



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

Poznań, 22 czerwca 2023r.

RPZ.611.3.2022.JM

**DECYZJA nr RPZ 1/2023**

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wszczętego z urzędu przeciwko KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą

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 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje postanowienie wzorca umowy deweloperskiej stosowane przez KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą, o treści:**

*„Nabywca zobowiązuje się wobec Spółki, że w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiąże nabywcę do udzielenia Spółce pełnomocnictwa w zakresie opisanym powyżej, a także wyrażenia zgody, o której mowa powyżej” (§ 11 ust. 3),*

**za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i zakazuje jego 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 KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą, środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy w postaci:**

1. skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich zawartych na podstawie wzorca umowy deweloperskiej, o którym mowa powyżej w pkt I, na piśmie, listem poleconym, w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RPZ 1/2023 z dnia 22 czerwca 2023r. o treści:

*„KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 1/2023 z dnia 22 czerwca 2023r. uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy deweloperskiej, stosowane przez Spółkę w obrocie z konsumentami, o następującej treści: (...) - w tym miejscu należy przytoczyć treść postanowienia uznanego za niedozwolone z oznaczeniem wzorca, w którym zostało zamieszczone, zakazując jego wykorzystywania.*

*W związku z powyższym, postanowienie to nie wiąże Pani/Pana, czyli jest 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 Spółki, na głównej stronie internetowej Spółki (w dacie wydania decyzji jest to strona <https://osiedlemalarska.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 RPZ 1/2023 z dnia 22 czerwca 2023r. uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy deweloperskiej, wykorzystywane w obrocie z konsumentami przez KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą, o następującej treści: (...) - należy przytoczyć treść postanowienia uznanego za niedozwolone z oznaczeniem wzorca, w którym zostało zamieszczone, zakazując Spółce jego wykorzystywania.*

*Postanowienie to jest 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 [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)”*

Komunikat w warstwie wizualnej powinien być zamieszczony w górnej części głównej strony internetowej Spółki, sporządzony czcionką w kolorze czarnym (kod szesnastkowy RGB -#000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB - #ffffff), w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 1150 px x 350 px tak, aby wielkość czcionki była dostosowana do wielkości ramki (tj. ramka była w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z zachowaniem marginesu co najmniej 10 px pomiędzy tekstem a ramką), 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. Komunikat powinien być zamieszczony na każdej innej stronie internetowej zastępującej stronę <https://osiedlemalarska.pl>, w przypadku zmiany adresu strony internetowej Spółki oraz opublikowany przez lub za pośrednictwem Spółki lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej, w przypadku zmiany nazwy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem.

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na **KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą**, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, **karę pieniężną w wysokości 16.208 zł** (słownie: szesnaście tysięcy dwieście osiem zł), płatną do budżetu państwa

IV. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć **KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą** kosztami postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w wysokości 27,60 zł (słownie:

dwadzieścia siedem złotych 60/100) oraz zobowiązać 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) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie przeciwko wybranym deweloperom mającym siedzibę na terenie województwa wielkopolskiego postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (sygn. akt RPZ.405.9.2021.JM). W toku postępowania przeanalizowano m.in. wzorzec umowy deweloperskiej wykorzystywany w obrocie prawnym przez KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą (dalej: Spółka), przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w Szczytnikach. Przedsięwzięcie to obejmuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą.

W wyniku przeprowadzonej analizy, pismem z dnia 19 października 2021r. sygn. akt RPZ.642.13.2021 Prezes Urzędu poinformował Spółkę o zastrzeżeniach dotyczących postanowień tego wzorca. Na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wniósł jednocześnie o zajęcie przez Spółkę stanowiska w sprawie przedstawionych zastrzeżeń. W ww. piśmie Prezes Urzędu zakwestionował m.in. § 5 pkt 9 wzorca. Zgodnie z tym postanowieniem, nabywca zobowiązał się m.in., w przypadku zbycia lokalu, do doprowadzenia do udzielenia przez nowego nabywcę pełnomocnictwa Spółce do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej i kary finansowej w wysokości 20.000,00 zł.

