zakresie mógł być wobec tego nieprecyzyjny, skoro pojawiły się tego typu wątpliwości, dlatego postanowiliśmy doprecyzować ten zapis w prospekcie i standardzie wykończenia, który zostanie Państwu przesłany w oddzielnej korespondencji. Zdaniem prawników nie ma w chwili obecnej niezbędnej potrzeby doprecyzowania samej treści umowy w tym zakresie (...). Ewentualne doprecyzowanie tego elementu może nastąpić w umowie ostatecznej przenoszącej na Państwa własność lokali (...)*".

W kolejnym piśmie z dnia 20 stycznia 2021 r. Spółka poinformowała nabywców m.in., że „*(...) doprecyzowanie prospektu informacyjnego, informacji o standardzie wykończenia stanowiącego część umowy, jak i jej samej, nie może nastąpić ze względów na obecną sytuację w sposób bezpośredni i w formie odpowiadającej oczekiwaniom stron (...)*". W piśmie Spółka poinformowała także nabywców o przestaniu prospektu informacyjnego i standardu wykończenia „*jako oświadczenia spółki*” (dowód: pismo Spółki z dnia 11 października 2022 r. wraz z wzorami pism skierowanych do nabywców z dnia: 15 grudnia 2020 r. i 20 stycznia 2021 r. - k. 276-278 akt).

Pismem z dnia 29 marca 2022 r. Prezes Urzędu wezwał Spółkę m.in. do wskazania, czy otrzymała skargi bądź reklamacje konsumentów dotyczące zawartych umów deweloperskich. W odpowiedzi, pismem z dnia 8 kwietnia 2022 r., Spółka poinformowała m.in., że otrzymała sygnały od [informacja prawnie chroniona] dotyczące ich zdaniem niewłaściwej realizacji inwestycji w zakresie technologii wykonania wewnętrznych ścian działowych w lokalach. Nabywcy ci zarzucili, że zmieniono technologię wykonania tych ścian z murowanej na lekką kartonowo-gipsową. Spółka uznała ww. zarzuty za bezpodstawne, podnosząc, że od początku inwestycji projekt budowlany, na podstawie którego uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, zakładał wykonanie tych ścian w takiej właśnie technologii, umożliwiającej umieszczenie instalacji technicznej wewnątrz ścian. Spółka podkreśliła, że początkowo w umowach wskazano wykonanie w technologii murowanej ścian wewnętrznych budynku, nie określono jednak szczegółowo technologii wykonania ścian działowych w lokalach. Spółka wskazała, że w związku z pojawiającymi się wątpliwościami kilku klientów, chcąc uniknąć tego typu sytuacji w przyszłości, umowę deweloperską doprecyzowano o kwestię wykonania ścian wewnętrznych w lokalach.

Pismem z dnia 8 lipca 2022 r. Prezesa Urzędu wezwał Spółkę m.in. do wskazania, w jakich datach i w jakim zakresie dokonała zmiany informacji zamieszczonych w prospekcie informacyjnym oraz załącznikach do prospektu oraz wyjaśnienia, czy zmiany te zostały uwzględnione w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich. Odpowiadając na to wezwanie, Spółka poinformowała m.in., że w żadnych dokumentach do sierpnia 2020 r. nie odnosiła się do technologii wykonania ścian działowych w lokalach. Technologia ich wykonania wynikała z projektów budowlanych i wydanej w oparciu o te projekty decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę. Spółka zaznaczyła, że w momencie, gdy pojawiły się informacje o rzekomym niewykonaniu umowy deweloperskiej zgłoszone przez [informacja prawnie chroniona] powiązanych ze sobą rodzinie klientów wyjaśniono im, na podstawie dokumentacji budowlanej, iż wykonanie ścian jest zgodne z projektem. Spółka zapewniła, że nigdy nie dokonywano w tym zakresie żadnych zmian, a projekty były dostępne w siedzibie oddziału Spółki i osoby zainteresowane zakupem mogły się z nimi szczegółowo zapoznać. Spółka ponownie poinformowała, że w związku z podnoszonymi wątpliwościami, chcąc w przyszłości uniknąć tego typu sytuacji, postanowiła od sierpnia 2020 r. uszczegółowić zapisy zawieranych z klientami umów, wprowadzając dodatkowy zapis o sposobie wykonania ścian działowych (dowód: pisma Prezesa Urzędu z dnia: 29 marca 2022 r. i 8 lipca 2022 r. - k. 8-9 i 160 akt; pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022 r. i 27 lipca 2022 r. - k. 14 i 162 akt).

Po wszczęciu niniejszego postępowania, Prezes Urzędu skierował wezwanie do Spółki mające na celu sprecyzowanie przez Spółkę daty zaniechania zarzuconej jej

