



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

Kraków, 22 grudnia 2021 r.

RKR.611.1.2021.AB

**DECYZJA NR RKR-7/2021**

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 przeciwko **Stylhut spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w Krakowie**, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje stosowane przez tę Spółkę postanowienia wzorców umów o treści:

1. „Strony postanawiają, że podane ceny mogą ulec zmianie: jeżeli po zakończeniu budowy, w trakcie ostatecznego obmiaru powykonawczego przeprowadzanego przez Dewelopera przed zawarciem Umowy Przenoszącej w sposób zgodny z umową niniejszą, okaże się, że powierzchnia przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszym akcie, ostateczne rozliczenie stron w związku z dokonanym obmiarem powykonawczym nastąpi najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania przez Stronę Nabywającą powiadomienia o zmianie ceny, przy czym przed zawarciem Umowy Przenoszącej; w takim przypadku cenę Lokalu Mieszkalnego stanowić będzie iloczyn metrów kwadratowych tego lokalu oraz kwoty stanowiącej cenę jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynoszącej ..... brutto, przy czym Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej umowy odstąpić w przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru, że rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego jest większa lub mniejsza od wskazanej w III ust 7 niniejszego aktu o więcej niż 3% (trzy procent) tej powierzchni, w terminie jednego miesiąca od dnia powiadomienia jej przez Dewelopera o tej różnicy.

W przypadku nie odstąpienia Strony Nabywającej od umowy cała cena winna być przez Stronę Nabywającą uregulowana przed zawarciem Umowy Przenoszącej. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności” (§ VI ust. 2 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A),

2. „Strony postanawiają, że podane ceny mogą ulec zmianie: jeżeli po zakończeniu budowy, w wyniku ostatecznego obmiaru powykonawczego przeprowadzanego przez Dewelopera przed zawarciem Umowy Przenoszącej w sposób zgodny z umową niniejszą, okaże się, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszym akcie, ostateczne rozliczenie stron w związku z dokonanym obmiarem powykonawczym nastąpi najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania przez Nabywcę powiadomienia o zmianie ceny, przy czym przed zawarciem Umowy Przenoszącej; w takim przypadku cenę Lokalu Mieszkalnego stanowić będzie iloczyn metrów kwadratowych tego lokalu oraz kwoty stanowiącej cenę jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynoszącej ,00 zł ( złotych) brutto, przy czym Nabywca będzie mógł od niniejszej umowy odstąpić w przypadku gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego jest większa lub mniejsza od wskazanej w § 3 pkt. 5

niniejszego aktu o więcej niż 3% (trzy procent) tej powierzchni, w terminie jednego miesiąca od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o tej różnicy” (§ 6 ust. 5 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 6 ust. 4 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C),

3. „Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, w wykonaniu umowy niniejszej (zwana w umowie „Umową Przenoszącą”), zostanie zawarta po ziszczeniu się zdarzeń określonych w ust 4 niniejszego punktu, w dniu wyznaczonym przez Dewelopera w wezwaniu skierowanym do Strony Nabywającej przez Dewelopera, nie później niż do dnia trzydziestego pierwszego października dwa tysiące osiemnastego roku (31.10.2018 r.).

Deweloper wezwie Stronę Nabywającą do zawarcia Umowy Przenoszącej w oznaczonym dniu, godzinie i miejscu (Kancelaria notarialna w Krakowie) listem poleconym, nadanym na co najmniej 14 (czternaście) dni przed datą jej zawarcia lub pismem przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem lub za zgodą wyrażoną niniejszym przez Stronę Nabywającą drogą mailową na adres wskazany przez Stronę Nabywającą: .....” (§ VIII ust. 1 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A),

4. „Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przenoszącej w oznaczonym dniu, godzinie i miejscu (Kancelaria notarialna w Krakowie) listem poleconym, nadanym na co najmniej 14 (czternaście) dni przed datą jej zawarcia lub pismem przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem lub za zgodą wyrażoną niniejszym przez Nabywcę drogą mailową na adres wskazany przez Nabywcę:” (§ 8 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 8 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C),
5. „Strony zobowiązują się dotożyć starań w celu polubownego rozwiązywania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla położenia Budynku” (§ XV ust. 4 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A, § 11 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 11 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C),
6. „strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy nie mają wobec siebie dalszych roszczeń, co nie wyłącza uprawnień wynikających z rękojmi za wady” (§ 5 ust. 4 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A oraz § 5 ust. 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B),
7. „Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosił jakichkolwiek sprzeciwów (odwołań, skarg, zażaleń), ani też w jakikolwiek inny sposób utrudniał realizację i zakończenie inwestycji polegającej na budowie tego Osiedla wraz z wymaganą infrastrukturą” (§ 9 ust. 3 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A),
8. „Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Deweloper oraz każdorazowy następca prawny, dysponował Nieruchomością, to jest działką 139/4 obręb 54 Nowa Huta, na cele budowlane polegające na realizacji inwestycji Osiedla, o którym mowa powyżej, polegających na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, dojazdami z drogami wewnętrznymi, parkingami, infrastrukturą techniczną.

Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosił jakichkolwiek sprzeciwów (odwołań, skarg, zażaleń), ani też w jakikolwiek inny sposób utrudniał realizację i zakończenie inwestycji polegającej na budowie tego Osiedla wraz z wymaganą infrastrukturą” (§ 10 ust. 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B),

9. „1. W celu umożliwienia wykonywania powyżej wyrażonych zgód Nabywca ustanawia pełnomocnikami Pana [usunięto - Prezes UOKiK], PESEL [usunięto - Prezes UOKiK] oraz Spółkę **STYLHUT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, KRS 0000421444, REGON 122578753, NIP 6772369085** - udzielając każdemu z nich z osobna pełnomocnictwa z prawem substytucji, do samodzielnego dokonywania czynności prawnych związanych z powyższymi zgodami i postanawia, że są to pełnomocnictwa nie gasnące i zrzeka się ich odwołania.

2. Nabywca i Deweloper zastrzegają, że każdy z pełnomocników może być drugą stroną czynności, może reprezentować inne strony czynności prawnych opisanych powyżej.

3. Nabywca, w przypadku zbywania przedmiotów nabytych tym aktem, zobowiązuje się do uzyskania od nabywców pełnomocnictwa i zgód dla Dewelopera o treści wyżej opisanej, aż do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach całego Osiedla” (§ 11 ust. 1 - 3 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A oraz § 12 ust. 1 - 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B),

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 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów - i zakazuje ich wykorzystywania.

II. na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy opisanego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w postaci:

1. skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich i/lub umów przeniesienia własności zawartych na podstawie wzorców umów, o których mowa w pkt. I, na piśmie, listem zwykłym lub, w przypadku posiadania adresu e-mail, pocztą elektroniczną, w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RKR-7/2021 z 22 grudnia 2021 r. o treści:

„Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RKR-7/2021 z 22 grudnia 2021 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności, wykorzystywane przez Spółkę w obrocie z konsumentami, o następującej treści: (...)

- należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone z oznaczeniem wzorca, w którym zostały zamieszczone  
W związku z powyższym postanowienia te nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne. Bezskuteczność powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej. Klauzulę uznaną za abuzywną należy zatem traktować tak, jakby w ogóle nie została zamieszczona w zawartej umowie.

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

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki”

2. zamieszczenia, na koszt Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie, na głównej stronie internetowej inwestycji Spółki (w dacie wydania decyzji jest to strona: [www.osiedlebotanika.pl](http://www.osiedlebotanika.pl)), nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji oraz utrzymywania przez okres 3 (trzech) miesięcy komunikatu o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RKR-7/2021 z 22 grudnia 2021 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności, wykorzystywane przez Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie w obrocie z konsumentami, o następującej treści: (...)

- należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone z oznaczeniem wzorca, w którym zostały zamieszczone, zakazując Spółce ich wykorzystywania.

*Postanowienia te są bezskuteczne. Klauzulę uznaną za abuzywną należy traktować tak, jakby w ogóle nie została zamieszczona w zawartej umowie.*

*Ww. decyzja jest prawomocna. Decyzja została udostępniona na stronie internetowej [https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec\\_prez.nsf](https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf) - adres ten będzie stanowić hipertączę do treści decyzji.*

Komunikat w warstwie wizualnej powinien być zamieszczony w górnej części głównej strony internetowej Spółki, sporządzony czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL nie mniejszą niż 11 (jedenaście) punktów na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff), widoczny przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie (nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera), z możliwością jego zamknięcia przez użytkownika strony poprzez kliknięcie krzyżyka w prawym górnym rogu.

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a 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 Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy:

1. karę pieniężną w wysokości **469 189 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.1. i I.2. niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa
2. karę pieniężną w wysokości **201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.3. i I.4. niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa
3. karę pieniężną w wysokości **201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.5. niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa
4. karę pieniężną w wysokości **201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.6. niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa
5. karę pieniężną w wysokości **201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.7. i I.8. niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa
6. karę pieniężną w wysokości **201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)** za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.9. niniejszej decyzji, 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 2021 r. poz. 735) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie kosztami postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w wysokości 80,70 zł (słownie: osiemdziesiąt złotych 70/100) oraz zobowiązać Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes Urzędu”, „Prezes UOKiK”), w związku z otrzymanymi od konsumentów zawiadomieniami dotyczącymi postanowień stosowanych przez Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie (dalej: „Spółka”, „Deweloper”, „Stylhut”), wystąpił do Spółki na podstawie art. 49a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076 i 1086). W wezwaniu poinformował, że klauzule wskazane w punktach I.6. - I.9. sentencji niniejszej decyzji mogą stanowić niedozwolone postanowienia umowne. Deweloper w odpowiedzi na wystąpienie nie zgodził się z przedstawionym stanowiskiem Prezesa Urzędu oraz wskazał, że w jego ocenie nie doszło do naruszenia praw konsumentów. Prezes UOKiK ponownie przedstawił Spółce stosowne argumenty, jednak ta podtrzymała swoje stanowisko, zawarte w pierwszej odpowiedzi. W związku z powyższym, postanowieniem z 26 listopada 2020 r., Prezes Urzędu

wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy w związku ze stosowanymi przez Stylhut wzorcami umów nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (sygn.: RKR.405.3.2020.AB). W ramach wskazanego postępowania Prezes UOKiK uzyskał wzorce umów deweloperskich stosowanych przez Dewelopera, dotyczących Osiedla Botanika (budynki A, B i C) oraz wzorce umów przeniesienia własności (dotyczących budynków A i B na wspomnianym osiedlu). Po przeanalizowaniu przekazanych wzorców umów Prezes Urzędu uznał, że zamieszczone w nich klauzule, wskazane w sentencji niniejszej decyzji, mogą spełniać przesłanki niedozwolonych postanowień umownych. Z uwagi na powyższe, postanowieniem nr RKR-20/2021 z 10 marca 2021 r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Deweloperowi postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w związku z podejrzeniem stosowania postanowień, które mogą zostać uznane 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 ze zm.; dalej: „Kodeks cywilny”) o treści przytoczonej w sentencji niniejszej decyzji.