Spółka nie zajęła stanowiska co do wskazanej powyżej regulacji § 5 pkt 9 wzorca i nie złożyła żadnych propozycji co do zmiany bądź usunięcia tej części postanowienia, ani w piśmie z dnia 19 listopada 2021r. stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Prezesa Urzędu, ani w kolejnych pismach kierowanych do Prezesa Urzędu w związku z otrzymanymi zastrzeżeniami. W piśmie z dnia 22 lutego 2022r. Prezes Urzędu podtrzymał swoją opinię o możliwym abuzywnym charakterze postanowienia zobowiązującego konsumenta do uzyskania pełnomocnictw od nabywcy, w razie zbycia lokalu. Ostatecznie, w załączeniu do e-maila z dnia 9 sierpnia 2022r. Spółka przedłożyła aktualnie stosowany wzorzec umowy deweloperskiej, w którym kwestia wyjednania pełnomocnictw od nowego nabywcy została uregulowana w § 11 ust. 3. Pismem z dnia 6 września 2022r. Prezes Urzędu przekazał Spółce uwagi dotyczące treści tego postanowienia. Odpowiadając na ww. pismo, pismem z dnia 8 września 2022r. Spółka podkreśliła, że nie widzi możliwości dalszej zmiany tego postanowienia. Spółka wskazała przy tym, że załączony wzorzec umowy deweloperskiej został już wprowadzony do obrotu prawnego.

Mając na uwadze powyższe, postanowieniem z dnia 9 listopada 2022 r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Spółce postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w związku ze stosowaniem we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia, które może zostać uznane za niedozwolone na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, o treści:

*„Nabywca zobowiązuje się wobec Spółki, że w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiąże nabywcę do udzielenia Spółce pełnomocnictwa w zakresie opisanym powyżej, a także wyrażenia zgody, o której mowa powyżej” (§ 11 ust. 3).*

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, pismem z dnia 2 grudnia 2022r. Spółka poinformowała, że po dokładnym przeanalizowaniu argumentacji Prezesa Urzędu zawartej w postanowieniu o wszczęciu postępowania, zmieniła swoje stanowisko i usunęła z wzorca umowy deweloperskiej kwestionowane postanowienie. Na potwierdzenie faktu niestosowania ww. postanowienia, w załączeniu do e-maila z dnia 5

grudnia 2022r. Spółka przestała nowy wzorzec umowy deweloperskiej. Pismem z dnia 23 maja 2023r. Spółka sprecyzowała, że nowy wzorzec umowy deweloperskiej stosuje od dnia 5 grudnia 2022r. W załączeniu do ww. pisma Spółka przekazała kopię umowy deweloperskiej zawartej w oparciu o nowy wzorzec umowy.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, pismem z dnia 12 kwietnia 2023r. Spółka przekazała dane o obrocie uzyskanym w 2022r.

W trakcie postępowania Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu:

1. materiału postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.405.9.2021.JM w postaci:
  - postanowienia o wszczęciu ww. postępowania z dnia 2 sierpnia 2021r.
  - wezwania Prezesa Urzędu z dnia 14 września 2021r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 27 września 2021r. wraz z załącznikami, tj. wzorcem umowy deweloperskiej oraz odpisem pełnomocnictwa i potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa
2. materiału sprawy o sygn. akt RPZ.642.13.2021.JM.

Pismem z dnia 12 czerwca 2023r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z nim i złożenia dodatkowych wyjaśnień. Spółka nie skorzystała z tego uprawnienia.

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

KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000834201. Przedmiotem jej działalności są m.in. roboty budowlane związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (dowód: odpis z rejestru KRS Spółki- k. 72-74 akt).

W ramach prowadzonej działalności Spółka realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w Szczytnikach, obejmujące budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą. Spółka zawiera z konsumentami umowy zgodnie z postanowieniami przygotowanego wzorca umowy deweloperskiej (dowód: pismo Spółki z dnia 27 września 2021r. - k. 7 akt).