praktyki. Prezes Urzędu wezwał zatem Spółkę m.in. do przedłożenia kopii ostatniej umowy deweloperskiej zawartej z konsumentem wraz z kopią przekazanego konsumentowi prospektu informacyjnego, w których zamieszczono informacje o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka. W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismem z dnia 30 czerwca 2023r. Spółka wskazała m.in., powołując się na swoje wcześniejsze wyjaśnienia, że wszystkie ściany wewnętrzne w budynku zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym i decyzją o pozwoleniu na budowę w technologii murowanej z bloczków silka, o czym zawsze informowała w prospekcie informacyjnym. Spółka podkreśliła, że prospekt w trakcie inwestycji nie był zmieniany, gdyż zawierał wszystkie istotne elementy dla realizacji inwestycji. Zdaniem Spółki, technologia wykonania ścian działowych nie jest takim elementem tym bardziej, że była znana stronom umowy od początku trwania inwestycji, gdyż wynikała z dokumentacji projektowej i decyzji administracyjnych. Spółka podniosła, że wielokrotnie podkreślała w toku postępowania, iż nigdy nie zmieniała projektu budowlanego i nie występowała o żadną zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę, nie zmieniała również prospektu informacyjnego. Spółka zaznaczyła, że zgodnie z projektem wszystkie ściany wewnętrzne w budynku zostały wykonane w technologii murowanej- z bloczków silka, a wewnątrz ściany w lokalach zaprojektowano i wykonano w technologii lekkiej kartonowo-gipsowej. Spółka zapewniła, że wszyscy klienci mieli do wglądu decyzję o pozwoleniu na budowę i projekt budowlany. Spółka uznała, że nigdy nie wprowadziła swoich klientów w błąd informując o innym standardzie wykonania, niż wynikało to z projektu i dokumentów.

Spółka wyjaśniła ponadto, że pismem z dnia 15 grudnia 2020 r. poinformowała dotychczasowych klientów o wymaganiach projektu budowlanego i decyzji o pozwoleniu na budowę i braku możliwości zmiany technologii wykonania ścian działowych, z uwagi na parametry techniczne i statyczne obciążeń stropów oraz zaprojektowane szachty z instalacjami. Spółka wskazała, że w tym zakresie złożyła klientom stosowne oświadczenie, a po wyjaśnieniu sytuacji poprosiła notariusza o uwzględnienie tej informacji w kolejnych umowach zawieranych z klientami. Spółka podkreśliła też, że żaden z klientów do chwili obecnej nie podniósł w stosunku do niej zarzutu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Z ww. pisma Spółki wynika jednocześnie, że żądane w wezwaniu dokumenty, czyli umowy w formie notarialnej, zostaną przesłane do Urzędu bezpośrednio przez kancelarię notarialną, w której je sporządzono (dowód: pismo Prezesa Urzędu z dnia 16 czerwca 2023 r.- k. 612 akt; pismo Spółki z dnia 30 czerwca 2023 r.- k. 614 akt).

W załączeniu do pisma z dnia 4 lipca 2023 r. notariusze z ww. kancelarii notarialnej przestali wypisy dwóch aktów notarialnych obejmujących zawarte przez Spółkę z konsumentami umowy deweloperskie z dnia: 17 października 2020 r. i 23 października 2020 r., wraz z załącznikami (dowód: pismo Kancelarii notarialnej z dnia 4 lipca 2023 r.- k. 617 akt; umowy deweloperskie z dnia: 17 października 2020 r. i 23 października 2020 r. wraz z załącznikami, tj. prospektem informacyjnym, rzutem kondygnacji, wzorem umowy deweloperskiej, rzutem lokalu i standardem wykończenia- k. 618-669 akt).

Ustalono, że w ww. umowie deweloperskiej z dnia 17 października 2020 r. i załączonym do niej prospekcie informacyjnym zamieszczono te same postanowienia dotyczące wykonania ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka, jak przytoczone powyżej, będące podstawą postawionego Spółce zarzutu (dowód: umowa deweloperska z dnia 17 października 2020 r. wraz z prospektem informacyjnym- k. 618- 634 akt).

W § 5 ust. 2 pkt 5 ww. umowy deweloperskiej z dnia 23 października 2020 r. wskazano natomiast, poza informacjami o wykonaniu ścian wewnętrznych z bloczków silka, że ściany działowe wewnątrz lokali zostaną wykonane z płyty gipsowo-kartonowej na stelażu wypełnionej wełną mineralną. W załączonym do tej umowy prospekcie informacyjnym z tej samej daty w rubryce: „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper” wskazano z kolei jedynie, że ściany i ścianki wewnętrzne zostaną wykonane z bloczków silka (dowód: umowa deweloperska z dnia 23 października 2020 r. wraz z prospektem informacyjnym- k. 644-659 akt).

Pismem z dnia 9 sierpnia 2023r. Prezes Urzędu wezwał Spółkę do potwierdzenia, że przekazane przez notariuszy umowy deweloperskie wraz z prospektami informacyjnymi były ostatnimi umowami i prospektami, w których zamieszczono informacje o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka. Pismem z dnia 25 sierpnia 2023 r. Spółka poinformowała, że „*potwierdza stanowisko wyrażone w piśmie notariuszy z dnia 2 grudnia 2022 r. Wszystkie umowy dotyczące inwestycji w Ustroniu przy ulicy Okrzei 6 sporządzane były w tej kancelarii, a więc przekazane dokumenty obrazują stan rzeczywisty na dzień złożenia oświadczeń przez notariuszy (...)*” (dowód: pismo Prezesa Urzędu z dnia 9 sierpnia 2023 r.- k. 675 akt; pismo Spółki z dnia 25 sierpnia 2023 r.- k. 677 akt).

Jak ustalono, w umowach deweloperskich zawartych przez Spółkę co najmniej od dnia 14 maja 2021 r. nie zamieszczono informacji o technologii wykonania ścian czy ścianek. W § 5 ust. 2 pkt 5 tych umów wskazano: „*Deweloper oświadcza, że: wykona przedmiotowy lokal i budynek mieszkalny w standardzie i zakresie prac wykończeniowych, stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego*”.

W prospektach informacyjnych załączonych do ww. umów deweloperskich zamieszczono, obok informacji o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka, dodatkowo informację o wykonaniu ścianek działowych w lokalach z płyty gipsowo-kartonowej. W części indywidualnej prospektu, w rubryce „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper” wskazano: „*3. Standard i zakres prac wykończeniowych:*

1. Ścianki działowe w lokalach wykonane z płyty gipsowo-kartonowej, na konstrukcji z profili stalowych.