Spółka ustosunkowała się do postawionych zarzutów pismem z 6 kwietnia 2021 r. Nie zgodziła się z argumentacją zaprezentowaną przez Prezesa UOKiK dotyczącą postanowień wyłączających prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia różnicy powierzchni lokalu w granicach do 3% (przytoczonych w punktach I.1. i I.2. sentencji niniejszej decyzji). Co do pozostałych zakwestionowanych postanowień Spółka przedstawiła polemikę, która w każdym przypadku zakończona była stwierdzeniem: „*Jednakże w sytuacji, gdy w ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zapis powyższy narusza prawa konsumenta, przedsiębiorca nie będzie stosował takich zapisów w umowach, jak też z istniejących nie będzie korzystał*” (dowód: k. 371-377).

W trakcie postępowania Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275; dalej: „okik”, „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów”), o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału zgromadzonego w toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt: RKR.405.3.2020.AB.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy (pismo z 3 grudnia 2021 r.; dowód: k. 421). Pełnomocnik Dewelopera nie skorzystał z tych uprawnień. W tym też piśmie Prezes UOKiK poinformował Spółkę o braku przyjęcia złożonego zobowiązania, o którym mowa poniżej. Jednocześnie wskazał on, że uzasadnienie dla odrzucenia wniosku Spółki zostanie zaprezentowane w decyzji kończącej postępowanie.

#### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: „KRS”) 24 maja 2012 r. pod nr 0000421444. Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem przeważającej prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: k. 422-434).

Zgodnie z przekazanymi przez Spółkę informacjami, Deweloper zawiera z konsumentami umowy deweloperskie dot. budynku: A - od 19 stycznia 2017 r., B - od 27 lutego 2018 r. oraz C - od 27 listopada 2019 r. Stylhut zawiera również z konsumentami umowy przeniesienia własności dot. budynku: A - od 14 marca 2019 r. oraz B - od 31 stycznia 2020 r. (dowód: k. 18). Spółka przekazała Prezesowi Urzędu na płycie CD-R wzory umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność dotyczące poszczególnych budynków (dowód: 19). Deweloper przedłożył także kopie umów zawartych z konsumentami na podstawie przesłanych wzorów umów (dowód: k. 24-365).

Na żądanie Prezesa Urzędu Stylhut przekazał informacje dotyczące liczby zawartych z konsumentami umów deweloperskich, jak i przenoszących własność dotyczących poszczególnych budynków. I tak, od 19 stycznia 2017 r. do 18 lutego 2019 r. Deweloper zawarł [usunięto] umów deweloperskich dot. budynku A, od 27 lutego 2018 r. do 26 września 2019 r. zawarł [usunięto] umowy deweloperskie dot. budynku B, od 27 listopada 2019 r. do

30 października 2020 r. zawarł [usunięto] umowy deweloperskie dot. budynku C. Od 14 marca 2019 r. do 17 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła [usunięto] umów przenoszących własność dot. budynku A oraz - od 31 stycznia 2020 r. do 18 listopada 2020 r. - [usunięto] umów przenoszących własność dot. budynku B (dowód: k. 22-23).

Postanowienie wskazane w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji zostało ostatni raz użyte 18 lutego 2019 r., a postanowienie przytoczone w pkt. I.2. - 30 października 2020 r. Pismem z 25 maja 2021 r. Deweloper poinformował, że postanowienie wskazane w punkcie I.3. sentencji niniejszej decyzji zostało użyte po raz ostatni 18 lutego 2019 r., w pkt. I.4. i I.5. - 30 października 2020 r., w pkt. I.6., I.8. i I.9 - 18 listopada 2020 r. (sprostowane pismem z 7 lipca 2021 r.), a w pkt. I.7. - 17 sierpnia 2020 r. (dowód: k. 382-383, 389-390).

Z powodu zaistniałych rozbieżności w zakresie dat zaprzestania stosowania postanowień zawartych w pkt. I.6., I.8. oraz I.9. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu zwrócił się do Dewelopera o ich wyjaśnienie. W piśmie pełnomocnika Spółki z 25 maja 2021 r. zostało bowiem wskazane, że Spółka zastosowała je ostatni raz 31 lipca 2020 r., podczas gdy - zgodnie z informacjami przesłanymi przez Spółkę w piśmie z 9 lutego 2021 r. (w postępowaniu o sygnaturze RKR.405.3.2020.AB) - ostatnia umowa przeniesienia własności dot. budynku B została zawarta 18 listopada 2020 r. (dowód: k. 22-23). Pismem z 7 lipca 2021 r. Spółka wyjaśniła, że w piśmie z 25 maja 2021 r. doszło do pomyłki w zakresie daty zakończenia stosowania klauzul w umowach dotyczących budynku B. Ostatnia umowa sprzedaży została bowiem zawarta 18 listopada 2020 r. (dowód: k. 389-390).

Na wezwanie Prezesa UOKiK z 14 kwietnia 2021 r. do podania, ile razy Spółka korzystała z każdego z zakwestionowanych w postępowaniu postanowień, tj. np. ile razy metraż nie zgadzał się z projektowanym, ile zostało podpisanych poszczególnych aktów notarialnych i kto wybierał kancelarie, ile toczy się sporów sądowych i przed jakim sądem, czy został wniesiony jakikolwiek sprzeciw przez konsumentów (jeśli tak to ile razy) itd. Deweloper odpowiedział, że odnośnie do postanowienia dotyczącego wyboru kancelarii notarialnej było ono stosowane przez Spółkę [usunięto] razy, przy czym, na życzenie klienta (łącznie [usunięto] razy) umowy zostały zawarte w wybranych przez tych konsumentów kancelariach notarialnych. Na dzień udzielenia odpowiedzi (25 maja 2021 r.) przez Stylhut przed różnymi sądami toczyło się [usunięto] postępowań, [usunięto] i w żadnym z nich Spółka nie zgłaszała niewłaściwości sądu. Spółka wskazała także, że konsumenci aktywnie uczestniczą w postępowaniu o wydanie decyzji środowiskowej, w co Deweloper nie ingeruje. Odnośnie zaś do niezgodności metrażu w umowach wykonania w stosunku do umów deweloperskich to niezgodność taka dotyczyła [usunięto] mieszkań. W stosunku do [usunięto] lokali Deweloper dokonał zwrotu nadpłaconej kwoty (metraż był mniejszy od projektowanego o [usunięto] m<sup>2</sup>). Spółka wskazała, że żaden konsument nie kwestionował różnicy (dowód: k. 382-386).

Obrót Spółki w 2020 r. wyniósł [usunięto] zł, w tym przychody netto ze sprzedaży produktów: [usunięto] zł (dowód: k. 417).

**Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

### **Naruszenie interesu publicznego**

Stosownie do art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, 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 stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. 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 praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, którzy mogli być narażeni na stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów deweloperskich oraz przenoszących własność niedozwolonych postanowień umownych. Zakwestionowane 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 i wynika z faktu posługiwania się przez Spółkę wzorcami umownymi przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika w Krakowie.

Należy jednocześnie podkreślić, że przepisy art. 385<sup>1</sup> i art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego, które stanowią materialną podstawę ingerencji Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie, implementują do prawa krajowego dyrektywę Rady 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U.U.E.L.1993.95.29). Interpretacji tych przepisów należy zatem dokonywać w odniesieniu do uregulowań zawartych w dyrektywie. Zgodnie z preambułą dyrektywy, obowiązkiem państw członkowskich jest zapewnienie, aby umowy zawierane z konsumentami nie zawierały nieuczciwych warunków. Należy tym samym uznać, że ochrona interesu publicznego w rozpatrywanej sprawie wyraża się także w konieczności zagwarantowania, by we wzorcach umów wykorzystywanych przez przedsiębiorców w relacjach z konsumentami nie występowały niedozwolone postanowienia umowne.

### **Naruszenie art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Zgodnie z art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

Odwołanie się do stosowania we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego powoduje, że zrekonstruowanie treści zakazu wynikającego z art. 23a okik wymaga sięgnięcia także do uregulowań kodeksowych, odnoszących się do wzorców umów i postanowień niedozwolonych<sup>1</sup>. O ile bowiem art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego określa cywilnoprawne skutki zastosowania w umowie niedozwolonego postanowienia umownego, o tyle art. 23a okik ustanawia publicznoprawny zakaz w tym zakresie.

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

W świetle powołanego przepisu możliwość uznania postanowienia za niedozwolone uzależniona jest od stwierdzenia, że:

1. postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów
2. postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione
3. postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami
4. postanowienie narusza w sposób rażąco interesy konsumenta
5. postanowienie nie określa głównych świadczeń stron, chyba że zostało sformułowane w sposób niejednoznaczny.

Dla uznania danego postanowienia umowy za niedozwolone konieczne jest przy tym łączne wystąpienie obydwu przesłanek merytorycznych, czyli sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz rażącego naruszenia interesów konsumenta. Z reguły rażąco naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes<sup>2</sup>.