Pismem z dnia 19 października 2021r. sygn. akt RPZ.642.13.2021.JM Prezes Urzędu poinformował Spółkę o zastrzeżeniach dotyczących postanowień wzorca umowy deweloperskiej, w tym § 5 pkt 9, który m.in. zobowiązał nabywcę, w przypadku zbycia lokalu, do doprowadzenia do udzielenia przez nowego nabywcę pełnomocnictwa Spółce do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej i kary finansowej w wysokości 20.000,00 zł. Na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wniósł jednocześnie o zajęcie przez Spółkę stanowiska w sprawie przedstawionych zastrzeżeń. Odpowiadając na ww. wystąpienie, w piśmie z dnia 19 listopada 2021r. Spółka nie ustosunkowała się do uwag Prezesa Urzędu dotyczących ww. postanowienia. W piśmie z dnia 22 lutego 2022r. Prezes Urzędu podtrzymał swoją opinię o możliwym abuzywnym charakterze postanowienia zobowiązującego konsumenta do uzyskania pełnomocnictw od nabywcy, w razie zbycia lokalu. Ostatecznie, w załączeniu do e-maila z dnia 9 sierpnia 2022r. Spółka przedłożyła wzorzec umowy deweloperskiej, w którym kwestia wyjednania pełnomocnictw od nowego nabywcy została uregulowana w § 11 ust. 3. Pismem z dnia 6 września 2022r. Prezes Urzędu przekazał Spółce uwagi dotyczące treści § 11 ust. 3. Odpowiadając na ww. pismo, pismem z dnia 8 września 2022r. Spółka podkreśliła, że nie widzi możliwości dalszej zmiany tego postanowienia. Spółka wskazała przy tym, że przestany wzorzec umowy

deweloperskiej został już wprowadzony do obrotu prawnego (dowód: pisma Prezesa Urzędu z dnia: 19 października 2021r., 22 lutego i 6 września 2022r.- k. 18-20, 35 i 68 akt, pisma Spółki z dnia: 19 listopada 2021r., 9 sierpnia i 8 września 2022r.- k. 22-23, 66 i 69 akt, e-mail Spółki z dnia 9 sierpnia 2022r. wraz z wzorcem umowy deweloperskiej stosowanym od dnia 21 lipca 2022r., załączony do - k. 52-65 akt).

W wykorzystywanym przez Spółkę od dnia 21 lipca 2022r. wzorcu umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienie § 11 ust. 3, o treści: „Nabywca zobowiązuje się wobec Spółki, że w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiąże nabywcę do udzielenia Spółce pełnomocnictwa w zakresie opisanym powyżej, a także wyrażenia zgody, o której mowa powyżej” (dowód: wzorec umowy deweloperskiej załączony do e-maila Spółki z dnia 9 sierpnia 2022r.- k. 54-65 akt; pismo Spółki z dnia 8 września 2022r.- k. 69 akt).

Wzorec, w którym zamieszczono ww. postanowienie, Spółka wykorzystywała w obrocie prawnym do dnia 4 grudnia 2022r. Z dniem 5 grudnia 2022r. Spółka usunęła ze stosowanego wzorca to postanowienie (dowód: e-mail Spółki z dnia 5 grudnia 2022r. wraz z wzorcem umowy deweloperskiej stosowanym od dnia 5 grudnia 2022r.- k. 80-94 akt; pisma Spółki z dnia: 2 grudnia 2022r. i 12 kwietnia 2023r.- k. 95 i 98 akt; pismo Prezesa Urzędu z dnia 11 maja 2023r.- k. 103 akt, pismo Spółki z dnia 23 maja 2023r. wraz z kopią umowy deweloperskiej zawartej zgodnie z nowym wzorcem ww. umowy- k. 104 i 160-172 akt).

Obrót Spółki w 2022r. wyniósł **[usunięto]** zł (dowód: pismo Spółki z dnia 12 kwietnia 2023r. wraz z rachunkiem zysków i strat za 2022r.- k. 98-99 akt).

### Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I.