2. Ściany i ściany wewnętrzne: bloczek silka lub silikaty (...).”

(dowód: umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę od dnia 14 maja 2021 r.- k. 78-87, 98-107 i 118-127 akt; prospekty informacyjne stanowiące integralną część ww. umów deweloperskich- k. 88-97, 108-117 i 128-137 akt).

W 2022r. Spółka uzyskała obrót w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł (dowód: pismo Spółki z dnia 30 czerwca 2023r. wraz z załącznikiem nr 1- k. 614-615 akt; pismo Prezesa Urzędu z dnia 31 sierpnia 2023r.- k. 680 akt; pismo Spółki z dnia 20 września 2023r.- k. 685 akt).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I.

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1689 ze zm.; dalej: uokik), ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego jest niezbędne do rozstrzygnięcia określonej sprawy przez Prezesa Urzędu. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy zawarli lub mogli zawrzeć ze Spółką umowy deweloperskie i zapoznać się z postanowieniami tych umów oraz postanowieniami prospektów informacyjnych będących ich załącznikami, w których nie sprecyzowano, że informacja o technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie odnosi się do ścianek działowych w lokalach. Działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego

interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na fakt, że praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów może być przypisana jedynie przedsiębiorcy, należy wskazać, że Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie posiada status przedsiębiorcy w świetle art. 4 pkt 1 uokik. Przepis ten stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r.- Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.; dalej: Prawo przedsiębiorców). Art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców przewiduje, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalność gospodarcza to, zgodnie z art. 3 Prawa przedsiębiorców, zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Za przedsiębiorcę uznaje się więc podmiot, który spełnia łącznie ww. kryteria podmiotowe i przedmiotowe.

Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000616053. Posiadając status przedsiębiorcy na podstawie przepisów Prawa przedsiębiorców. Spółka jest też przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów uokik, którego działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

Art. 24 ust. 1 uokik zakazuje stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 uokik stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy. Taką praktykę stanowią w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe (art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik). Dla uznania, że Spółka stosuje zakazane przez ustawę praktyki niezbędne jest stwierdzenie, że jej zachowanie jest **sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami** i jednocześnie **narusza zbiorowy interes konsumentów**.

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (tak np. J. Szwaja. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji - Komentarz, Warszawa 2000 r., s. 117-118, por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007r. sygn. XVII AmA 45/07). W wyroku z dnia 8 maja 2002 r. sygn. akt I PKN 267/2001 Sąd Najwyższy stwierdził, że o bezprawności działania decyduje „*całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego*”.

Należy zauważyć, że przepisy uokik nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. W celu konkretyzacji tej przesłanki należy zatem sięgnąć do przepisów innych ustaw, na podstawie których możliwe jest dokonanie oceny praktyki przedsiębiorcy w aspekcie jej zgodności z prawem.

Bezprawność zakwestionowanej praktyki związana jest z naruszeniem przez Spółkę przepisów art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 200r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845; dalej: uopnpr).

Zgodnie z art. 3 uopnpr zakazane jest stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych. Przez praktykę rynkową rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Pojęcie produktu ma znaczenie szerokie, obejmuje każdy towar lub usługę, w tym nieruchomości, usługi cyfrowe, treści cyfrowe, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych (art. 2 pkt 3 i 4 uopnpr).

Niewątpliwie działania Spółki polegające na informowaniu o zakresie i standardzie prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym oferowanym w sprzedaży w ramach

przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” mieszczą się w przedstawionym powyżej pojęciu praktyki rynkowej.

Art. 4 ust. 2 uopnpr za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd, przy czym praktyka ta nie podlega ocenie w świetle przesłanek określonych w ust. 1 tego przepisu. Oznacza to, że przypisanie Spółce zarzuconej praktyki nie wymaga odniesienia do ogólnej definicji nieuczciwej praktyki rynkowej zawartej w art. 4 ust. 1 uopnpr.

Art. 6 ust. 1 uopnpr stanowi, że praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Art. 6 ust. 3 pkt 1 uopnpr przewiduje, że wprowadzającym w błąd zaniechaniem może być w szczególności zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu. W przypadku propozycji nabycia produktu, za istotne informacje, o których mowa w ust. 1, uznaje się w szczególności istotne cechy produktu w takim zakresie, w jakim jest to właściwe dla danego środka komunikowania się z konsumentami i produktu (art. 6 ust. 4 pkt 1 uopnpr). Art. 6 ust. 5 uopnpr wskazuje jednocześnie, że przy ocenie, czy praktyka rynkowa wprowadza w błąd przez zaniechanie, należy uwzględnić wszystkie jej elementy oraz okoliczności wprowadzenia produktu na rynek, w tym sposób jego prezentacji.

Zarzucona Spółce nieuczciwa praktyka rynkowa podlega ocenie z punktu widzenia ustalonego modelu przeciętnego konsumenta. Art. 2 pkt 8 uopnpr za przeciętnego konsumenta uznaje konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Wymaga zarazem dokonania oceny tych cech z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna lub umysłowa.