Należy podkreślić, że przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego stanowi klauzulę generalną, którą uzupełnia zamieszczona w art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego lista tzw. klauzul szarych, obejmująca typowe, najczęściej spotykane w praktyce klauzule, które uznawane są za sprzeczne z dobrymi obyczajami i zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków i ryzyka między stronami, prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Chodzi o takie klauzule, które z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają konsumenta w gorszym (trudniejszym) położeniu. Odwzorowanie w umowie (wzorcu) któregoś z postanowień objętych ww. wyliczeniem znacząco ułatwia wykazanie, że wypełnia ono przesłanki niedozwolonego

<sup>1</sup> por. K. Pacuła [w:] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów; art. 23a-23d i 99a-99f. Komentarz pod red. K. Osajdy, 2018, wyd. 1, Legalis

<sup>2</sup> por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 października 2010 r. sygn. akt I CSK 694/09

postanowienia umownego. Funkcja art. 385<sup>3</sup> sprowadza się do ustanowienia swoistego domniemania działającego „w razie wątpliwości”, że klauzula umowna o określonej treści jest zakazaniem postanowieniem umownym<sup>3</sup>.

W wyroku z 11 października 2007 r. (sygn. akt III SK 19/07) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że postanowienie umowne, które zostało umieszczone w przykładowym katalogu nieuczciwych postanowień umownych w art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego nie jest *per se* nieuczciwym postanowieniem umownym. Katalog ten nie przesądza statusu danego postanowienia jako niedozwolonego postanowienia umownego (postanowienia wzorca umów). Sąd Najwyższy wskazał, że wykaz ten należy kwalifikować jako swoistą wskazówkę co do rodzaju postanowień, które mogą budzić zastrzeżenia z punktu widzenia ich zgodności z interesami i uprawnieniami konsumentów, niemniej kwalifikacja określonego postanowienia jako nieuczciwego i tym samym niedozwolonego wymaga dokonania oceny (analizy) wzorca z punktu widzenia ogólnych przesłanek z art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

Ocena, czy dane postanowienie jest niedozwolone należy, zgodnie z przepisami *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, do Prezesa Urzędu. Art. 23b ust. 1 okik stanowi, że Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a ustawy.

### Stosowanie postanowienia przez przedsiębiorcę

Zakaz wyrażony w art. 23a okik adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Art. 4 pkt 1 okik 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 2021 r. poz. 162). Art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców za przedsiębiorcę uznaje osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą działalność gospodarczą. Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie jako spółka prawa handlowego wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu Prawa przedsiębiorców. Spółka jest tym samym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, którego działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

### Brak indywidualnego uzgodnienia

Należy wskazać, że przepisy art. 385<sup>1</sup> - 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego stanowią materialną podstawę zarówno dla abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorca umowy prowadzonej przez Prezesa Urzędu, jak i dla kontroli incydentalnej, prowadzonej przez sąd w sprawie o uznanie postanowień umowy za niedozwolone. Postępowania te mają tę samą kodeksową podstawę materialną, jednak różny pozostaje przedmiot kontroli. W pierwszym przypadku przedmiotem kontroli Prezesa Urzędu są postanowienia wzorca umowy, w drugim - konkretne postanowienia umowy. Przyjmuje się jednocześnie, że ustawodawca użył w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego terminu „*postanowienia umowy*” w znaczeniu potocznym (w imię postulatu zrozumiałości treści przepisu), obejmując nim zarówno postanowienia umowy w ścisłym znaczeniu tego terminu (czyli objęte konsensem stron postanowienia czynności prawnej), jak i postanowienia wzorców umownych, które nie są „*postanowieniami umowy*” w ścisłym znaczeniu, ale kształtują także treść stosunku zobowiązaniowego<sup>4</sup>.

W postępowaniu w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Prezes Urzędu nie bada konkretnych stosunków umownych pomiędzy kontrahentami, ale postanowienia wzorca i treść hipotetycznych stosunków, jakie mogą powstać pomiędzy przedsiębiorcą a potencjalnym konsumentem na jego podstawie. W konsekwencji nie ma znaczenia, czy konkretna umowa była między stronami negocjowana bądź czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu konkretnej umowy. Kontrola Prezesa Urzędu ma charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Decydujące znaczenie ma fakt, że przedsiębiorca wprowadził wzorzec do obrotu, występując do konsumentów z ofertą zawarcia umowy w oparciu o jego postanowienia. Taka sytuacja ma

<sup>3</sup> Tak: W. Popiołek i stanowiska tam powołane. Komentarz do art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449<sup>11</sup>, t. I pod red. prof. dr hab. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck, Warszawa 2005, s. 995-996

<sup>4</sup> por. np. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 października 2011 r. sygn. akt VI ACA 618/11 i Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03



miejsce w niniejszej sprawie. W związku powyższym, przedmiot kontroli abstrakcyjnej, którym są postanowienia wzorców umów, a nie postanowienia umów zawieranych przy wykorzystaniu wzorców powoduje, że w ramach tej kontroli przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia, o której mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, nie ma znaczenia.

### Główne świadczenia stron

Podkreślenia wymaga, że za świadczenia główne uznaje się te, które zmierzają bezpośrednio do osiągnięcia celu umowy, tj. bez których nie dochodzi do powstania zobowiązania z danej umowy. Uwzględniając istotę umowy deweloperskiej wyrażoną w jej ustawowej definicji zawartej w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445 j.t.), należy stwierdzić, że głównymi świadczeniami stron w tego rodzaju umowie są: zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę (albo przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną własność) po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zobowiązanie nabywcy do zapłaty ceny za nabycie tego prawa. Natomiast głównym świadczeniem stron w umowie przenoszącej własność jest wykonanie podpisanej wcześniej umowy deweloperskiej tj. ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę po zapłacie przez niego ceny.

Zakwestionowane postanowienia nie mają konstytutywnego znaczenia dla umowy deweloperskiej czy umowy przenoszącej własność, gdyż wyłączają prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w razie określonej zmiany powierzchni lokalu, narzucają miasto w którym ma mieścić się kancelaria notarialna, która jest wybierana przez Spółkę, zawierają klauzulę sądową, wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, stanowią o zrzeczeniu się przez konsumenta prawa do wnoszenia sprzeciwów oraz zawierają uregulowania dotyczące udzielanych przez konsumenta pełnomocnictw. Dlatego postanowienia te mogą podlegać ocenie z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

### Sprzeczność z dobrymi obyczajami

Aby uznać dane postanowienie za niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego przesłanki „sprzeczności z dobrymi obyczajami” oraz „rażącego naruszenia interesów konsumenta” muszą być spełnione kumulatywnie.

Dobre obyczaje pojmowane są jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Istotą tego pojęcia jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. W stosunkach z konsumentami powinien on wyrażać się właściwym informowaniem o przysługujących uprawnieniach, niewykorzystywaniem uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty i rzetelnym traktowaniem partnerów umów. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u konsumenta, a także wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności. Chodzi więc o postępowanie, które potocznie jest rozumiane jako nieuczciwe, nierzetelne, sprzeczne z akceptowanymi standardami działania<sup>5</sup>.

Dobre obyczaje są pozaprawnymi normami postępowania, którymi winni kierować się przedsiębiorcy względem konsumentów. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z nimi praktykami życia gospodarczego.

### Rażące naruszenie interesów konsumenta

Druga z przesłanek wymienionych w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego odnosi się do rażącego, tj. doniosłego, znaczącego naruszenia interesów konsumenta. Kwestii rażącego naruszenia interesów konsumenta nie można sprowadzać do kategorii czysto ekonomicznej, rachunkowej, a więc porównania pieniężnej wartości świadczeń. Określenie „rażąco” należy

<sup>5</sup> por. wyroki Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z: 23 lutego 2006 r. sygn. akt XVII AmA 118/04, 14 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 152/05; wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03

odnieć do znacznego odbiegania przyjętego uregulowania od zasad uczciwego (słusznego) wyważenia praw i obowiązków. Za tego typu zasady konstruuujące modelowe (optymalne) ukształtowanie praw i obowiązków umownych stron traktowane są przepisy ustawowe o charakterze dyspozytywnym. Stąd też nie jest możliwe ustalenie pewnych ogólnych kryteriów, których spełnienie w każdej sytuacji automatycznie prowadzić będzie do uznania, że interesy danego konsumenta zostały rażąco naruszone. Oznacza to, że ocena, czy postanowienia zawartej umowy rażąco naruszają interesy konsumenta, powinna być dokonywana *in concreto*, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danego przypadku.

Pojęcie „*interesy*” konsumenta należy przy tym rozumieć szeroko, nie tylko jako niekorzystne ukształtowanie jego sytuacji ekonomicznej. Należy tu uwzględnić również takie aspekty jak: niewygodność organizacyjna, strata czasu, nierzetelne traktowanie, naruszenie prywatności konsumenta, czy inne uciążliwości, jakie mogłyby powstać na skutek wprowadzenia do zawartej umowy ocenianego postanowienia. Przy określaniu stopnia naruszenia interesów konsumenta należy z kolei stosować nie tylko kryteria obiektywne (np. wielkość poniesionych czy groźących strat), lecz także względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą bądź z konsumentami. Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności<sup>6</sup>.

Dokonując wykładni art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego Sąd Najwyższy w wyroku z 13 lipca 2005 r. (sygn. akt I CK 832/04) wskazał, że „*rażące naruszenie interesów konsumenta*” oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym, natomiast „*działanie wbrew dobrym obyczajom*” w zakresie kształtowania treści takiego stosunku obligacyjnego wyraża się w tworzeniu przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową tego stosunku. Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że obie wskazane w tym przepisie formuły prawne służą ocenie tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego.