#### 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 poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego jest niezbędne do rozstrzygnięcia określonej sprawy przez Prezesa Urzędu. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, zainteresowanych ofertą Spółki, którzy mogą być dotknięci negatywnymi skutkami stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umów. 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 przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wzorcem umowy deweloperskiej.

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 dnia 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

Art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazuje stosowania 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 wymaga sięgnięcia także do uregulowań kodeksowych, odnoszących się do wzorców umów i postanowień niedozwolonych (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). O ile bowiem art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego określa cywilnoprawne skutki zastosowania w umowie niedozwolonego postanowienia umownego, o tyle art. 23a ww. ustawy ustanawia publicznoprawny zakaz w tym zakresie.

Zgodnie z 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 (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

W świetle ww. przepisu, możliwość uznania postanowienia za niedozwolone uzależniona jest od łącznego spełnienia trzech przesłanek formalnych, tj. stwierdzenia, że:

1. postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów
2. postanowienie nie określa głównych świadczeń stron chyba, że zostało sformułowane w sposób niejednoznaczny
3. postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione

oraz dwóch przesłanek merytorycznych, tj. stwierdzenia, że:

4. postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami
5. postanowienie narusza w sposób rażący interesy konsumenta.

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 rażące naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r. sygn. akt I CSK 694/09).

O uznaniu danego postanowienia za niedozwolone orzeka, stosownie do art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu. Przepis ten przewiduje, 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. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Zgodnie z art. 23d powołanej ustawy, prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

### Stosowanie postanowienia przez przedsiębiorcę

Zakaz wyrażony w art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Art. 4 pkt 1 ww. ustawy 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 (dalej: Prawo przedsiębiorców- Dz.U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.). 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. Działalność gospodarcza to, zgodnie z art. 3 Prawa przedsiębiorców, zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Za przedsiębiorcę uznaje się więc podmiot, który spełnia łącznie ww. kryteria podmiotowe i przedmiotowe.

KDM DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SZCZYTNIKI Spółka komandytowa z siedzibą w Nowym Mieście nad Wartą 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.

### Główne świadczenia stron

Za świadczenia główne uznaje się te, które zmierzają bezpośrednio do osiągnięcia celu umowy, tj. bez których nie dochodzi do powstania zobowiązania z danej umowy. W wyroku z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03 Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „głównych świadczeń stron”, o którym mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 2 Kodeksu cywilnego, należy interpretować raczej wąsko, w nawiązaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy. Zdaniem Sądu Najwyższego, przemawia za tym treść tego przepisu, w którym ustawodawca posłużył się terminem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, a nie zwrotem „dotyczące” takiego świadczenia, który ma szerszy zakres. Z drugiej strony, dla określenia pojęcia głównego świadczenia stron nie ma przesądzającego znaczenia to, czy dane świadczenie należy do *essentialiae negotii*. Z tej przyczyny zasięg tego pojęcia musi być zawsze ustalany *in casu* z uwzględnieniem wszystkich postanowień oraz celu zawieranej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt I CSK 49/12 i orzecznictwo tam powołane).

Zgodnie z przepisami intertemporalnymi, tj. art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1177), do realizowanego przez Spółkę przedsięwzięcia deweloperskiego w Szczytnikach stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021r. poz. 1445). Rozpoczęcie sprzedaży w ww. przedsięwzięciu nastąpiło bowiem przed dniem wejścia w życie ww. ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i przed tym dniem Spółka zawarła co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ww. ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Uwzględniając istotę umowy deweloperskiej wyrażoną w ustawowej definicji zamieszczonej w powołanym wyżej art. 3 pkt 5, 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.

Zakwestionowane postanowienie nie ma konstytutywnego znaczenia dla umowy deweloperskiej. Postanowienie to dotyczy dodatkowego obowiązku konsumenta, aktualizującego się w przypadku podjęcia przez niego decyzji o zbyciu lokalu. Uzasadnia to wniosek, że ww. postanowienie może podlegać ocenie z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

### 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 (do dnia 16 kwietnia 2016 r. przez Sąd Ochrony Konkurencji



i Konsumentów- dalej: SOKiK), 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 (por. np. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2011r. sygn. akt VI ACa 618/11 i Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03).