Adresatem przygotowanych przez Spółkę dokumentów dotyczących realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego był ogół konsumentów. Prospekt informacyjny oraz umowy deweloperskie, jak i sama oferta Spółki nie były kierowane do określonej, dającej się wyodrębnić na podstawie wspólnej cechy grupy konsumentów, ale nieograniczonego kręgu odbiorców. *De facto* każda osoba zainteresowana nabyciem lokalu mieszkalnego mogła skorzystać z oferty Spółki i zawrzeć z nią umowę deweloperską, a następnie umowę przenoszącą własność lokalu. Nie ma w związku z tym podstaw do konstruowania modelu przeciętnego konsumenta z uwzględnieniem ostatniej z przesłanek wskazanych w ustawowej definicji, a mianowicie odwoływania się do przynależności do szczególnej grupy konsumentów. W niniejszej sprawie za przeciętnego konsumenta Prezes Urzędu uznaje zatem osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zapoznaniu się z wszelkiego rodzaju materiałami dotyczącymi oferty dewelopera, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta.

Wskazanie na takie cechy, jak dostateczne poinformowanie, uwaga i ostrożność określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta (jego przeciętność) znajdujących wyraz w tym, że z jednej strony możemy wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, a z drugiej- nie możemy uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna i że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument ma prawo odbierać kierowane do niego informacje w sposób dostówny zakładając, że przedsiębiorca, od którego pochodzą, przekazuje je w sposób dostatecznie jasny, jednoznaczny i niewprowadzający w błąd.

Analizując praktykę rynkową należy uwzględnić wszystkie czynniki, które mogą kształtować jej odbiór przez przeciętnego konsumenta, a więc przede wszystkim komunikat, który ich autor chce przekazać konsumentom. W ocenie Prezesa Urzędu, w niniejszej sprawie komunikat ten wyrażony został w informacjach o technologii

wykonania ścian wewnętrznych, które mogły wywołać mylne przekonanie przeciętnego konsumenta o standardzie lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments”.

W kwestionowanych prospektach informacyjnych wskazano, że ściany i ścianki wewnątrz zostaną wykonane z bloczków silka, co oznacza, że będą to ściany murowane. Nie określono jednocześnie, że istnieje w tym przypadku wyjątek, tj. że informacja ta nie dotyczy ścianek działowych w lokalach, ale wyłącznie- jak wyjaśniła Spółka- ścian wewnętrznych budynku. Należy zaznaczyć, że w prospektach Spółka nie zamieściła definicji ścianek działowych oraz ścian wewnętrznych. Spółka nie odróżniła więc ścianek działowych od ścian wewnętrznych i nie wskazała, że technologia wykonania ścian działowych będzie inna niż ścian wewnętrznych.

Zdaniem Prezesa Urzędu, brak informacji o odróżnieniu ścian działowych od ścian wewnętrznych mógł powodować, że w chwili zapoznania się z prospektem przeciętny konsument nie wiedział i nie był w stanie ustalić, że w rzeczywistości ścianki działowe znajdujące się w lokalu nie są, według Spółki, ścianami wewnętrznymi, tj. nie są to ściany murowane. Przeciętny konsument mógł uznać, że skoro nie wyróżniono żadnych rodzajów ścian czy ścianek wewnętrznych, to faktycznie wszystkie tego rodzaju ścianki i ściany będą wykonane w technologii murowanej. Należy zauważyć, że informacja o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka została zamieszczona w części indywidualnej prospektu dotyczącej konkretnego, oferowanego lokalu w rubryce: „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper”. Informacja ta została zamieszczona w pkt 3 pod zwrotem „Standard i zakres prac wykończeniowych”. W pkt 1 i 2 tej rubryki, zamieszczonych powyżej, wskazano przy tym: oznaczenie lokalu, jego powierzchnię, oznaczenie pomieszczeń w lokalu oraz zaznaczono, że powierzchnia lokalu i układ pomieszczeń zostały określone na rzutach lokalu. Już choćby ze względu na miejsce zamieszczenia informacji o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka i jej odniesienie do wymienionego lokalu, przeciętny konsument mógł dojść do wniosku, że informacja ta dotyczy również ścianek działowych w lokalu, które znajdują się przecież wewnątrz lokalu, czyli mają charakter ścian wewnętrznych. Zapoznając się z prospektem przeciętny konsument nie mógł w żaden sposób ustalić, że wymieniony standard wykończenia nie obejmuje ścianek działowych w lokalu, a jedynie inne, bliżej nieokreślone ściany i ścianki wewnętrzne. W opinii Prezesa Urzędu, przeciętny konsument mógł ocenić przekaz Spółki zgodnie z jego treścią- skoro z podanych informacji wynika, że ściany i ścianki wewnętrzne będą wykonane z bloczków silka, to informacja ta dotyczy wszystkich ścian i ścianek wewnętrznych.

Należy podkreślić, że w ww. rubryce prospektu nie tylko nie odróżniono ścianek działowych od ścian wewnętrznych w zakresie technologii ich wykonania, ale nie zamieszczono także jakiegokolwiek odniesienia do ścianek działowych w lokalu. Pomimo szczegółowego opisu różnego rodzaju prac wykończeniowych w lokalu, dotyczących np. wykonania sufitów, podłóg, tynków itp., w rubryce nie posłużono się w ogóle pojęciem ścianek działowych. Wzmianka o ściankach działowych jest wprowadzie w części prospektu dotyczącej informacji o budynku, w rubryce „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach”, m.in. przy opisie III i IV etapu budowy, w których wskazano: „roboty ścianki działowe garaż, parter, I-II piętro (...)”, „częściowo roboty ścianki działowe garaż, parter, I-II piętro (...)”, niemniej nie wynika z niej, w jakiej technologii zostaną wykonane ścianki działowe w lokalach.