## Ocena postanowień wzorców umów

### Ad I.1. i I.2.

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienia o treści:

*„Strony postanawiają, że podane ceny mogą ulec zmianie: jeżeli po zakończeniu budowy, w trakcie ostatecznego obmiaru powykonawczego przeprowadzanego przez Dewelopera przed zawarciem Umowy Przenoszącej w sposób zgodny z umową niniejszą, okaże się, że powierzchnia przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszym akcie, ostateczne rozliczenie stron w związku z dokonanym obmiarem powykonawczym nastąpi najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania przez Stronę Nabywającą powiadomienia o zmianie ceny, przy czym przed zawarciem Umowy Przenoszącej; w takim przypadku cenę Lokalu Mieszkalnego stanowić będzie iloczyn metrów kwadratowych tego lokalu oraz kwoty stanowiącej cenę jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynoszącej ..... brutto, przy czym Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej umowy odstąpić w przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru, że rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego jest większa lub mniejsza od wskazanej w III ust 7 niniejszego aktu o więcej niż 3% (trzy procent) tej powierzchni, w terminie jednego miesiąca od dnia powiadomienia jej przez Dewelopera o tej różnicy.*

*W przypadku nie odstąpienia Strony Nabywającej od umowy cała cena winna być przez Stronę Nabywającą uregulowana przed zawarciem Umowy Przenoszącej.*

*Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności” (§ VI ust. 2 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A) oraz*

*„Strony postanawiają, że podane ceny mogą ulec zmianie: jeżeli po zakończeniu budowy, w wyniku ostatecznego obmiaru powykonawczego przeprowadzanego przez Dewelopera przed zawarciem Umowy Przenoszącej w sposób zgodny z umową niniejszą, okaże się, że powierzchnia*

<sup>6</sup> por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03; wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 26 maja 2015 r. sygn. akt XVII AmC 2615/14

Lokalu Mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszym akcie, ostateczne rozliczenie stron w związku z dokonaniem obmiarem powykonawczym nastąpi najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania przez Nabywcę powiadomienia o zmianie ceny, przy czym przed zawarciem Umowy Przenoszącej; w takim przypadku cenę Lokalu Mieszkalnego stanowić będzie iloczyn metrów kwadratowych tego lokalu oraz kwoty stanowiącej cenę jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynoszącej ,00 zł ( złotych) brutto, przy czym Nabywca będzie mógł od niniejszej umowy odstąpić w przypadku gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego jest większa lub mniejsza od wskazanej w § 3 pkt. 5 niniejszego aktu o więcej niż 3% (trzy procent) tej powierzchni, w terminie jednego miesiąca od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o tej różnicy” (§ 6 ust. 5 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 6 ust. 4 pkt 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C).

Ze względu na swoje podobieństwo postanowienia te zostaną omówione wspólnie. Przytoczone zapisy wyłączają prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia różnicy powierzchni lokalu w granicach do 3%.

Pozbawienie konsumenta w opisanej sytuacji prawa do odstąpienia od umowy oznacza, że konsument musi zaakceptować inną niż umówiona powierzchnię nabywanego lokalu. Konsument musi więc zaakceptować lokal o innych cechach niż te, które brał pod uwagę decydując o przyjęciu oferty Spółki, z czym związane mogą być dla niego określone niedogodności (np. lokal o mniejszej powierzchni może nie spełniać oczekiwań konsumenta wskutek zmniejszenia jego funkcjonalności czy braku możliwości zamontowania mebli zamówionych na wymiar lub zastosowania aranżacji zamówionych na określony metraż, lokal o większej powierzchni może wymagać większych nakładów finansowych, zakupu większej ilości materiałów itp.). Konsument nie ma przy tym wpływu na sposób wykonania świadczenia przez Dewelopera i to, jaki lokal ostatecznie otrzyma. Brak prawa do odstąpienia od umowy w przypadku wskazanych zmian powierzchni może tym samym wpływać na stan niepewności konsumenta co do cech (właściwości) świadczenia Spółki. Może też uzasadniać wniosek, że konsekwencje wybudowania lokalu o powierzchni innej niż umówiona poniesie w rzeczywistości konsument, który nie ma żadnych możliwości kwestionowania tego faktu. Należy zauważyć, że samo przyznanie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w razie zmiany powierzchni lokalu może stanowić określony środek oddziaływania na dewelopera, prowadzący do wykonania przez niego przedmiotu umowy zgodnie z uzgodnieniami stron umowy. Przyznanie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w razie zmiany powierzchni lokalu powoduje bowiem, że deweloper musi liczyć się z możliwością niezaakceptowania tych zmian przez konsumenta, wyrażoną w oświadczeniu o zerwaniu łączącego go z deweloperem stosunku umownego. Z punktu widzenia konsumenta prawo to stanowi natomiast gwarancję, że konsument będzie mieć wybór jeżeli okaże się, że powierzchnia lokalu po wybudowaniu różni się od tej wskazanej w umowie, tj. będzie mógł zdecydować, czy akceptuje te zmiany.

W ocenie Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby konsument mógł odstąpić od umowy w przypadku ustalenia, że powierzchnia wybudowanego lokalu jest inna niż projektowana, przewidziana w umowie. Za dobry obyczaj należy uznać też wykonanie przez przedsiębiorcę zobowiązania zgodnie z umową, a w przypadku niespełnienia tego warunku - zapewnienie odpowiedniej ochrony konsumentowi. Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest stwierdzenie, że nieprzyznanie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany w określonych granicach powierzchni lokalu, może także rażąco naruszać interesy konsumenta, w tym interesy ekonomiczne, skutkujące obowiązkiem dopłaty za mieszkanie w przypadku wybudowania przez Spółkę mieszkania większego niż określono w umowie.

Warto jednocześnie zauważyć, że wskazane postanowienia wyłączają prawo konsumenta do odstąpienia od umowy przy różnicach aż do 3% powierzchni. Można przykładowo wskazać, że zmiana o 3% przy lokalu o powierzchni 50 m<sup>2</sup> oznacza, że dostarczony konsumentowi lokal będzie o 1,5 m<sup>2</sup> większy bądź mniejszy niż lokal, na który konsument zdecydował się zawierając umowę ze Spółką. Nie można poza tym pominąć, że jeżeli powierzchnia lokalu okaże się po obmiarze większa niż projektowana w granicach do 3% konsument będzie

zobowiązany do odpowiedniej dopłaty do ceny lokalu. Zważywszy choćby na przeciętną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu może okazać się, że konsument będzie musiał dopłacić do ceny nawet kilka lub kilkanaście tysięcy złotych, co może stanowić dla niego nieprzewidywany wydatek, na zapłatę którego nie będzie przygotowany finansowo. Dla przykładu, aktualnie cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania wynosi około 8000 zł. Jeśli więc, wskazane powyżej przykładowo mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> zwiększy się o 1,5 m<sup>2</sup>, to konsument będzie zmuszony dopłacić za nie aż 12 000 zł. Z tego względu postanowienia te mogą również spełniać przesłanki klauzuli niedozwolonej z art. 385<sup>3</sup> pkt 20 Kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości za niedozwolone uznaje się postanowienia umowne, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienia stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 20 Kodeksu cywilnego.

#### Ad I.3. i I.4.

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienia o treści:

*„Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, w wykonaniu umowy niniejszej (zwana w umowie „Umową Przenoszącą”), zostanie zawarta po ziszczeniu się zdarzeń określonych w ust 4 niniejszego punktu, w dniu wyznaczonym przez Dewelopera w wezwaniu skierowanym do Strony Nabywającej przez Dewelopera, nie później niż do dnia trzydziestego pierwszego października dwa tysiące osiemnastego roku (31.10.2018 r.).*

*Deweloper wezwie Stronę Nabywającą do zawarcia Umowy Przenoszącej w oznaczonym dniu, godzinie i miejscu (Kancelaria notarialna w Krakowie) listem poleconym, nadanym na co najmniej 14 (czternaście) dni przed datą jej zawarcia lub pismem przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem lub za zgodą wyrażoną niniejszym przez Stronę Nabywającą drogą mailową na adres wskazany przez Stronę Nabywającą: .....” (§ VIII ust. 1 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A) oraz*

*„Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przenoszącej w oznaczonym dniu, godzinie i miejscu (Kancelaria notarialna w Krakowie) listem poleconym, nadanym na co najmniej 14 (czternaście) dni przed datą jej zawarcia lub pismem przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem lub za zgodą wyrażoną niniejszym przez Nabywcę drogą mailową na adres wskazany przez Nabywcę:” (§ 8 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 8 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C).*

Ze względu na swoje podobieństwo postanowienia te zostaną omówione wspólnie. Na podstawie przytoczonych postanowień Spółka - profesjonalista narzuca konsumentom, że kancelaria notarialna, w której ma dojść do podpisania umowy przeniesienia własności, musi mieścić się w Krakowie. W ocenie Prezesa UOKiK, ze względu na wysoki stopień skomplikowania tego typu umów, konsumenci powinni mieć możliwość wyboru zaufanego notariusza, który może mieć kancelarię niekoniecznie w mieście wskazanym przez Dewelopera. Wskazane postanowienia budzą uzasadnione wątpliwości, gdyż nie przyznają konsumentowi prawa wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa przenosząca własność nieruchomości i dodatkowo przewidują, że musi być ona położona na terenie Krakowa. Tym samym wskazane postanowienia nie pozostawiają konsumentom możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby uzgodnienia miejsca zawarcia umowy przeniesienia własności, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes pozaekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. W innej sytuacji konsument miałby możliwość wyboru odpowiadającej mu kancelarii notarialnej. Nie musiałby zdawać się na wybór notariusza dokonany przez Spółkę. Ponadto notariusz ten, zgodnie z brzmieniem postanowienia, ma posiadać kancelarię w Krakowie. Tymczasem konsument może mieć zaufanego notariusza w innym mieście. Ponadto,

w przypadku braku zamieszkania przez konsumenta w Krakowie, to nie on musiałby ponosić niedogodności związane z podróżą.