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 zaistniała w niniejszej sprawie, skoro Spółka oferuje konsumentom zawarcie umów deweloperskich zgodnie z postanowieniami przygotowanego wzorca tej umowy. Przedmiot kontroli abstrakcyjnej, którym są postanowienia wzorca umowy, a nie postanowienia umów zawieranych przy wykorzystaniu wzorca powoduje, że w ramach kontroli abstrakcyjnej przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia, o której mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, nie ma znaczenia.

#### *Sprzeczność z dobrymi obyczajami*

Jak wskazano powyżej, abstrakcyjna ocena abuzywności postanowienia wzorca powinna uwzględniać dwie przesłanki wymienione w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego: sprzeczność z dobrymi obyczajami oraz rażące naruszenie interesów konsumenta, które muszą być spełnione kumulatywnie.

Dobre obyczaje są uznawane za 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 (por. wyroki SOKiK z dnia: 23 lutego 2006 r. sygn. akt XVII AmA 118/04, 14 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 152/05 i 4 września 2012 r. sygn. akt XVII AmC 5500/11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03).

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. Oceniając postanowienie pod kątem tej przesłanki Prezes Urzędu musi dokonać jej konkretyzacji, czyli wskazać, na czym polega naruszenie dobrych obyczajów w tym postanowieniu.



### 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 odnieść do znacznego odbiegania przyjętego uregulowania od zasad uczciwego (słusznego) wyważenia praw i obowiązków. Za tego typu zasady konstruujące 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 prowadzi 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 także takie aspekty, jak: niewygodna 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 również względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą bądź z konsumentami. Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03; wyrok SOKiK z dnia 26 maja 2015 r. sygn. akt XVII AmC 2615/14).

Dokonując wykładni art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r. sygn. akt I CK 832/04 stwierdził, 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 zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego.

Przy ocenie nieuczciwego charakteru danego postanowienia pomocna może być weryfikacja jego „*przyzwoitości*”, polegająca na zbadaniu, czy oceniane postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. Ocena taka wymaga także ustalenia, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli. Jeżeli konsument byłby w lepszej sytuacji na podstawie ogólnych przepisów, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że ma ono charakter nieuczciwy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 19 marca 2007 r. sygn. akt III SK 21/06, 11 października 2007 r. sygn. akt III SK 19/07 i 29 sierpnia 2013 r. sygn. I CSK 660/12).

### Ocena postanowienia wzorca umowy Spółki

Zgodnie z § 11 ust. 3 wzorca umowy deweloperskiej Spółki, „*Nabywca zobowiązuje się wobec Spółki, że w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiąże nabywcę do udzielenia Spółce pełnomocnictwa w zakresie opisanym powyżej, a także wyrażenia zgody, o której mowa powyżej*”. Poprzez użyte w tym postanowieniu zwroty „*(...) w zakresie opisanym powyżej*” oraz „*(...) o której mowa powyżej*”, postanowienie odnosi obowiązek konsumenta do pełnomocnictw i zgód wyszczególnionych w § 11 ust. 1

wzorca. Wskazane w § 11 ust. 1 zgody i pełnomocnictwa dotyczą: zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz obciążenia nieruchomości wspólnej lub jej części ograniczonym prawem rzeczowym lub obligacyjnym na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia dostarczania mediów i konserwacji urządzeń związanych z ich dostarczaniem oraz mającym zapewnić komunikację w obrębie budynków i wykonywanie robót budowlanych związanych z realizacją kolejnych etapów przedsięwzięcia.

Zdaniem Prezesa Urzędu, ww. postanowienie spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego. Sprzeczność z dobrymi obyczajami tego postanowienia przejawia się w naruszeniu przez Spółkę zasady rzetelnego traktowania kontrahentów i wykorzystania pozycji profesjonalisty przy formułowaniu postanowień umownych.