Powyżej wskazano, że informacja o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka została zamieszczona także w umowach deweloperskich zawartych przez Spółkę z konsumentami, których integralną część stanowiły ww. prospekty informacyjne. Należy zauważyć, że w ww. umowach, podobnie jak w prospektach informacyjnych, nie ma informacji, które odróżniałyby ścianki działowe od ścianek wewnętrznych i wskazywałyby, że wymieniona technologia nie dotyczy ścianek działowych w lokalu. Opisany w § 5 ust. 2 pkt 6/§ 5 ust. 2 pkt 5 tych umów standard wykonania ścian i ścianek wewnętrznych

z bloczków silka dotyczy ogólnie lokalu i budynku, bez sprecyzowania, że wyłączone są z niego ścianki działowe w lokalu, które zostaną wykonane z płyt gipsowo-kartonowych.

Można więc uznać, że w przypadku skorzystania z oferty Spółki przeciętny konsument uzyskiwał zarówno na etapie przedkontraktowym, jak i na etapie zawierania umowy te same informacje o technologii wykonania ścian wewnętrznych, na podstawie których mógł uznać, że ścianki działowe w wybranym przez niego lokalu, będące ściankami wewnętrznymi, zostaną wykonane w technologii murowanej.

Prezes Urzędu wyraża opinię, że jeżeli - jak wywodzi Spółka - ścianki działowe wewnątrz lokalu były planowane i projektowane w dokumentacji budowlanej jako ścianki w lekkiej technologii gipsowo-kartonowej, czyli odmiennej niż technologia wykonania innych ścianek i ścian wewnętrznych wskazana w prospekcie i umowie, Spółka powinna zamieścić rzetelne i precyzyjne informacje w tym zakresie, aby wyeliminować możliwość wprowadzenia konsumentów w błąd. W ustalonych okolicznościach brak rozróżnienia technologii wykonania różnych ścian wewnętrznych mógł wywołać mylne przekonanie przeciętnego konsumenta co do wykonania wszystkich ścian i ścianek wewnętrznych, a więc również ścianek działowych w lokalu, w technologii murowanej.

Zdaniem Prezesa Urzędu, przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej z dziedziny budownictwa. Przeciętny konsument ma jednak świadomość różnic zachodzących pomiędzy ścianami w lokalu wykonanymi w technologii murowanej (np. z bloczków silka) a ścianami wykonanymi w lekkiej technologii gipsowo-kartonowej i wynikających z tego faktu skutków, m.in. w zakresie możliwości określonego wykorzystania ścian (np. umocowania sprzętu elektronicznego, wyposażenia, mebli). Przeciętny konsument zdaje sobie zatem sprawę, że różna technologia wykonania ścian może wpływać na możliwość ich określonego zagospodarowania, a ścianki z płyty gipsowo-kartonowej nie mają np. wytrzymałości takiej, jak ściany murowane. Dlatego informacja o technologii wykonania ścian w lokalu, wbrew twierdzeniom Spółki, ma istotne znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję o zakupie lokalu, wpływając na sposób postrzegania przez niego oferty Spółki i jej ocenę. Jest to informacja odnosząca się do istotnej cechy lokalu, tj. jego standardu.

Warto jednocześnie zwrócić uwagę, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445 - dalej: ustawa deweloperska), mającej zastosowanie do ww. przedsięwzięcia deweloperskiego, określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, stanowi jeden z wymogów umowy deweloperskiej. Obowiązek podania tożsamej informacji na etapie przedkontraktowym wynika z kolei z ustawowego wzoru prospektu informacyjnego, który określony został w załączniku do ww. ustawy. Możliwe jest więc stwierdzenie, że Spółka miała ustawowy obowiązek przekazania informacji o standardzie prac wykończeniowych dotyczących lokalu także w zakresie znajdujących się w nim ścianek działowych. Uzasadniony jest tym samym wniosek, że informacje te mają charakter istotny i są potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy.

Zdaniem Prezesa Urzędu, niewskazanie przez Spółkę w prospektach informacyjnych oraz zawieranych umowach deweloperskich, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie dotyczy ścianek działowych w lokalach mieszkalnych, mogło wywoływać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta o standardzie oferowanego lokalu. Jak zaznaczono powyżej, w ww. dokumentach nie ma żadnych informacji bądź wskazówek, na podstawie których przeciętny konsument mógłby ustalić, że ścianki działowe wewnątrz lokalu nie będą wykonane z bloczków silka. Zapoznając się z prospektem i postanowieniami umowy, przeciętny konsument nie był więc w stanie dokonać realnej oceny oferty Spółki w zakresie istotnych cech lokalu- technologii wykonania znajdujących się w nim ścianek działowych. Kierując się treścią informacji o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych w technologii murowanej, przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, z jakich w rzeczywistości materiałów zostaną wykonane ścianki działowe w wybranym przez niego lokalu.

Stosownie do art. 2 pkt 7 uopnpr, przez decyzję dotyczącą umowy rozumie się podejmowaną przez konsumenta decyzję co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania. Nieuczciwa praktyka rynkowa polegająca na wprowadzającym w błąd zaniechaniu nie musi finalnie prowadzić do dokonania przez przeciętnego konsumenta czynności prawnej. Wystarczająca jest potencjalna możliwość wprowadzenia w błąd przeciętnego konsumenta.

W niniejszej sprawie decyzja dotycząca umowy może polegać np. na zainteresowaniu się przeciętnego konsumenta ofertą Spółki, czy też podjęciu działań w celu uzyskania dodatkowych lub szczegółowych informacji o jej ofercie.