Wskazać należy, że notariusz jest zawodem zaufania publicznego i nie można wykluczyć, że konsument, mając szczególne zaufanie do konkretnego notariusza świadczącego usługi poza Krakowem, będzie chciał podpisać akt notarialny właśnie w jego kancelarii.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że klauzule zakwestionowane w pkt. 1.3. i 1.4. sentencji niniejszej decyzji są zbliżone treściowo do postanowienia o treści: *„Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przystępuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”* wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 3529<sup>7</sup>. W uzasadnieniu do wyroku stanowiącego podstawę wpisu wskazanego postanowienia do Rejestru Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „SOKiK”) zważył, że wskazana klauzula *„narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem Sądu konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku niniejszym postanowieniem (...) Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej Kancelarii Notarialnej, w ocenie Sądu, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego Notariusza”*.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w całości podzielił ocenę SOKiK dotyczącą kwestionowanego postanowienia oraz dodał, że *„(...) umowy tego rodzaju są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionych przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby to konsument miał prawo wyboru notariusza jeśli tego chce”*<sup>8</sup>.

W ocenie Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby konsument mógł wybrać kancelarię notarialną, w której ma dojść do podpisania umowy. Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest stwierdzenie, że nieprzyznanie konsumentowi prawa do samodzielnego wybrania notariusza może rażąco naruszać interesy konsumenta, w tym interesy pozaekonomiczne, polegające na uniemożliwieniu wyboru notariusza, do którego konsument posiada zaufanie, a którego kancelaria może znajdować się bliżej miejsca zamieszkania konsumenta, przez co nie byłby on narażony na niedogodność dojazdu do kancelarii w Krakowie.

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienia stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

#### Ad 1.5.

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienie o treści:

*„Strony zobowiązują się dłożyć starań w celu polubownego rozwiązywania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla położenia Budynku”* (§ XV ust. 4 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku A, § 11 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku B oraz § 11 ust. 2 „UMOWY DEWELOPERSKIEJ I UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ” dot. budynku C).

Na gruncie przepisów powszechnie obowiązującego prawa postanowienie, które każdy spór kwalifikuje do rozpoznania przez sąd ogólnej właściwości położenia budynku, niezależnie od właściwości wynikającej z art. 27 i 34 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks

<sup>7</sup> Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 14 grudnia 2010 r., sygn. akt. XVII AmC 2051/09

<sup>8</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt. VI ACa 630/11

*postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.; dalej: „KPC”), należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 23 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym niedozwolonymi są te postanowienia, które m.in. narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sądem właściwym miejscowo jest - w przypadku pozwania konsumenta przez Spółkę - sąd miejsca zamieszkania konsumenta (sąd ogólnej właściwości - art. 27 § 1 KPC). Nie znajdują zastosowania, w przypadku spraw przeciwko konsumentom, przepisy oddziału dotyczącego właściwości przemiennej (zgodnie z art. 31 § 2 KPC). W praktyce, zapisy wyłączające możliwość skorzystania z właściwości ogólnej mogą w znacznym stopniu utrudniać konsumentom dochodzenie roszczeń na drodze sądowej.

Zgodnie z obowiązującym prawem w przypadku, kiedy to Spółka wytoczyłaby powództwo przeciwko konsumentowi musiałaby to zrobić przed sąd zamieszkania konsumenta. Jeśli więc nie zamieszkuje on w zakupionym od Spółki lokalu, ponieważ został on np. kupiony dla dzieci konsumenta, to Stylhut musiałby wytoczyć powództwo do sądu właściwego dla miejsca zamieszkania właściciela mieszkania, co dla konsumenta byłoby korzystniejsze, ze względu na np. brak konieczności dojazdu do sądu właściwego dla miejsca położenia budynku. Co więcej, konsument zawierając umowę deweloperską może mieć dopiero zamiar przeprowadzenia się do danego miasta.

W ocenie Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby prawa konsumenta dotyczące właściwości sądowej nie były ograniczane. Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest stwierdzenie, że wskazanie, iż właściwym sądem powszechnym w przypadku sporu pomiędzy konsumentem a Spółką będzie sąd właściwy dla położenia budynku może rażąco naruszać interesy konsumenta, w tym interesy pozaekonomiczne, skutkujące niewygodą i stratą czasu związaną z koniecznością przyjazdu do miejscowości, gdzie wybudowany został budynek (w tym przypadku: do Krakowa), ponieważ klient Spółki może nie mieszkać w Krakowie. Natomiast w sytuacji, gdy to Spółka pozwałaby konsumenta to jej przedstawiciel musiałby znosić niedogodności związane z dojazdem do miejsca zamieszkania konsumenta.

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 23 Kodeksu cywilnego.

#### Ad I.6

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienie o treści:

*„strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy nie mają wobec siebie dalszych roszczeń, co nie wyłącza uprawnień wynikających z rękojmi za wady”* (§ 5 ust. 4 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A oraz § 5 ust. 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B).

Zdaniem Prezesa Urzędu za sprzeczne z dobrymi obyczajami i za rażąco naruszające interesy konsumenta uznać należy powyższe postanowienie, bowiem uznaje ono za zaspokojone i wygaste wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącej Spółkę z konsumentami umowy. Wyłączenie praw konsumentów do wykonywania przysługujących im roszczeń oznacza zwolnienie Dewelopera od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.

Z przytoczonego postanowienia wynika, że strony nie będą miały wobec siebie żadnych roszczeń (z wyjątkiem wynikających z rękojmi). Nie jest oznaczone w nim o jakie konkretnie roszczenia chodzi [np. o przeniesienie własności lokalu o powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, jak i za cenę w niej wskazaną czy o roszczenia wynikające z *ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070 j.t.)]. Konsument czytając wskazane postanowienie może więc dojść do wniosku, że nie może wysuwać w stosunku do Dewelopera innych roszczeń, oprócz tych wynikających z rękojmi. Ze względu na powyższe postanowienie to może mieć na celu wyłączenie czy też ograniczenie odpowiedzialności Spółki za wszelkie uchybienia związane z przedmiotem umowy.

Stylhut nie może postanowieniami zawartymi w skonstruowanych przez siebie wzorcach umownych wyłączać ani ograniczać swojej odpowiedzialności wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, ponieważ jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, jak również naruszające rażąco interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby konsument mógł wysuwać w stosunku do Spółki roszczenia inne niż wynikające z tytułu rękojmi. Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest twierdzenie, że nieprzyznanie konsumentowi prawa do wysuwania roszczeń rażąco narusza interesy konsumenta, w tym interesy pozaekonomiczne, mogące skutkować przekonaniem klienta, że nie może od Spółki żądać zaspokojenia swoich roszczeń, przez co może również czuć rozczarowanie związane z zakupioną nieruchomością.

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 Kodeksu cywilnego.

#### **Ad I.7. i I.8.**

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienia o treści:

*„Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosił jakichkolwiek sprzeciwów (odwołań, skarg, zażaleń), ani też w jakikolwiek inny sposób utrudniał realizację i zakończenie inwestycji polegającej na budowie tego Osiedla wraz z wymaganą infrastrukturą” (§ 9 ust. 3 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A) oraz*

*„Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Deweloper oraz każdorazowy następcą prawny, dysponował Nieruchomością, to jest działką 139/4 obręb 54 Nowa Huta, na cele budowlane polegające na realizacji inwestycji Osiedla, o którym mowa powyżej, polegających na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, dojazdami z drogami wewnętrznymi, parkingami, infrastrukturą techniczną.*

*Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosił jakichkolwiek sprzeciwów (odwołań, skarg, zażaleń), ani też w jakikolwiek inny sposób utrudniał realizację i zakończenie inwestycji polegającej na budowie tego Osiedla wraz z wymaganą infrastrukturą” (§ 10 ust. 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B).*

Ze względu na swoje podobieństwo postanowienia te zostaną omówione wspólnie. Zapisy te stanowią o rzeczeniu się przez konsumenta prawa do wnoszenia sprzeciwów.

Pozbawienie konsumentów możliwości np. odwoływania się od decyzji administracyjnych uznać należy, zdaniem Prezesa Urzędu, za sprzeczne z dobrymi obyczajami. Spółka realizuje swój cel, polegający na wznoszeniu budynków, pozbawiając konsumentów możliwości krytycznego wypowiedzenia się co do inwestycji, wyrażenia swoich zastrzeżeń. Powyższe rażąco narusza równowagę stron umowy oraz interesy konsumenta, poprzez spowodowanie u niego rozczarowania czy wprowadzenia w błąd co do zakupionego mieszkania.

Postanowienie podobne do przytoczonych powyżej zostało wpisane pod numerem 4558 do Rejestru klauzul niedozwolonych. Posiada ono następującą treść: *„Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.) (...).”*

W uzasadnieniu wyroku, który stanowił podstawę wpisu wskazanego wyżej postanowienia do Rejestru, SOKiK wskazał, że *„(...) sprzeczne z dobrymi obyczajami jest pozbawienie konsumentów przysługującego im prawa korzystania ze środków prawnych w postaci np. odwoływania się od decyzji administracyjnych. Deweloper zapewnia sobie w ten sposób możliwość sprawnego kontynuowania inwestycji, w tym wznoszenia innych budynków,*

*realizuje więc swój cel, również finansowy. Budowa innych budynków może jednak zagrażać interesom konsumentów, którzy zobowiązali się zakupić mieszkanie w inwestycji pozwanej. Zagrożenie to może wynikać z naruszenia np. norm bezpieczeństwa, prawa budowlanego, praw konsumenta związanych z nieruchomością wspólną (...) Pozbawienie konsumentów prawa kwestionowania wydanych decyzji (które mogą być wadliwe) rażąco narusza równowagę stron Stosunku zobowiązaniowego jak również w sposób rażący narusza interesy konsumenta - może spowodować jego dyskomfort, rozczarowanie zakupionym mieszkaniem, wprowadzenie w błąd. Niedogodność otoczenia będzie miała również wpływ na wartość mieszkania, co naruszy interes ekonomiczny konsumenta. (...) Sprawne prowadzenie inwestycji nie może odbywać się kosztem pozbawienia konsumentów przysługujących im prawnie środków służących kwestionowaniu wydanych decyzji (...)"<sup>9</sup>.*

Postanowienia stosowane przez Spółkę mają na celu powstrzymanie konsumentów od korzystania z przysługujących im środków prawnych w zakresie dotyczącym inwestycji Dewelopera. Tym samym Stylhut ogranicza konsumentom możliwość korzystania z uprawnień wynikających z prawa własności w odniesieniu do nabytej przez konsumentów nieruchomości. Deweloper nie może w skonstruowanym przez siebie wzorcu umownym ograniczać praw przysługujących konsumentom tylko dlatego, aby wznoszenie budynków mieszkalnych przez Spółkę odbywało się bez zakłóceń.