Należy zauważyć, że nałożony na konsumenta obowiązek wyjednania pełnomocnictw i zgód aktualizuje się po przeniesieniu przez Spółkę prawa własności lokalu i dokonaniu rozliczeń pomiędzy stronami wynikających z zawartej umowy deweloperskiej i umowy przenoszącej własność lokalu, w razie podjęcia przez konsumenta decyzji o sprzedaży lokalu. W tej sytuacji konsumenta - właściciela lokalu mieszkalnego i współwłaściciela nieruchomości wspólnej nie wiążą już ze Spółką - deweloperem żadne relacje umowne, z których wynikałyby obowiązki konsumenta jako nabywcy w stosunku do Spółki jako dewelopera. Z tego względu, ewentualne działania konsumenta wobec Spółki powinny mieć charakter wyłącznie dobrowolny. Zatem po przeniesieniu własności lokalu konsument powinien móc samodzielnie i świadomie zdecydować, czy chce takie działania podjąć. W konsekwencji, zamieszczenie przez Spółkę we wzorcu umownym zakwestionowanego postanowienia można uznać za formę nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności konsumenta i swobodnego rozporządzania przez niego tym prawem.

W ocenie Prezesa Urzędu, dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują, aby konsumenci nie byli zobowiązani do wykonywania na rzecz lub w interesie dewelopera dodatkowych czynności po zakończeniu łączących ich stosunków umownych, które nie są związane z prawami i obowiązkami nabywcy lokalu. Zobowiązanie do uzyskania stosownych pełnomocnictw i zgód od kolejnego nabywcy niewątpliwie leży w interesie Spółki, która w ten sposób może m.in. zapewnić sobie możliwość bezproblemowej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Jednak dla konsumenta obowiązek ten może stanowić określoną uciążliwość czy niedogodność. Można przy tym uznać, że Spółka wykorzystuje swoją przewagę kontraktową w celu narzucenia konsumentowi uciążliwego obowiązku (warunku umowy), na którego skuteczne wykonanie konsument nie ma w istocie żadnego wpływu. Nawet przy zachowaniu należytej staranności konsument nie ma bowiem możliwości nakłonienia swojego kontrahenta do udzielenia Spółce pełnomocnictw czy zgód. W opinii Prezesa Urzędu, takie ukształtowanie praw i obowiązków stron świadczy o naruszeniu równowagi kontraktowej i postawieniu konsumenta w dużo gorszej sytuacji niż jest Spółka, która po przeniesieniu własności lokalu nie ma żadnych obowiązków wobec konsumenta.

Postanowienie to rażąco narusza także ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumenta. Przede wszystkim na podstawie tego postanowienia konsument może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Spółki za nienależyte wykonanie umowy, w razie nieuzyskania od nabywcy pełnomocnictw i zgód. Należy zauważyć, że nałożony na konsumenta obowiązek został sformułowany w sposób kategoriyczny, skoro z treści postanowienia wynika wprost, że „zobowiąże” nabywcę do udzielenia zgód i pełnomocnictw. Jego niewykonanie może więc w ostatecznym rachunku spowodować, że konsument poniesie wymierną szkodę finansową. Nie można też pominąć, że sam obowiązek i sama możliwość ponoszenia odpowiedzialności za jego niewykonanie może wywołać u konsumenta poczucie niepewności co do jego sytuacji prawnej w przyszłości a nawet stresu. Nałożony na konsumenta obowiązek faktycznie nie jest ograniczony czasowo. Kwestionowane postanowienie, poprzez odwołanie do § 11 ust. 1 wzorca (zwroty: „w zakresie opisanym powyżej” i „o której mowa powyżej”) odnosi ten obowiązek do „zakończenia sprzedaży ostatniego z lokali, wchodzącego w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego”, co może nigdy nie nastąpić. Fakt sprzedaży ostatniego z lokali

wchodzącego w skład wieloetapowego i wieloletniego przedsięwzięcia deweloperskiego, które realizuje Spółka, nie jest zdarzeniem pewnym, które konsument mógłby przewidzieć. Może okazać się więc, że konsument będzie zobowiązany do wykonania ww. obowiązku np. po wielu latach od nabycia przez niego lokalu od Spółki. Może wywoływać to wątpliwości konsumenta nie tylko co do samej zasadności wyjednanego pełnomocnictwa i zgód, ale również konieczności zachowania szczególnej uwagi w całym okresie realizacji przez Spółkę przedsięwzięcia. Należy zaznaczyć, że konsument nie ma żadnych możliwości zweryfikowania, czy Spółka zakończyła czy też nie proces przenoszenia własności lokali na nabywców, tj. sprzedała ostatni z lokali wybudowanych w ramach wieloetapowego i wieloletniego przedsięwzięcia. Uzasadniony jest tym samym wniosek, że w przypadku kwestionowanego postanowienia można mówić o nieuzasadnionej dysproporcji praw i obowiązków stron na niekorzyść konsumenta.

Zdaniem Prezesa Urzędu, abuzywność omawianego postanowienia potwierdza również test jego „przyzwoitości”. Bez wątplenia konsument byłby w lepszej sytuacji, gdyby we wzorcu nie zamieszczono tej treści postanowienia, ponieważ nie ciążyłby na nim obowiązek podjęcia określonych działań na rzecz Spółki, w celu uzyskania stosownych pełnomocnictw i zgód od nabywcy w razie zbycia lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że ww. postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umowy, o którym mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

Uznając to postanowienie za niedozwolone, zgodnie z art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu zakazał Spółce jego wykorzystywania.

## II.

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. Mogą to być w szczególności zobowiązania przedsiębiorcy do: poinformowania konsumentów, będących stronami umów zawartych na podstawie wzorca, o uznaniu za niedozwolone postanowień tego wzorca- w sposób określony w decyzji (art. 23b ust. 2 pkt 1) oraz złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji (art. 23b ust. 2 pkt 2).

W rozpatrywanej sprawie Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wskazanych środków w postaci zobowiązania Spółki do: skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich zawartych na podstawie wzorca umowy deweloperskiej, w którym 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 poleconym, informacji o wydanej decyzji i bezskuteczności klauzuli abuzywnej, pozwoli kontrahentom Spółki na ocenę ich sytuacji prawnej względem Spółki, przede wszystkim w zakresie wynikających z tej decyzji skutków. Wykonanie obowiązku polegającego na publikacji komunikatu na powszechnie dostępnej stronie internetowej Spółki 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.

## III.

Art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że 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 ww. ustawy, 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. Art. 106 ust. 5 ustawy wskazuje przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary.

W rachunku zysków i strat za 2022r. Spółka wykazała przychody w wysokości [usunięto] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 30 grudnia 2022r., tj. 4,6899 zł, stanowi [usunięto] euro (stosownie do art. 5 ww. ustawy, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót Spółki w 2022r. jest więc wyższy niż równowość 100.000 euro. Uzasadnia to zastosowanie przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 ww. ustawy.

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 ustawy 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 ustawy).

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

Prezes Urzędu uznał, że okoliczności rozpatrywanej sprawy, w szczególności możliwe negatywne skutki wynikające z zastosowania kwestionowanego postanowienia dla interesów konsumentów, uzasadniają nałożenie na Spółkę kary pieniężnej.

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje na umyślne naruszenie przez Spółkę zakazu wyrażonego w art. 23a ustawy. Należy uwzględnić, że w ramach działań podjętych wobec Spółki przed wszczęciem niniejszego postępowania, Prezes Urzędu kilkakrotnie przedstawił Spółce swoje zastrzeżenia do treści postanowienia nakładającego na konsumenta obowiązek wyjednania pełnomocnictwa od nowego nabywcy, w razie zbycia lokalu. W swojej argumentacji Prezes Urzędu powołał się także na fakt wpisania klauzul o podobnej treści do rejestru niedozwolonych postanowień umownych (por. m.in. pisma Prezesa Urzędu z dnia: 19 października 2021r., 22 lutego 2022r. i 6 września 2022r. sygn. akt RPZ.642.13.2021.JM- k. 18-20, 35 i 68 akt). Spółka знаła zatem stanowisko Prezesa Urzędu co do możliwej abuzywności postanowień wzorca nakładających na konsumenta ww. obowiązek. W skierowanych do Spółki pismach Prezes Urzędu wyjaśnił,

że jego dalsze działania, w tym kwestia wszczęcia przeciwko Spółce postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, uzależnione są od stanowiska Spółki. Spółka otrzymała tym samym informacje o potencjalnych skutkach niezastosowania się do wystąpień Prezesa Urzędu. Pomimo tego Spółka wprowadziła do wzorca umowy deweloperskiej kwestionowane postanowienie. Zdaniem Prezesa Urzędu, świadczy to o zamiarze Spółki uzyskania od konsumenta określonych świadczeń po zakończeniu stosunku umownego, w celu zapewnienia sobie możliwości bezproblemowej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu uwzględnił także okres trwania naruszenia, który nie przekroczył 1 roku. Spółka stosowała ww. postanowienie w okresie od lipca do grudnia 2022r.

Przy ocenie szkodliwości kwestionowanego postanowienia Prezes Urzędu wziął pod uwagę jego bezpośredni, negatywny wpływ na sytuację konsumenta. Postanowienie nakłada na konsumenta dodatkowy, uciążliwy obowiązek w razie zbycia lokalu, a więc już po zakończeniu łączącego go ze Spółką stosunku umownego. Obowiązek ten nie jest w istocie ograniczony czasowo, co powoduje, że konsument może być zobowiązany do jego wykonania nawet po wielu latach od nabycia lokalu od Spółki. Konsument nie ma przy tym żadnego wpływu na jego skuteczne wykonanie. Konsument nie jest bowiem w stanie nakłonić swojego kontrahenta do udzielenia Spółce określonych pełnomocnictw i zgód. Z drugiej strony, w przypadku nieuzyskania wymaganych pełnomocnictw czy zgód, konsument może narazić się na zarzut niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania z umowy deweloperskiej i ponosić wobec Spółki odpowiedzialność odszkodowawczą. W konsekwencji, ww. postanowienie może również wpływać na ekonomiczne interesy konsumenta.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [usunięto] % obrotu Spółki w 2022r., tj. w wysokości [usunięto] zł.

Dokonując kalkulacji kary w dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w sprawie występują okoliczności obciążające bądź łagodzące, które wpływają na wysokość kary. Za okoliczność obciążającą Prezes Urzędu uznał umyślność działania Spółki. Z uwagi na tę okoliczność Prezes Urzędu podwyższył kwotę kary o [usunięto] %. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał z kolei zaniechanie stosowania przez Spółkę ww. postanowienia bezpośrednio po wszczęciu niniejszego postępowania. Z tej przyczyny Prezes Urzędu obniżył kwotę kary o [usunięto] %. Po uwzględnieniu okoliczności obciążających i łagodzących kwota bazowa kary zwiększyła się o [usunięto] %, tj. do poziomu 16.207,77 zł.

Za naruszenie zakazu określonego w art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu nałożył tym samym na Spółkę karę pieniężną w wysokości 16.208 zł po zaokrągleniu. Kara ta mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu, nałożona na Spółkę kara jest adekwatna do okoliczności, a także okresu, stopnia i skutków rynkowych stwierdzonego naruszenia przepisów ustawy. Kara pełni funkcję represyjną, stanowiąc sankcję i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy oraz prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu przez Spółkę. Nie bez znaczenia jest również jej walor wychowawczy, odstraszaający innych deweloperów przed stosowaniem we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

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

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

#### IV.

Art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje, że jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia oraz osoba zarządzająca, o której mowa w art. 6a, są obowiązani ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 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 ww. ustawy 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. Stosownie do art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Do kosztów przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania zaliczono, zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 27,60 zł.

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

#### Pouczenia:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu (ul. Zielona 8, 61-851 Poznań).

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IV sentencji decyzji, na podstawie art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, Spółce przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu (ul. Zielona 8, 61-851 Poznań).

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1125 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Zgodnie z art. 32 ust 2 tej ustawy, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

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

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu  
Jarosław Krüger