Odnosząc się do wyjaśnień Spółki dotyczących wskazania technologii wykonania ścian działowych w lokalach z płyt gipsowo-kartonowych w dokumentacji technicznej i projektowej budynku, należy zauważyć, że nawet, jeśli w projekcie budowlanym czy pozostałej dokumentacji technicznej zamieszczono ww. informacje, to jednak sama możliwość uzyskania dodatkowych informacji z tych źródeł nie może służyć do prostowania informacji określonych w dokumentacji umownej przekazywanej konsumentowi przed czy w trakcie zawierania umowy. Przeciętny konsument nie ma obowiązku weryfikowania informacji zamieszczonych w prospekcie informacyjnym czy umowie deweloperskiej z informacjami zamieszczonymi w innych dokumentach dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego bądź ich porównywania. Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy deweloperskiej, prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej. W odniesieniu do pozwolenia na budowę czy projektu budowlanego (architektoniczno-budowlanego) art. 21 ustawy deweloperskiej przewiduje jedynie obowiązek zapewnienia przez dewelopera, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, możliwości zapoznania się z tymi dokumentami w lokalu przedsiębiorstwa. Można tym samym uznać, że informacje zamieszczone w prospekcie i umowie deweloperskiej mają podstawowe znaczenie dla przeciętnego konsumenta zainteresowanego daną ofertą dewelopera.

Jedynie na marginesie można w tym miejscu zauważyć, że z przekazanego przez Spółkę opisu projektu architektoniczno-budowlanego budynku wybudowanego w ramach ww. przedsięwzięcia deweloperskiego nie wynika, że ścianki działowe w lokalu mają być wykonane z płyt gipsowo-kartonowych. [informacja prawnie chroniona].

W odniesieniu do wyjaśnień Spółki złożonych po wszczęciu niniejszego postępowania należy z kolei wskazać, że zarzucona Spółce praktyka nie dotyczy zgodności wykonania ścian wewnętrznych w budynku czy ścianek działowych w lokalach z projektem budowlanym i decyzją o pozwoleniu na budowę ani tego, czy Spółka dokonała bądź nie dokonała zmiany ww. dokumentów. Praktyka Spółki ma charakter informacyjny. Jej istota polega na niewskazaniu, że podana w prospektach informacyjnych i umowach deweloperskich technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie obejmuje ścianek działowych w lokalu, które są przecież ściankami wewnętrznymi. Prezes Urzędu zakwestionował zatem zaniechanie Spółki w przekazaniu konsumentom istotnych informacji o tym, że ścianki działowe w lokalach będą wykonane w innej technologii niż podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych, a nie sam sposób wykonania lokalu w zakresie ścianek działowych.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że Spółka przyznała (por. np. pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022 r. i 27 lipca 2022 r.- k. 14 i 162 akt), że początkowo w umowach nie określono szczegółowo technologii wykonania ścian działowych w lokalach i w żadnych dokumentach nie odnosiła się do technologii wykonania tych ścian. Dopiero w związku z pojawiającymi się wątpliwościami konsumentów, Spółka doprecyzowała dokumenty umowne, wprowadzając dodatkowe postanowienie dotyczące technologii wykonania ścianek działowych w lokalach.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu uznał, że zaniechanie Spółki spełnia przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej, o której mowa w art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 uopnpr.

Powyżej wskazano, że przypisanie Spółce zarzuconej praktyki wymaga także wykazania, że praktyka ta **narusza zbiorowy interes konsumentów**. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowy interes konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu Najwyższego, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*”.

Dla wystąpienia ww. przesłanki istotne jest zatem ustalenie, że działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego, konkretnego adresata. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może przy tym polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest tym samym konieczne, aby którykolwiek z konsumentów został dotknięty skutkami stosowanej przez przedsiębiorcę praktyki. Wystarczająca jest choćby potencjalna możliwość wystąpienia negatywnych skutków praktyki wobec nieograniczonej liczby konsumentów.

W opinii Prezesa Urzędu, praktyka Spółki może godzić w zbiorowe interesy konsumentów, tj. interesy nieokreślonej i nieograniczonej grupy konsumentów, których nie da się zidentyfikować- interesy wszystkich osób, które mogły zapoznać się z przygotowanymi przez Spółkę prospektami informacyjnymi oraz postanowieniami umów deweloperskich oraz które zawarły z nią umowy deweloperskie co najmniej do maja 2021r.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym) oraz prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

Ww. praktyka może naruszać przede wszystkim pozaekonomiczne interesy konsumentów, tj. prawo konsumentów do uzyskania rzetelnych informacji o istotnych cechach lokalu, przekazywanych w prospekcie informacyjnym i umowie deweloperskiej. Niewskazanie, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie obejmuje ścianek działowych w oferowanym lokalu, może wprowadzać przeciętnego konsumenta w błąd co do standardu lokalu, na etapie przedkontraktowym i na etapie zawarcia umowy. Pominięcie tych informacji mogło zarazem wpływać na konkretne decyzje konsumenta o skorzystaniu z oferty Spółki, zniekształcając jego proces decyzyjny. W konsekwencji, praktyka Spółki może także pośrednio wpływać na ekonomiczne interesy konsumentów, którzy zdecydowali się zawrzeć z nią umowy deweloperskie.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdził, że Spółka naruszyła zakaz określony w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji decyzji, stwierdzając, że Spółka zaniechała stosowania ww. praktyki z dniem 13 maja 2021 r. Jako datę zaniechania Prezes Urzędu przyjął dzień poprzedzający zawarcie przez Spółkę umowy deweloperskiej z konsumentem, w której zmieniono § 5 ust. 2 pkt 5. W postanowieniu tym odwołano się do standardu i zakresu prac wykończeniowych, stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego. Integralną częścią ww. umowy, z dnia 14 maja 2021 r., był prospekt informacyjny, w którym obok informacji o technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka, zamieszczono dodatkową informację o technologii wykonania ścianek działowych w lokalach z płyty gipsowo-kartonowej. Umowę deweloperską z dnia 14 maja 2021 r. wraz z załącznikami Spółka przedłożyła w toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM, poprzedzającego wszczęcie niniejszego postępowania.