W ocenie Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby konsument mógł wyrażać sprzeciw wobec działań Spółki. Uzasadnione jest zatem twierdzenie, że postanowienie, w którym konsument zrzeka się prawa do wnoszenia sprzeciwów rażąco narusza interesy konsumenta, w tym interesy pozaekonomiczne, mogące skutkować przekonaniem klienta, że nie może kwestionować działań Spółki. Jak już wskazywano wyżej, pozbawienie konsumentów możliwości np. odwoływania się od decyzji administracyjnych uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami. Spółka realizuje swój cel pozbawiając jednocześnie konsumentów możliwości krytycznego wypowiedzenia się co do inwestycji. Powyższe rażąco narusza równowagę stron umowy oraz pozaekonomiczne interesy konsumenta, poprzez spowodowanie u niego rozczarowania co do zakupionej nieruchomości.

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

#### Ad I.9.

We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienie o treści:

*„1. W celu umożliwienia wykonywania powyżej wyrażonych zgód Nabywca ustanawia pełnomocnikami Pana [usunięto], PESEL [usunięto] oraz Spółkę STYLHUT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie, KRS 0000421444, REGON 122578753, NIP 6772369085 - udzielając każdemu z nich z osobna pełnomocnictwa z prawem substytucji, do samodzielnego dokonywania czynności prawnych związanych z powyższymi zgodami i postanawia, że są to pełnomocnictwa nie gasnące i zrzeka się ich odwołania.*

*2. Nabywca i Deweloper zastrzegają, że każdy z pełnomocników może być drugą stroną czynności, może reprezentować inne strony czynności prawnych opisanych powyżej.*

*3. Nabywca, w przypadku zbywania przedmiotów nabytych tym aktem, zobowiązuje się do uzyskania od nabywców pełnomocnictwa i zgód dla Dewelopera o treści wyżej opisanej, aż do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach całego Osiedla” (§ 11 ust. 1 - 3 „UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A oraz § 12 ust. 1 - 3 „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B).*

Postanowienie wskazane w niniejszym punkcie przewiduje udzielenie przez konsumenta pełnomocnictwa z prawem substytucji, gdzie każdy z pełnomocników może być drugą stroną czynności prawnej. Pełnomocnictwa te są niegasnące, a konsument zrzeka się prawa ich

<sup>9</sup> Wyrok SOKiK z 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10



odwołania. Co więcej, zobowiązuje się on do wyjednania tożsamyh pełnomocnictw od przyszłych nabywców lokalu (w przypadku jego zbycia).

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie to skutkuje przyznaniem Deweloperowi umocowania do podejmowania - w imieniu innej osoby - decyzji we własnej sprawie. Prowadzi to do zachwiania równowagi stron, bowiem wskazane postanowienie skutkuje oddaniem decyzji w zakresie umowy dotyczącej prawa własności konsumentów w gestię podmiotu będącego profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego - przy czym on sam jest jednocześnie drugą stroną zawieranej czynności.

Ponadto, odnośnie do fragmentu dotyczącego nieodwołalności pełnomocnictwa: zgodnie z art. 101 § 1 Kodeksu cywilnego pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się jego odwołania z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Natomiast stosownie do § 2 wskazanego przepisu umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

W ocenie Prezesa Urzędu ograniczenie możliwości odwołania pełnomocnictwa oraz jego wygasalności nie uzasadniają tak daleko idącej ingerencji w uprawnienia właścicielskie nabywcy nieruchomości. Konsument traci bowiem możliwość interwencji w przypadku, gdy Deweloper w rażący sposób nadużywałby przyznanych mu uprawnień, naruszając przy tym interesy konsumenta.

Ponadto nakazywanie konsumentowi wyjednania tożsamyh pełnomocnictw od przyszłych nabywców mieszkania (w przypadku jego zbycia) skutkuje tym, że w przypadku zamiaru sprzedaży przez konsumenta lokalu lub udziału w jego współwłasności zgodnie z przedmiotowym postanowieniem zostaje on obciążony obowiązkiem starań o uzyskanie od nowego nabywcy stosownych pełnomocnictw. W ocenie Prezesa Urzędu powyższa czynność nie leży w interesie konsumenta, a w interesie Dewelopera, przy czym dla konsumenta może stanowić niczym nieuzasadnioną uciążliwość, a ponadto negatywnie wpływać na możliwość zbycia lokalu, ponieważ przyszły nabywca może nie chcieć udzielić takiego pełnomocnictwa.

Zdaniem Prezesa Urzędu wskazane powyżej okoliczności świadczą o tym, że wskazane postanowienie godzi w dobre obyczaje w relacjach Spółki z konsumentami. Dobre obyczaje wymagają, aby zakres pełnomocnictwa był precyzyjnie określony, a konsument mógł ustalić jego rzeczywistą treść i znaczenie, mając świadomość do czego faktycznie upoważnia dewelopera. W opinii Prezesa Urzędu omawiane postanowienie narusza jednocześnie rażąco interesy pozaekonomiczne konsumenta, pozbawiając go możliwości podejmowania decyzji w istotnych sprawach związanych z jego uprawnieniami właścicielskimi, w tym z zarządem nieruchomości wspólną oraz uprawnieniami wynikającymi z zawarcia umowy deweloperskiej. Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, że wskazane wyżej postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

**Uznając wskazane postanowienia za niedozwolone, na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu zakazał Spółce ich wykorzystywania, orzekając jak w punkcie I niniejszej decyzji.**

#### **Nieprzyjęcie zobowiązania przedsiębiorcy**

Zgodnie z art. 23c okik jeżeli przedsiębiorca przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 23b ust. 1 okik, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, lub usunięcia skutków tego naruszenia, Prezes Urzędu może, wydając decyzję, o której mowa w art. 23b ust. 1 zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. Z powyższego wynika, iż decyzja wydana w trybie art. 23b ust. 1 w zw. z art. 23c ust. 1 okik jest decyzją o charakterze uznaniowym, w związku z czym Prezes UOKiK nie ma obowiązku wydania decyzji zobowiązującej w każdym przypadku, gdy wniesie o to przedsiębiorca. Przepis ten nie nakłada

na Prezesa Urzędu obowiązku wydania decyzji zobowiązującej<sup>10</sup>, a jedynie stwarza mu prawną możliwość wydania takiej decyzji<sup>11</sup>.

Odnosząc się do samego wniosku Dewelopera w zakresie zobowiązania się do podjęcia określonych działań zmierzających do usunięcia trwających skutków naruszenia wskazujemy, że w piśmie z 25 maja 2021 r. Spółka poinformowała Prezesa Urzędu, że jest gotowa złożyć oświadczenie o treści zaprezentowanej w przedmiotowym piśmie. Nie został jednak wskazany czas jego publikacji, miejsce ani krąg adresatów. Ponadto zobowiązanie to opierało się na deklaracji niestosowania w przyszłości zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień oraz niepowoływania się na nie w stosunku do jakichkolwiek konsumentów. Ponadto należy wskazać, że ograniczało się ono do postanowień zawartych w pkt. 1.3.-1.9. sentencji niniejszej decyzji, a więc nie obejmowało postanowień dotyczących braku możliwości odstąpienia od umowy przy zmianie powierzchni lokalu. Prezes UOKiK zapytał Stylhut o krąg adresatów przytoczonego oświadczenia, czas jego rozpowszechniania i kanał jego dystrybucji. Podtrzymał jednocześnie swoje stanowisko dotyczące postanowień związanych ze zmianą wielkości mieszkania. Pełnomocnik Dewelopera w odpowiedzi na pismo Prezesa UOKiK poinformował, że oświadczenie widniałoby na stronie internetowej Spółki i tym samym byłoby widocznie dla każdego, kto wszedłby na stronę Stylhut. Jednocześnie ponownie została przedstawiona polemika do postanowień związanych ze zmianą powierzchni lokalu.

Ze względu na powyższe Prezes UOKiK uznał, że niezasadne w tej sytuacji byłoby skorzystanie z instrumentu przewidzianego w art. 23c w zw. z art. 23b ust. 1 okik. Za takim rozstrzygnięciem przemawiają następujące argumenty.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na fakt, iż z zobowiązania zostałyby wyłączone postanowienia dotyczące zmiany wielkości lokalu i związanym z nim prawem do odstąpienia od umowy przez konsumenta. Ponadto ograniczało się ono jedynie do zamieszczenia na stronie internetowej Dewelopera informacji zawierającej deklarację niestosowania w przyszłości zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień (niektórych) oraz niepowoływania się na nie w stosunku do jakichkolwiek konsumentów. Prezes Urzędu uznał, że przyjęcie wniosku nie znajduje uzasadnienia w zakresie interesu publicznego i charakteru kwestionowanych w niniejszym postępowaniu klauzul. Należy bowiem wskazać, iż ostateczne rozstrzygnięcie powinno być zgodne nie tyle z interesem przedsiębiorcy, co przede wszystkim z interesem konsumentów. Jednym z celów niniejszej decyzji jest przyczynienie się do tego, aby transakcje odbywające się na rynku deweloperskim wolne były od klauzul niedozwolonych oraz prowadzone były w oparciu o zasadę uczciwości i rzetelności kupieckiej wobec konsumentów.

Wskazać także należy, iż w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 23c ust. 1 w zw. z art. 23b ust. 1 okik Prezes Urzędu nie mógłby - zgodnie z art. 23c ust. 4 okik - nałożyć na Spółkę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 3a okik, co - z punktu widzenia celów postępowania - nie byłoby zasadne. Nieuchronność kary za tego typu naruszenia jest istotnym elementem prewencji ogólnej, jak i szczególnej. Rozstrzygnięcie Prezesa UOKiK sprowadza się nie tylko do zakazu stosowania niedozwolonych klauzul przez przedsiębiorcę będącego stroną postępowania, ale również ma na celu odstraszenie innych uczestników rynku przed powielaniem kwestionowanych naruszeń, aby nie było konieczności wszczynania osobnych postępowań w stosunku do tych podmiotów. Ponadto nałożenie kary finansowej w proporcjonalnej wysokości powinno spowodować, iż Spółka będzie przestrzegała w przyszłości praw konsumentów.

Reasumując, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności niniejszej sprawy, Prezes UOKiK uznał, iż z uwagi na interes publiczny, zasadnym rozwiązaniem jest wydanie decyzji uznającej za niedozwolone kwestionowanych postanowień wzorca umowy wraz z elementami wskazanymi

<sup>10</sup> wyrok SOKiK z 13 lutego 2012 r. sygn. akt XVII Ama 217/10

<sup>11</sup> M. Radwański, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, pod red. E. Stawicki, A. Stawicki, Warszawa 2011, s. 647

w pkt. II oraz III sentencji niniejszej decyzji. O braku uwzględnienia wniosku dotyczącego wydania decyzji w trybie art. 23c ust. 1 okik Spółka została poinformowana w osobnym piśmie.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.**

## II. Środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu z art. 23a okik

Zgodnie z art. 23b ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w decyzji o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującej jego wykorzystywania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, 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 postanowień tego wzorca - w sposób określony w decyzji;
- 2) złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

W rozpatrywanej sprawie Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wskazanych środków w postaci zobowiązania Spółki do: skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich i/lub umów przenoszących własność zawartych na podstawie wzorców umów deweloperskich i przenoszących własność, w których zamieszczono postanowienia uznane za niedozwolone, pisemnej informacji o wydaniu niniejszej decyzji oraz zamieszczenia stosownego komunikatu o decyzji na stronie internetowej Spółki.

Zdaniem Prezesa Urzędu przesłanie do kontrahentów Spółki listem zwykłym lub pocztą elektroniczną informacji o wydanej decyzji i bezskuteczności klauzul abuzywnych pozwoli im na ocenę sytuacji prawnej względem Spółki, przede wszystkim w zakresie wynikających z tej decyzji skutków. Wykonanie obowiązku polegającego na publikacji komunikatu na powszechnie dostępnej stronie internetowej Dewelopera pozwoli z kolei na zrealizowanie celów edukacyjnych decyzji oraz prewencyjnych, odstraszać zarówno Spółkę, jak i innych deweloperów przed stosowaniem w obrocie konsumenckim niedozwolonych postanowień umownych. W ten sposób informacja o decyzji Prezesa Urzędu będzie mogła dotrzeć do szerokiego grona konsumentów oraz przedsiębiorców.

**Wobec powyższego Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

## III. Kara pieniężna

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 3a okik, 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. 23a ustawy. Art. 106 ust. 3 okik wskazujący sposób obliczania obrotu przewiduje m.in. w pkt. 1, że obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości.

Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że w 2020 r. uzyskała obrót w wysokości [usunięto] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony 31 grudnia 2020 r. przez Narodowy Bank Polski, tj. 4,6148 zł, stanowi [usunięto] euro po zaokrągleniu (stosownie do art. 5 okik, 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).

Kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 23a ustawy 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 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 okik 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 okik).

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 okik, 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 okik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonaniem naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Zdaniem Prezesa Urzędu okoliczności niniejszej sprawy przejawiające się przede wszystkim w możliwych negatywnych skutkach wynikających z zastosowania postanowień uznanych za niedozwolone dla ekonomicznych i pozaekonomicznych interesów konsumentów, przesądzają o nałożeniu na Spółkę kar pieniężnych.

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę zakazu wyrażonego w art. 23a okik. W opinii Prezesa Urzędu Deweloper naruszył zasady ostrożności w relacjach z konsumentami. Należy podkreślić, że jako profesjonalista ma on obowiązek w swoich działaniach skierowanych wobec konsumentów uwzględnić obowiązujące przepisy prawa, w tym określające jakie postanowienia mogą spełniać przesłanki niedozwolonych postanowień umownych. Z racji posługiwania się wzorcami umownymi w obrocie z konsumentami Spółka powinna zwrócić szczególną uwagę na przepisy art. 385<sup>1</sup> § 1 i art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego oraz zakaz wynikający z art. 23a okik. Uwzględnienie przez Spółkę tych przepisów, z uwagi na zawodowy charakter prowadzonej działalności, nie wymaga zachowania szczególnej bądź nadzwyczajnej staranności. Należy także wskazać na bogate i utrwalone orzecznictwo sądowe dotyczące niedozwolonych postanowień wzorców umów w stanie prawnym obowiązującym przed 17 kwietnia 2016 r., tj. przed przyznaniem Prezesowi Urzędu kompetencji do orzekania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Postanowienia o podobnej treści jak zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zostały wpisane na mocy wyroków sądowych do Rejestru klauzul niedozwolonych m.in. w pozycjach: 3529 czy 4558.

Zdaniem Prezesa Urzędu zaznajomienie się z klauzulami wpisanymi do rejestru pozwoliłoby Spółce już na etapie przygotowania wzorców na rozważenie i rezygnację z klauzul, które mogłyby wywoływać tożsame skutki, jak klauzule ocenione wcześniej negatywnie w postępowaniu sądowym, względnie ich modyfikację, eliminującą ich abuzywną treść. W świetle ustalonych okoliczności Prezes Urzędu uznał, że stwierdzone w niniejszym postępowaniu naruszenia są skutkiem niedochowania przez Spółkę należytej staranności.

Rozstrzygając o wysokości kar za stosowanie poszczególnych postanowień Prezes Urzędu uwzględnił okres trwania stwierdzonego naruszenia. Zakwestionowane wzorce umów deweloperskich i przeniesienia własności, w których zamieszczone zostały ww. postanowienia, Spółka wykorzystywała w obrocie konsumenckim przez długi okres (umowy deweloperskie dot. budynku: A - od 19 stycznia 2017 r. - 18 lutego 2019 r., B - od 27 lutego 2018 r. - 26 września 2019 r. oraz C - od 27 listopada 2019 r. - 30 października 2020 r. umowy przeniesienia własności dot. budynku: A - od 14 marca 2019 r. - 17 sierpnia 2020 r. oraz B - od 31 stycznia 2020 r. - 18 listopada 2020 r.)

Prezes Urzędu uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy istnieją podstawy do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej z tytułu stosowania klauzul z pkt. I.1. i I.2. sentencji Decyzji. W tym miejscu należy wyjaśnić, że Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu jednej kary pieniężnej z tytułu stosowania tych postanowień, gdyż ich treść normatywna jest tożsama. Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że pierwsze z postanowień uznanych za niedozwolone (pkt I.1. i I.2. sentencji decyzji) pozbawiają konsumenta prawa odstąpienia od umowy w przypadku ujawnionych po obmiarze różnic w powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni wskazanej w umowie, w granicach do 3%. Tego rodzaju regulacja oznacza, że w razie wystąpienia różnicy nieprzekraczającej ustalonego poziomu konsument będzie musiał zaakceptować lokal o powierzchni innej niż ustalona na etapie wyboru przez niego oferty Spółki i podjęcia decyzji o zawarciu z nią umowy. Nieprzyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w tej sytuacji oznacza ponadto, że jeżeli powierzchnia lokalu okaże się po obmiarze większa niż projektowana w granicach do 3%, to konsument będzie zobowiązany do odpowiedniej dopłaty do ceny lokalu. Przy uwzględnieniu przeciętnej wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu może okazać się, że konsument będzie musiał dopłacić do ceny nawet kilka lub kilkanaście tysięcy złotych, co może stanowić dla niego nieprzewidywany wydatek. Z tej przyczyny postanowienie negatywnie wpływa także na ekonomiczne interesy konsumenta. W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okoliczności naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienia uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienia miały zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę deweloperską ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienie stosowane przez Spółkę narusza ekonomiczne interesy konsumentów, zobowiązując ich do dopłaty za każdy metr mieszkania bez jednoczesnego uprawnienia do odstąpienia od umowy.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianych postanowień miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów deweloperskich zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę jakie uprawnienia przysługują klientom kupującym mieszkanie i poprawnie je wskazać w zawieranych z nimi umowach. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich postanowień, które mogą zostać uznane za niedozwolone. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanych postanowień. Spółka zawierała umowy deweloperskie zawierające postanowienie dotyczące braku możliwości odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni do 3% w okresie od 19 stycznia 2017 r. do 30 października 2020 r. Zważywszy, że postanowienia stosowane były przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres ich stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na **[usunięto]**% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 469 189 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowień wskazanych w pkt. I.1. i I.2. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **469 189 zł** (słownie: czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych) w zaokragleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.1. sentencji niniejszej decyzji.

Oceniając szkodliwość kolejnych postanowień (pkt. I.3. i I.4. sentencji decyzji), które ograniczają możliwość wyboru kancelarii notarialnej do tych wskazanych przez Spółkę i mieszczących się na terenie Krakowa, Prezes Urzędu wziął pod uwagę ich negatywny wpływ na sytuację konsumenta. Zastrzeżenie we wzorcu, że kancelaria, w której dojdzie do podpisania umowy zostanie wskazana przez Spółkę i będzie ona znajdować się na terenie Krakowa, może ograniczać prawo konsumenta do wyboru zaufanego notariusza, który posiada kancelarię w innej miejscowości, co narusza pozaekonomiczne interesy konsumenta. W tym miejscu należy wyjaśnić, że Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu jednej kary pieniężnej z tytułu stosowania powyżej wskazanych postanowień, gdyż ich treść normatywna jest tożsama.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienia uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienie miało zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę deweloperską ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienie stosowane przez Spółkę narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów, narzucając im konkretną kancelarię notarialną, a tym samym ogranicza możliwość skorzystania z usług wybranego przez siebie notariusza.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianych postanowień miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów deweloperskich zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, że postanowienie narzucające konsumentom wybraną przez siebie kancelarię notarialną może zostać uznane za abuzywne. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich postanowień, które mogą zostać uznane za niedozwolone, tym bardziej, że postanowienia podobne do wskazanych w pkt. I.3. i I.4. sentencji decyzji były już wcześniej uznawane za niedozwolone. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanych postanowień. Spółka zawierała umowy deweloperskie zawierające postanowienie dotyczące narzucenia kancelarii notarialnej w okresie od 19 stycznia 2017 r. do 30 października 2020 r. Zważywszy, że postanowienia stosowane były przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres ich stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 201 081 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowień wskazanych w pkt. I.3. i I.4. sentencji niniejszej decyzji na **201 081 zł** (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.2. sentencji niniejszej decyzji.

Oceniając postanowienie wskazane w pkt. I.5. decyzji, które wskazuje, że w przypadku zaistnienia sporu będzie on rozstrzygany przez sąd właściwy dla położenia budynku, Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienie to może utrudniać konsumentom dochodzenie roszczeń na drodze sądowej. Przepisy KPC wyraźnie określają, w jaki sposób ustala się właściwość sądu, więc zastosowane przez Spółkę postanowienie narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienie uderza w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienie miało zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę deweloperską ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienie stosowane przez Spółkę narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów, narzucając im właściwość sądu niezgodną z przepisami KPC, a korzystniejszą dla Stylhut.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianego postanowienia miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów deweloperskich zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, że postanowienie określające właściwość sądową wbrew przepisom KPC może zostać uznane za abuzywne. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich postanowień, które mogą zostać uznane za niedozwolone, tym bardziej, że postanowienia podobne do wskazanego w pkt. I.5. sentencji decyzji były już wcześniej uznawane za niedozwolone. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanego postanowienia. Spółka zawierała umowy deweloperskie zawierające postanowienie dotyczące właściwości sądowej w okresie od 19 stycznia 2017 r. do

30 października 2020 r. Zważywszy, że postanowienia stosowane były przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres ich stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 201 081 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowienia wskazanego w pkt. I.5. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **201 081 zł** (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.3. sentencji niniejszej decyzji.

Z kolei analizując zapis z pkt. I.6. sentencji niniejszej decyzji, który skutkuje zwolnieniem Dewelopera od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, Prezes Urzędu uznał, że może on doprowadzić konsumenta do wniosku, że nie może wysuwać w stosunku do Spółki roszczeń innych niż te z tytułu rękojmi, co może wpłynąć na jego ewentualne decyzje dot. kwestionowania działań Dewelopera, co jednocześnie narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienie uderza w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienie miało zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę przeniesienia własności ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienie stosowane przez Spółkę narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów, zwalniając Spółkę z odpowiedzialności za sposób wykonania umowy.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianego postanowienia miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów przeniesienia własności zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, że postanowienie zwalniające Spółkę z odpowiedzialności za sposób wykonania umowy może zostać uznane za abuzywne. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich postanowień, które mogą zostać uznane za abuzywne tym bardziej, że lista klauzul szarych zawarta w Kodeksie cywilnym wskazuje, że zwolnienie się od odpowiedzialności może zostać uznane za niedozwolone. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.



Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanego postanowienia. Spółka zawierała umowy przenoszące własność zawierające postanowienie dotyczące ograniczenia swojej odpowiedzialności w okresie od 14 marca 2019 r. do 18 listopada 2020 r. Zważywszy, że postanowienie stosowane było przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jego stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 201 081 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowienia wskazanego w pkt. I.6. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **201 081 zł** (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.4. sentencji niniejszej decyzji.

Analizując zaś postanowienia zawarte w pkt. I.7. i I.8. sentencji decyzji Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że konsument zrzeka się w nich prawa do wnoszenia sprzeciwów, dzięki czemu Spółka może w nieskrępowany sposób wznosić kolejne budynki w ramach realizowanej inwestycji. Powyższe narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów. W tym miejscu należy wyjaśnić, że Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu jednej kary pieniężnej z tytułu stosowania powyżej wskazanych postanowień, gdyż ich treść normatywna jest tożsama.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienia uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienia miały zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę przeniesienia własności ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienia stosowane przez Spółkę naruszają pozaekonomiczne interesy konsumentów, ponieważ zrzekają się oni prawa do wnoszenia sprzeciwów tylko po to, aby nie utrudniać realizacji inwestycji Spółki.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianych postanowień miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów przeniesienia własności zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, że postanowienia powstrzymujące konsumentów od wyrażania swojego sprzeciwu wobec działań Spółki mogą zostać uznane za abuzywne. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich

postanowień, które mogą zostać uznane za niedozwolone. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanych postanowień. Spółka zawierała umowy przenoszące własność zawierające postanowienie powstrzymujące konsumentów od wnoszenia sprzeciwów w okresie od 14 marca 2019 r. do 18 listopada 2020 r. Zważywszy, że postanowienia stosowane były przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres ich stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 201 081 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowień wskazanych w pkt. I.7. i I.8. sentencji niniejszej decyzji na kwotę 201 081 zł (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.5. sentencji niniejszej decyzji.

Oceniając postanowienie wskazane w pkt. I.9. sentencji decyzji, które stanowi o udzielonych Spółce pełnomocnictwach, udzielanych z prawem substytucji, niegasnących i stanowiących, że każdy z pełnomocników może być drugą stroną czynności prawnej Prezes UOKiK wziął pod uwagę negatywne konsekwencje wynikające z zastosowania tego postanowienia dla konsumentów. Powinni oni móc wybrać zaufanego przez siebie pełnomocnika, który nie byłby narzucony odgórnie. Równie negatywne dla klientów Spółki jest zastrzeżenie przez nią nieodwołalności i niewygasalności tegoż pełnomocnictwa, jak i zastrzeżenie, że w przypadku zbycia lokalu konsument musi wyjednać udzielenie tożsamych pełnomocnictw u swojego kontrahenta. Wszystkie powyższe okoliczności stanowią o naruszeniu pozaekonomicznych interesów konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Spółka działa jako deweloper, a stosowane przez nią postanowienie uderza w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowane postanowienie miało zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę przeniesienia własności ze Spółką. Wagę postanowienia należy określić jako znaczną ze względu na fakt, że wywołuje konsekwencje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że postanowienie stosowane przez Spółkę narusza pozaekonomiczne interesy konsumentów, narzucając im konieczność udzielenia szerokich pełnomocnictw w treści wzorca umowy, a ponadto zobowiązano ich do uzyskania tożsamych pełnomocnictw dla Spółki w przypadku chęci zbycia lokalu.

Prezes Urzędu stwierdził, że stosowanie ocenianego postanowienia miało charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów przeniesienia własności zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa

Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, że postanowienie dotyczące udzielenia pełnomocnictw zawarte w treści wzorca umowy może zostać uznane za abuzywne. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania klauzul abuzywnych. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby unikać zawierania w nich postanowień, które mogą zostać uznane za niedozwolone, tym bardziej, Prezes Urzędu niejednokrotnie w swoich decyzjach wskazywał na abuzywność takich postanowień. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanego postanowienia. Spółka zawierała umowy przenoszące własność zawierające postanowienie dotyczące udzielanych jej pełnomocnictw w okresie od 14 marca 2019 r. do 18 listopada 2020 r. Zważywszy, że postanowienie stosowane było przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jego stosowania jako długotrwały.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a zatem kwota bazowa kary wynosi 201 081 zł w zaokrągleniu.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa powinna podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK nie zidentyfikował okoliczności łagodzących ani obciążających.

Należy zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. wzorców umów deweloperskich i przeniesienia własności nie wynika z inicjatywy Spółki i podjętych przez nią działań polegających na wyeliminowaniu wzorca z obrotu prawnego, ale faktu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Botanika.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie postanowienia wskazanego w pkt. I.9. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **201 081 zł** (słownie: dwieście jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III.6. sentencji niniejszej decyzji.

Zdaniem Prezesa Urzędu, nałożone na Spółkę kary są adekwatne do okoliczności, a także okresu, stopnia i skutków rynkowych stwierdzonego naruszenia przepisów ustawy. Kary pełnią funkcję represyjną, stanowiąc sankcję i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy oraz prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu przez Spółkę. Nie bez znaczenia jest również ich walor wychowawczy, odstraszaający innych przedsiębiorców świadczących usługi deweloperskie przed stosowaniem we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

## Podsumowanie

Nakładając niniejszą decyzją karę pieniężną za naruszenie przepisów *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, Prezes Urzędu kierował się przesłankami wskazanymi w art. 106 oraz art. 111 okik. Kara w powyższej wysokości jest w ocenie Prezesa Urzędu adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów okik.

Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że kara ta spełni funkcję prewencyjną (zarówno w ujęciu ogólnym, jak i indywidualnym) oraz funkcję represyjną.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 okik, 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**

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie III. sentencji niniejszej decyzji.

#### IV. Koszty postępowania

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

Należy zauważyć, że *ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* nie zawiera wyczerpujących regulacji dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Art. 83 okik stanowi jednak, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 j.t.; dalej: „KPA”). Stosownie do art. 264 § 1 KPA, 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 KPA, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 80,70 zł (słownie: osiemdziesiąt złotych 70/100).

Koszty te należy uiszczyć w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji na podany powyżej rachunek bankowy.

**Wobec powyższego Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie IV. sentencji niniejszej decyzji.**

#### Pouczenia:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 okik 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, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, Plac Szczepański 5, 31-011 Kraków.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt. IV sentencji decyzji, na podstawie art. 264 § 2 KPA w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* w zw. z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 KPC, 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 Krakowie, Plac Szczepański 5, 31-011 Kraków.

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*), 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, 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, 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 KPC, 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 wykaze, 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 Krakowie  
Waldemar Jurasz

**Otrzymują:**

1x [usunięto]

pełnomocnik:

Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie

1x RKR a/a