Podkreślenia wymaga, że Spółka nie wykazała, wbrew ciężarowi dowodu wynikającemu z art. 27 ust. 3 uokik, daty zaniechania stosowania zarzuconej jej praktyki. Spółka wskazała przy tym różne daty zmiany zarzuconej jej praktyki. W piśmie z dnia 27 lipca 2022 r. Spółka poinformowała na przykład, że postanowiła od sierpnia 2020r. uszczegółwić zapisy zawieranych z klientami umów o wskazanie sposobu wykonania ścian działowych w lokalach (*k. 162 akt*). Z pisma Spółki z dnia 15 grudnia 2020 r. skierowanego do nabywców lokali wynika, że uwagi dotyczące technologii wykonania ścianek działowych w lokalach dotyczą umów zawartych przed 1 października 2020 r. (*k. 277 akt*). W odpowiedzi na żądanie Prezesa Urzędu dotyczące przedłożenia kopii ostatniej umowy deweloperskiej wraz z kopią przekazanego konsumentowi prospektu informacyjnego, w których zamieszczono informacje o wykonaniu ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka, pismem z dnia 30 czerwca 2023 r. Spółka poinformowała, że umowy zostaną przesłane bezpośrednio przez kancelarię notarialną, w której je sporządzono (*k. 614 akt*). Przesłana przez kancelarię umowa deweloperska z dnia 17 października 2020 r. oraz załączony do niej prospekt zawierają te same postanowienia dotyczące technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych, które występują w umowach i prospektach, będących podstawą postawionego Spółce zarzutu (*k. 618-634 akt*). W drugiej z przesłanych umów z dnia 23 października 2020 r. wskazano wprawdzie dodatkowo technologię wykonania ścianek działowych w lokalach, niemniej należy uwzględnić, że załączony do tej umowy prospekt informacyjny z tej samej daty, stanowiący integralną część tej umowy, nie zawierał ww. informacji. W prospekcie wskazano jedynie tak, jak w prospektach zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, że ściany i ścianki wewnętrzne zostaną wykonane z bloczków silka (*k. 644-659 akt*). Przyjęcie tym samym, że Spółka zaniechała stosowania zarzuconej jej praktyki z datą zawarcia umowy z dnia 23 października 2020 r. byłoby, w ocenie Prezesa Urzędu, zbyt daleko idące i nie poparte wystarczającymi dowodami. Dlatego Prezes Urzędu uznał, że Spółka zaniechała stosowania praktyki z dniem 14 maja 2021 r., tj. z dniem zawarcia umowy deweloperskiej, której integralną część stanowił prospekt informacyjny precyzujący kwestię technologii wykonania ścianek działowych w lokalach. Dopiero z treści tych dokumentów konsument mógł dowiedzieć się, że ścianki działowe w lokalach zostaną wykonane w innej technologii niż technologia podana dla ścian i ścianek wewnętrznych.

II.

Zgodnie z art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 4 uokik, w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wobec Spółki środka usunięcia trwających skutków przypisanej jej praktyki w postaci zamieszczenia stosownego

komunikatu o niniejszej decyzji na prowadzonej przez Spółkę stronie internetowej <https://www.ustronie-apartments.pl>. W ocenie Prezesa Urzędu, środek ten pozwoli zrealizować przede wszystkim cele informacyjne decyzji, zarówno wobec konsumentów będących stronami zawartych ze Spółką umów, jak i wszystkich zainteresowanych osób bądź przedsiębiorców.

III.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, Prezes Urzędu 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. 24. Art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik przewiduje, że obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat- w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 uokik wskazuje przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary.

Obrót Spółki w 2022 r. wyniósł [informacja prawnie chroniona] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 30 grudnia 2022 r., tj. 4,6899 zł, stanowi [informacja prawnie chroniona] euro (stosownie do art. 5 uokik, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót Spółki w 2022 r. jest więc wyższy niż równowartość 100.000 euro. Uzasadnia to zastosowanie przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 uokik.

Kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu. Należy zwrócić uwagę, że przepisy uokik nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 uokik te okoliczności, które Prezes Urzędu ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej. Są to w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także: okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia (art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik).

Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 uokik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie naruszenia przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

Mając na uwadze, że przypisana Spółce praktyka, odnosząca się do istotnych cech oferowanych przez nią lokali mieszkalnych, mogła wpływać na zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta na etapie przedkontraktowym i na etapie zawierania umowy, Prezes Urzędu postanowił nałożyć na Spółkę karę pieniężną za stosowanie tej praktyki.

Zdaniem Prezesa Urzędu, naruszenie przez Spółkę zakazu określonego w art. 24 uokik ma charakter nieumyślny i wynika z niedochowania przez Spółkę należytej staranności przy opracowaniu dokumentów umownych wykorzystywanych w relacjach z konsumentami. Należy podkreślić, że Spółka jest profesjonalistą, który ma obowiązek zwrócenia uwagi na treść przekazywanych informacji, w tym na ich precyzję i jednoznaczność, a co za tym idzie na to, w jaki sposób informacje te mogą być rozumiane przez przeciętnego konsumenta zainteresowanego jej ofertą. Prezes Urzędu uznaje, że w niniejszej sprawie Spółka nie sprostata temu obowiązkowi. Spółka nie wskazała bowiem w ww. dokumentach, że informacje o technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych nie dotyczą ścianek działowych w lokalach. W prospekcie informacyjnym ani umowach deweloperskich nie było postanowień, które pozwoliłyby przeciętnemu konsumentowi na ustalenie, że wskazana technologia nie obejmuje ścianek działowych w lokalu. Brak odróżnienia technologii wykonania różnych ścian i ścianek wewnętrznych mógł wywołać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta co do standardu lokalu, czego Spółka nie przewidziała przygotowując ww. dokumenty dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments”.

Ustalając wysokość kary Prezes Urzędu dokonał w pierwszej kolejności oceny okoliczności naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy oraz okresu, stopnia i skutków rynkowych przypisanego jej naruszenia. W dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w sprawie występują okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć wpływ na wysokość kary.

Przypisana Spółce praktyka ujawnia się na etapie przedkontraktowym i na etapie kontraktowania. Jako deweloper Spółka miała obowiązek sporządzić prospekt informacyjny rozpoczynając sprzedaż lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments”, zgodnie z ustawowo określonym wzorem. Spółka miała też obowiązek, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, doręczyć jej prospekt informacyjny wraz z załącznikami przed zawarciem umowy deweloperskiej. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowił integralną część tej umowy (por. art. 17, art. 18 i art. 20 powołanej powyżej ustawy deweloperskiej).

W ocenie Prezesa Urzędu, pominięcie przez Spółkę informacji o tym, że podana technologia wykonania ścian i ścianek wewnętrznych z bloczków silka, tj. jako ścian murowanych, nie dotyczy ścianek działowych w lokalach mieszkalnych, mogło wprowadzić w błąd przeciętnego konsumenta co do standardu oferowanego lokalu. Zapoznając się z prospektem oraz umową deweloperską przeciętny konsument mógł uznać, że informacje o technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych dotyczą także ścianek działowych w lokalu, które są ściankami wewnętrznymi. Przeciętny konsument nie był w stanie ustalić, że ścianki działowe w lokalach nie zostaną wykonane z bloczków silka, ale z płyt gipsowo-kartonowych. Mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta mogło wpływać na podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy, której nie podjąłby, gdyby uzyskał precyzyjne informacje o technologii wykonania ścianek działowych w lokalach. Praktyka Spółki narusza zatem bezpośrednio pozaekonomiczne interesy konsumentów, tj. prawo konsumentów do uzyskania rzetelnych informacji o istotnych cechach lokalu. Niemniej jednak praktyka ta mogła również wpływać na konkretne decyzje konsumentów o skorzystaniu z oferty Spółki, a więc pośrednio wpływać na ekonomiczne interesy konsumentów, którzy zdecydowali o zawarciu ze Spółką umów deweloperskich.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu uwzględnił także okres trwania stwierdzonego naruszenia, który przekroczył 1 rok. Umowy, w których podano informacje o technologii wykonania ścian i ścianek wewnętrznych bez sprecyzowania, że nie dotyczy to ścianek działowych w lokalu, Spółka zawierała z konsumentami co najmniej od października 2019 r. do maja 2021 r. Prezes Urzędu wziął ponadto pod uwagę, że ww. informacje zostały zamieszczone w [informacja prawnie chroniona] umów deweloperskich, które Spółka zawarła dla przedmiotowego przedsięwzięcia, tj. [informacja prawnie chroniona]. Należy też wskazać, że praktyka Spółki nie miała szerokiego zasięgu terytorialnego.

Z ww. przyczyn Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

Dokonując kalkulacji kary w dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w niniejszej sprawie występują okoliczności obciążające bądź łagodzące, które wpływają na wysokość kary. Prezes Urzędu nie dopatrył się okoliczności obciążających, które przemawiałyby za podwyższeniem ustalonej kwoty kary. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę praktyki, wskutek otrzymanych sygnałów od konsumentów, przed wszczęciem niniejszego postępowania. Okoliczność ta przesądziła o obniżeniu kwoty kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 213.793,40 zł. W konsekwencji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 213.793 zł po zaokrągleniu.

Zdaniem Prezesa Urzędu, nałożona na Spółkę kara pieniężna uwzględnia w należyтым stopniu przesłanki wpływające na jej wysokość, wymienione w art. 111 uokik. Kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu uznał, że kara powinna stanowić przede wszystkim odczuwalną dla Spółki dolegliwość finansową. Kara pełni również funkcję prewencyjną i wychowawczą wobec Spółki oraz innych deweloperów, zapobiegając w przyszłości podobnym naruszeniom przepisów uokik.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w pkt III sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 uokik, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

IV.

Art. 77 ust. 1 uokik przewiduje, że jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia oraz osoba zarządzająca, o której mowa w art. 6a, są obowiązani ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 uokik, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

Należy zauważyć, że uokik nie zawiera wyczerpujących regulacji dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Art. 83 uokik stanowi jednak, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego. Stosownie do art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Do kosztów przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania zaliczono, zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 34,10 zł.

Ww. koszty należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji na podany powyżej rachunek bankowy.

Pouczenia:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu (ul. Zielona 8, 61-851 Poznań).

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IV sentencji decyzji, na podstawie art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479³² § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, Spółce przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu (ul. Zielona 8, 61-851 Poznań).

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Zgodnie 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 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

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

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia 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 Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger