



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

Poznań, 19 grudnia 2023r.

RPZ.611.2.2023.JM

DECYZJA nr RPZ 10/2023

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wszczętego przeciwko Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (poprzednio: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie)

I. na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1689 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje postanowienia wzorców umów stosowane przez Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, o treści:**

A.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Dewelopera oraz jego następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu i elewacji dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera, wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji (§ 11 ust. 1 lit. b wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następcy prawnego nieodpłatnego i bezterminowego prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania ze ściany lub dachu przedmiotowego budynku, dla potrzeb umieszczenia logo Spółki lub jej następcy



prawnego (namalowanego) oraz prawa przechodu na rzecz uprawnionych przez nieruchomości wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmiany tego logo (§ 11 ust. 1 lit. b wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu - oznaczonego nr 13)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 11 ust. 1. lit. d wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 11 oraz Park Puchalskiego w Śremie - oznaczonego nr 16)

4.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do: nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 11 ust. 1 lit. e wzorca o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu - oznaczonego nr 18)

5.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej

powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2 i 4 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

6.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorca o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonego nr 6)

7.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce pod firmą (...) nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera, wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 8 i 10)

8.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie oraz [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego

i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrot kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji (§ 6 ust. 1 lit. d wzorca o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

B.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostwem i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych

(§ 11 ust. 1 lit. d wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9 oraz osiedle Modern w Kole oznaczonego nr 17)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostą (...) i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na (...) działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych

(§ 6 ust. 1 lit. d wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostą (...) i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych

(§ 6 ust. 1 lit. c i d wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. oznaczonych nr 8 i 10; § 5 ust. 1 lit. c wzorca o nazwie: „umowa sprzedaży”, stosowanego dla

przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie- oznaczonego nr 15)

4.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie oraz [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym:

- *we wszystkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Prezydentem Miasta (...) i ewentualnie przez Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na (...) działkach sąsiednich, będących własnością dewelopera lub spółek z nim powiązanych*
- *wobec Spółki pod firmą ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, we wszelkich sprawach związanych z likwidacją linii napowietrznych WN 110 kV (...)*

(§ 6 ust. 1 lit. e wzorca o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

5.

Strona nabywająca oświadcza, że (...) wyraża nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), współników lub spółki z nim powiązane, wszelkich czynności w zakresie likwidacji linii napowietrznych z terenu między innymi działki nr (...) oraz na pobudowanie przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), współników lub spółki z nim powiązane, na terenie działki nr (...) linii kablowych oraz słupów energetycznych na potrzeby likwidacji wyżej wymienionych linii napowietrznych

(§ 6 ust. 6 wzorca o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

C.

Pełnomocnik ma prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw, a mocodawca wyraża zgodę, aby pełnomocnik działał jako druga strona czynności prawnej w rozumieniu art. 108 Kodeksu cywilnego, i może reprezentować innych współwłaścicieli nieruchomości w powyższych czynnościach

(§ 11 ust. 3 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3, 5 i 18; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonego nr 7 i 9, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 11; osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie oznaczonego nr 16, osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17; § 6 ust. 3 wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.

oznaczonych nr 8 i 10; ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu oznaczonych nr 14)

D.

1.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, Strona nabywająca zobowiąże nabywcę do udzielenia Deweloperowi albo jego następcy prawnemu, a także na rzecz Spółek powiązanych z Deweloperem nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17)

2.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, nabywający zobowiążą nabywcę do udzielenia Deweloperowi nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu oznaczonego nr 18, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonych nr 11, osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16; § 6 ust. 4 wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6)

3.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, Strona nabywająca zobowiąże nabywcę do udzielenia Deweloperowi albo jego następcy prawnemu nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 i 7 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. oznaczonych nr 7 i 9)

4.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, nabywający zobowiążą nabywcę do udzielenia Deweloperowi nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 i 7 tego paragrafu

(§ 6 ust. 4 wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 8 i 10, ul. Mateckiego w Poznaniu oznaczonego nr 12 i osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

5.

W przypadku zbycia przedmiotu niniejszej umowy Strona Nabywająca zobowiąże nabywcę, aby udzielił Deweloperowi zgód, o których mowa powyżej (§ 5 ust. 4 wzorca o nazwie: „umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Stoneczna Polana w Zbrudzewie- oznaczonego nr 15)

E.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy nieruchomości sąsiednich, będących własnością Dewelopera, jego współników lub spółek z nim powiązanych

(§ 11 ust. 6. wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonego nr 1, 3, 5 i 18, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 11, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16, osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17; § 6 ust. 6 wzorców o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonego nr 2, 4 i 6, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonego nr 8 i 10, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy innych nieruchomości sąsiednich, co do których w przyszłości prawo zabudowy będzie miała spółka pod firmą: Everest Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowa z siedzibą w Śremie, jej współnicy, bądź też Spółki powiązane ze Spółką i Spółki dominujące względem Spółki w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych

(§ 11 ust. 6 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonego nr 7 i 9 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie oraz [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do:

dokonania przez Dewelopera wszelkich czynności (prawnych, administracyjnych i faktycznych) dotyczących likwidacji linii napowietrznych WN 110kV (...) z terenu m.in. działek nr (...) oraz pobudowania przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), współników lub spółek z nimi powiązanych, na terenie działki nr (...) linii kablowych oraz słupów energetycznych na potrzeby likwidacji wyżej wymienionych linii napowietrznych, w tym ustanowienia pod tytułem darmym bądź odpłatnym na nieruchomości, w skład której wchodzi działka nr (...) służebności przejazdu i przechodu oraz służebności przesyłu, polegających na doprowadzeniu, eksploatacji, modernizacji, konserwacji wszystkich mediów i urządzeń do działek nr (...), a nadto oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów, odwołań lub protestów dotyczących wyżej wymienionych czynności i decyzji oraz innych aktów administracyjnych wyżej wymienionych kwestii dotyczących, przy czym wyżej wymienione działania mogą

ograniczać możliwości zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu

(§ 6 ust. 1 lit. b wzorca o nazwie: „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

F.

(...) Strony zobowiązują się wzajemnie informować o wszelkich zmianach wyżej wskazanych adresów do doręczeń, z tym skutkiem, że w przypadku niedochowania tego obowiązku, list polecony lub poczta kurierska przesłane na te adresy uważane będą za skutecznie doręczone w terminie 14 (czternaście) dni od daty ich nadania

(§ 12 ust. 1 wzorców o nazwie: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3, 5 i 18, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9, ul. Mateckiego w Poznaniu oznaczonego nr 11, osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17),

za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy 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 Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy w postaci:

1. skierowania do konsumentów, będących stronami umów zawartych na podstawie wzorców umów, o których mowa powyżej w pkt I, na piśmie, listami zwykłymi w terminie 4 (czterech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RPZ 10/2023 z dnia 19 grudnia 2023 r., o treści:

„Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (poprzednio: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie) informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 10/2023 z dnia 19 grudnia 2023 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów stosowane przez Spółkę w obrocie z konsumentami w ramach przedsięwzięcia - w tym miejscu należy wskazać przedsięwzięcie deweloperskie właściwe dla konsumenta, do którego przesyłane jest pismo, o następującej treści: (...) - w tym miejscu należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone z oznaczeniem wzorca/wzorów, w których zostały zamieszczone, mających zastosowanie do konsumenta, do którego kierowane jest pismo, zakazując ich wykorzystywania.

Decyzja jest prawomocna. Decyzja ma skutek wobec Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu oraz wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy na podstawie wskazanych w niej wzorców umów, w których zamieszczono postanowienia uznane za niedozwolone.

Oznacza to, że postanowienia te nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne. Postanowienia uznane za niedozwolone należy zatem traktować tak, jakby w ogóle nie zostały zamieszczone w zawartej przez Panią/Pana umowie ze Spółką. Bezskuteczność powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej.

Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej www.uokik.gov.pl.

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki

2. zamieszczenia, na koszt Spółki, na stronie internetowej Spółki, w dacie wydania decyzji jest to strona <https://www.everest-development.pl>, jednokrotnego oświadczenia o treści (dalej: oświadczenie nr 1):

„Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 10/2023 z dnia 19 grudnia 2023r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów wykorzystywane przez nią w obrocie z konsumentami. Zobacz szczegóły”

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

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prawomocną decyzją nr RPZ 10/2023 z dnia 19 grudnia 2023r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów wykorzystywane przez Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (poprzednio: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie) w obrocie z konsumentami, zakazując ich wykorzystywania. Z treścią postanowień uznanych za niedozwolone możesz zapoznać się na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w tym miejscu należy zamieścić hipertącze odsyłające do niniejszej decyzji umieszczonej na stronie Urzędu).

Postanowienia uznane za niedozwolone nie wiążą konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy na podstawie wskazanych w decyzji wzorów umów. Oznacza to, że postanowienia te są bezskuteczne. Bezskuteczność powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej. Postanowienia uznane za niedozwolone należy traktować tak, jakby w ogóle nie zostały zamieszczone w zawartej umowie”.

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

- a) oświadczenia nr 1 i 2 będą dostępne i utrzymywane na ww. stronie internetowej przez okres 3 (trzech) miesięcy od dnia ich zamieszczenia,
- b) tekst oświadczeń nr 1 i 2 będzie wyjustowany oraz sporządzony czcionką w kolorze czarnym (kod szesnastkowy RGB -#000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB - #ffffff)
- c) oświadczenie nr 1 zostanie zamieszczone w górnej części głównej strony internetowej Spółki (w dacie wydania niniejszej decyzji jest to strona <https://www.everest-development.pl>), w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 1150 px x 350 px tak, aby wielkość czcionki była dostosowana do wielkości ramki (tj. ramka była w całości wypełniona oświadczeniem nr 1, o którym mowa w niniejszym punkcie, z zachowaniem marginesu co najmniej 10 px pomiędzy tekstem a ramką)
- d) oświadczenie nr 1 powinno być widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie, bez możliwości jego zamknięcia przez użytkownika (oświadczenie nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- e) oświadczenie nr 2 zostanie zamieszczone na podstronie strony internetowej Spółki i będzie widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na podstronie, chyba że zostanie zamknięte przez użytkownika (oświadczenie nr 2 nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- f) wielkość czcionki użyta w oświadczeniach powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, z zastrzeżeniem warunków określonych powyżej w pkt II.2 lit. c

- g) w przypadku zmiany adresu, pod jakim dostępna jest strona internetowa Spółki, oświadczenia nr 1 i 2 zostaną opublikowane na każdej innej stronie internetowej zastępującej stronę <https://www.everest-development.pl>,
- h) w przypadku zmiany nazwy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub jej następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada na Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu**, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy:

1. **karę pieniężną** w wysokości 109.767 zł (słownie: sto dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.A niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
2. **karę pieniężną** w wysokości 329.300 zł (słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.B niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
3. **karę pieniężną** w wysokości 109.767 zł (słownie: sto dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.C niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
4. **karę pieniężną** w wysokości 219.534 zł (słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy pięćset trzydzieści cztery zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.D niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
5. **karę pieniężną** w wysokości 329.300 zł (słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.E niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
6. **karę pieniężną** w wysokości 87.813 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset trzysta zł) za stosowanie postanowień wzorców umów określonych w pkt I.F 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 2023 r. poz. 775) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 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

W następstwie otrzymanego zawiadomienia, 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 Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Spółka) postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, sygn. akt RPZ.404.1.2022.JM.

W toku postępowania ustalono, że Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców nr KRS 0000930629 w dniu 8 listopada 2021r. Spółka powstała w trybie art. 551 § 1 i nast. ustawy z dnia 15 września 2000r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022r.

poz. 1467 ze zm.), w wyniku przekształcenia Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie. Ustalono także, że Spółka (jej poprzednik) zrealizowała m.in. przedsięwzięcia deweloperskie: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp., ul. Mateckiego w Poznaniu i osiedle Leśny Zakątek w Wałczu oraz realizuje przedsięwzięcia deweloperskie: Park Puchalskiego w Śremie, osiedle Modern w Kole i osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu, obejmujące budowę 208 lokali mieszkalnych.

Z dokonanych ustaleń wynikało, że Spółka, podobnie jak jej poprzednik prawny, zawiera umowy z konsumentami w oparciu o wzorce umów o nazwach: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) oraz umowa sprzedaży” i „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) oraz umowa sprzedaży”. Ustalono przy tym, że Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. dla przedsięwzięcia zrealizowanego w Zbrudzewie posługiwała się wzorcem o nazwie „umowa sprzedaży”.

Analiza ww. wzorców dała podstawę do wszczęcia przeciwko Spółce, postanowieniem z dnia 12 lipca 2023 r. postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w związku ze stosowaniem we wzorcach umów wykorzystywanych w obrocie z konsumentami postanowień, które mogą być uznane za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks cywilny, o treści przytoczonej powyżej w pkt I.A-I.F sentencji decyzji.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania, pismem z dnia 24 lipca 2023r. Spółka przedstawiła swoje stanowisko co do postawionego zarzutu. Spółka zadeklarowała jednocześnie, że w przyszłych umowach stosować będzie inne postanowienia niż zakwestionowane, wskazując ich treść.

W odniesieniu do postanowień z pkt I.A sentencji decyzji, Spółka podniosła m.in., że ww. postanowienia odpowiadają powszechnej praktyce stosowanej na rynku deweloperskim w zakresie umieszczania na budynkach oznaczeń identyfikujących dewelopera. Spółka zaznaczyła, że konsumenci wiedzieli, jaki jest cel i sens tych zapisów i świadomie zgadzali się na nie. Spółka zaznaczyła, że choć postanowienia nie obejmują szczegółowego opisu instalacji umieszczanych następnie na budynkach, to nigdy tego przed konsumentami nie ukrywała i udzielała wyjaśnień, ilekroć konsumenci się o takie zwracali. Spółka podkreśliła, że co do zasady postanowienia nie budziły w praktyce wątpliwości czy sprzeciwu konsumentów podpisujących umowy. Jak przy tym zauważyła, instalacje zostały wprost i otwarcie określone jako „reklamowe”, choć nie są reklamą *sensu stricto*, a raczej formą promocji, będącej szerszym pojęciem. Spółka stwierdziła ponadto, że nigdy nie nadużyła tych zapisów- nie wykorzystwała ich do umieszczenia na budynkach instalacji, które szpecyłyby budynek lub utrudniały jego eksploatację, były krzykliwe czy nieestetyczne. Spółka wskazała także, że sposób faktycznego zastosowania tych postanowień nie był nigdy przedmiotem skarg czy reklamacji. Spółka zauważyła zarazem, że określone w postanowieniach instalacje zajmują jedynie niewielką część nieruchomości wspólnej, a ich obecność nie dotyka w żaden sposób praw czy interesów ekonomicznych konsumenta związanych z nabyciem samego lokalu. Nie umniejsza też w żaden sposób wartości ekonomicznej czy użytkowej lokalu. Spółka stwierdziła, że w braku tych postanowień prawa i obowiązki konsumenta dotyczące samego lokalu w gruncie rzeczy kształtowałyby się dokładnie tak samo. Odwołując się do przedstawionego w toku postępowania wyjaśniającego opisu instalacji oraz art. 385² Kodeksu cywilnego, Spółka uznała, że szeroki kontekst danego postanowienia umownego musi być koniecznie uwzględniony w jego ocenie.

W zakresie postanowień z pkt I.A sentencji decyzji Spółka podkreśliła także, że użytkowanie ustanowione zostało nieodpłatnie, ale zapisano wyraźnie, że to Spółka będzie dokonywać wszelkich czynności w ramach eksploatacji czy renowacji i ponosić koszty. Zdaniem Spółki, wspólnota mieszkaniowa traci więc jedynie hipotetyczny- rynkowo rzecz

oceniając niewielki- dochód, jaki mogłaby osiągnąć. Intensywność korzystania z nieruchomości wspólnej w związku z wykonywaniem użytkowania Spółka oceniła jako minimalną i w praktyce nieodczuwalną z punktu widzenia korzystania z lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Spółka zaznaczyła przy tym, że instalacje objęte zakwestionowanymi zapisami nie utrudniają wspólnocie „komercjalizacji” nieruchomości wspólnej w inny sposób. Gdyby więc członkowie wspólnoty na to się zdecydowali, mogą np. osiągnąć dochody z tytułu umieszczenia na dachu budynków przekazników GSM czy reklam dowolnych podmiotów umieszczonych na elewacji, z jakimi mogliby przy zachowaniu zgodności z przepisami publicznoprawnymi zawrzeć umowę. Gdyby zaś wyrazili takie życzenie to, jak zadeklarowała Spółka, była i jest gotowa umieszczone elementy usunąć. Spółka uznała jednocześnie, że zapisy przewidujące nieodwołalność pełnomocnictwa i brak jego wygaśnięcia z chwilą śmierci mają czysto instrumentalny charakter. W ocenie Spółki, ich celem ani skutkiem nie jest pokrzywdzenie konsumenta, ale zapewnienie skutecznej realizacji ustanowienia i wykonywania przewidzianego w umowie prawa użytkowania w sytuacji, gdy Spółka jako deweloper sprzedaje w danej lokalizacji dziesiątki czy nawet setki mieszkań i potrzebuje dysponować pełnomocnictwem w odniesieniu do każdego z nich. Powołując się na orzecznictwo sądowe, Spółka stwierdziła, że zakwestionowany zapis ma zapewnić, że będzie mogła faktycznie zrealizować to, na co obie strony się świadomie godzą, czyli ustanowienie użytkowania. Spółka stwierdziła poza tym, że nieodwołalne pełnomocnictwo może służyć interesom pełnomocnika oraz może dotyczyć czynności o najpoważniejszych skutkach, jak przeniesienie własności nieruchomości, a pełnomocnictwa objęte zakwestionowanymi zapisami dotyczą spraw bardzo błahych.

Zajmując stanowisko w kwestii zarzutu obejmującego postanowienia z pkt I.B sentencji decyzji Spółka wskazała m.in., że pełnomocnictwa nigdy nie były użyte przeciwko konsumentom czy w sposób, który mógłby godzić w ich słuszne interesy. Spółka podkreśliła, że ich celem jest ułatwienie sprawnej realizacji całości przedsięwzięcia deweloperskiego, które charakteryzują się tym, że ich realizacja jest rozciągnięta w czasie i są podzielone na zadania inwestycyjne (etapy) oraz są realizowane na sąsiadujących ze sobą działkach. W konsekwencji, jak zauważyła Spółka, otoczenie prawne, w jakim deweloper działa zmienia się istotnie w toku realizacji danego przedsięwzięcia i sprzedaży lokali w poszczególnych budynkach (a wraz z nimi udziałów w nieruchomościach gruntowych). Spółka stwierdziła, że sprawna realizacja całości przedsięwzięcia leży w interesie dewelopera, ale oprócz tego także w żywotnym interesie wszystkich nabywców lokali w danym przedsięwzięciu, składającym się na architektoniczną, urbanistyczną i użytkową całość. Spółka podkreśliła, że jeżeli deweloper sprzedaje kilkadziesiąt czy kilkaset lokali w danym budynku, a następnie realizuje budowę kolejnych na gruntach sąsiednich, to w praktyce wystarczyć może jedna tylko osoba, aby dalsze plany dewelopera znacząco utrudnić. Spółka zaznaczyła, że zdarzało się w jej praktyce oraz innych deweloperów, że konkurencyjny przedsiębiorca odkupił od konsumenta lokal tylko po to, aby stać się stroną postępowań administracyjnych i stosować w nich wszelką możliwą obstrukcję bądź jedna z wielu osób podejmuje takie działania z czystej złośliwości czy innych nieracjonalnych pobudek, działając na szkodę pozostałych konsumentów. Spółka wskazała, że chce się zabezpieczyć przed takimi sytuacjami. Spółka podniosła ponadto, że sama treść zapisów nie precyzuje, o jakie obiekty na działkach sąsiednich chodzi, jednak w praktyce są to obiekty konsumentom znane, albowiem są najczęściej objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy projektem informacyjnym, obejmującym kilka etapów danego przedsięwzięcia, który każdy konsument otrzymuje. Spółka podkreśliła, że pełnomocnictwa mają zagwarantować sprawną budowę kolejnych części danego przedsięwzięcia, a nie realizację jakichś skrywanych przed konsumentem, niebezpiecznych planów.

Jednocześnie, w zakresie postanowienia z pkt I.B.5 sentencji decyzji Spółka wskazała, że postanowienie to ma szczególny charakter i dotyczy tylko jednego przedsięwzięcia. Spółka poinformowała, że jego przedmiotem jest wykonanie określonych, właściwych tylko dla tej lokalizacji robót budowlanych, koniecznych do przeprowadzenia

ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne. Spółka zaznaczyła, że nie stosuje już ww. postanowienia, albowiem dalsze części przedsięwzięcia realizuje inna spółka należąca do grupy kapitałowej. Spółka poinformowała także, że przebudowa linii energetycznej jest już objęta prawomocnym pozwoleniem na budowę. Spółka wyraziła przekonanie, że treść postanowienia jest dostatecznie dokładna i jasna dla konsumenta, w szczególności nie ma konieczności załączania do umowy deweloperskiej całego projektu przebudowy linii energetycznej. Spółka podkreśliła też, że nigdy niczego przed konsumentami nie ukrywała i na każde zapytanie udzielała odpowiedzi. Jak wskazała Spółka, przebudowa realizowana jest we współpracy z gestorem linii energetycznej, z zachowaniem wszelkich standardów technicznych i prawnych, w tym przede wszystkim w zakresie bezpieczeństwa i jest konieczna dla realizacji kolejnych części przedsięwzięcia.

W przypadku postanowienia z pkt I.C sentencji decyzji Spółka wyjaśniła m.in., że postanowienie to ma charakter instrumentalny - wykonawczy i ma zapewnić skuteczne w praktyce korzystanie z udzielonego pełnomocnictwa. Jego celem ani skutkiem nie jest naruszenie praw ani interesów konsumentów. Spółka zauważyła, że jest osobą prawną, jej reprezentanci mogą się zmieniać, nie ma więc możliwości wskazania z góry osoby fizycznej. Spółka stwierdziła, że możliwość udzielenia dalszego pełnomocnictwa niczego więc w sytuacji konsumenta jako mocodawcy nie zmienia. Spółka podniosła jednocześnie, że regulacja art. 108 Kodeksu cywilnego nie została wyłączona w obrocie konsumenckim, a zapis umowny przewidujący udzielenie pełnomocnictwa do działania pełnomocnika jako druga strona czynności nie został w Kodeksie cywilnym uznany za klauzulę abuzywną. Zdaniem Spółki, zapis, który stanowi zastosowanie wyraźnego przepisu prawa, który może być *lege non distinguente* stosowany w czynnościach z konsumentami, nie może być uznany za klauzulę niedozwoloną, gdyż jego stosowanie jest wyraźnie dopuszczone przez prawo. To samo, w opinii Spółki, dotyczy pełnomocnictw nieodwołalnych i niegasnących. Spółka uznała, w przypadku, gdy pełnomocnictwo udzielone jest do dokonywania czynności dotyczącej nieruchomości wspólnej, przykładowo użytkowania dla celów reklamowych, z konieczności obejmuje czynności, gdzie deweloper jest ich drugą stroną. Bez takiego zapisu pełnomocnictwo takie w ogóle nie ma racji bytu. Z kolei w przypadku, gdy pełnomocnictwo dotyczy reprezentowania w postępowaniu administracyjnym, ww. przepis nie może, w ocenie Spółki, znaleźć zastosowania, gdyż nie ma tam czynności cywilnoprawnej, a tym samym nie ma drugiej strony takiej czynności.

Zajmując stanowisko w kwestii postanowień z pkt I.D sentencji decyzji Spółka wskazała również na ich instrumentalny - wykonawczy charakter, zaznaczając, że mają zapewnić skuteczne w praktyce korzystanie z udzielonego pełnomocnictwa. Spółka podniosła m.in., że w praktyce zobowiązanie, jakie konsument na siebie przyjmuje, nie stanowi ograniczenia w możliwości dysponowania nabytym lokalem. Wynika to z tego, że udzielanie pełnomocnictw czy zgód nie jest postrzegane przez nabywców jako istotna okoliczność, która byłaby czynnikiem decydującym o zakupie lokalu. Spółka uznała, że przedmiot pełnomocnictw (czynności prawne dotyczące nieruchomości wspólnej czy postępowania administracyjne dotyczące dalszych części danego przedsięwzięcia) nie jest postrzegany przez nabywców jako jakiegokolwiek zagrożenie. Większość nabywców rozumie, że takie zapisy leżą w ich interesie, albowiem zapobiegają sytuacji, gdy złośliwość lub bierność choćby jednej osoby albo wypadek losowy (np. śmierć i konflikt spadkobierców) zakłócałyby realizację całego przedsięwzięcia. Spółka odniosła się przy tym do sporu z jedną ze wspólnot mieszkaniowych na tle przebudowy linii energetycznej, wskazując, że jest to sytuacja wyjątkowa.

W przypadku postanowień z pkt I.E sentencji decyzji Spółka powołała się na swoje stanowisko wyrażone w zakresie postanowień z pkt I.B. Spółka wskazała, że kwestionowane zapisy mają uchronić ją oraz wszystkich jej klientów przed nieracjonalnymi czy złośliwymi działaniami jednostek albo wręcz jej konkurentów zmierzającymi do zablokowania ukończenia całości przedsięwzięcia objętego prospektem. Dodatkowo, w kwestii postanowienia z pkt I.E.3 Spółka zaznaczyła, że jest to jednostkowa sytuacja na jednej

tylko lokalizacji, a planowane przez nią działania zostały konsumentom precyzyjnie wyjaśnione.

W odniesieniu do postanowienia z pkt I.F sentencji decyzji Spółka podkreśliła m.in., że konsument nie jest zwolniony z przestrzegania powszechnie przyjętych norm moralnych, nie jest też uprawniony do postępowania nieuczciwego czy podstępnego ani do nadużywania swoich praw i przyznanej mu szerokiej ochrony. Zdaniem Spółki, wzajemne informowanie się przez strony o zmianie adresu oraz podejmowanie otrzymanej korespondencji należy do elementarnego kanonu moralnego i przyzwoitego postępowania każdego cywilizowanego człowieka. Spółka wskazała, że ww. postanowienie jest odpowiedzią na częstokroć spotykane w praktyce sytuacje, gdy konsument nie wywiązuje się z umowy (np. nie płaci umówionych transz) i znika, nie pozostawiając żadnej informacji o swoim miejscu pobytu i nie odbierając kierowanej do niego korespondencji, np. oświadczenia o odstąpieniu od umowy czy innych ważnych oświadczeń. Spółka uznała, że postanowienie nie przerzuca na konsumenta żadnego ryzyka, wystarczy bowiem, aby konsument każdorazowo informował ją o swoim adresie, co nie jest czynnością nadmiernie go obciążająca czy skomplikowaną i nie wiąże się żadnymi kosztami, wystarczający jest email. Spółka zwróciła też uwagę, że przy transakcji tak istotnej dla konsumenta jak zakup nieruchomości można i należy oczekiwać od niego takiej minimalnej staranności.

Pismem z dnia 12 lipca 2023r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.404.1.2022.JM , poprzedzającego jego wszczęcie.

Pismem z dnia 29 listopada 2023 r. 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:

Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000930629 w dniu 8 listopada 2021r. Spółka powstała w trybie art. 551 § 1 i nast. ustawy z dnia 15 września 2000r.- Kodeks spółek handlowych, w wyniku przekształcenia Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie. Przedmiotem jej działalności jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: odpis z rejestru KRS Spółki- k. 1591-1593 akt).

Spółka (jej poprzednik) zrealizowała m.in. przedsięwzięcia deweloperskie: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp., osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu, osiedle Leśny Zakątek w Wałczu, osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie, osiedle Modern w Kole, ul. Mateckiego w Poznaniu i Park Puchalskiego w Śremie (dowód: pismo Spółki z dnia 7 października 2022r. wraz z zestawieniem przedsięwzięć- k. 33-36 akt; pismo Spółki z dnia 11 października 2023r.- k. 1615).

Spółka, podobnie jak jej poprzednik prawny, zawierała umowy z konsumentami w ramach ww. przedsięwzięć (poza inwestycją w Zbrudzewie) w oparciu o wzorce umów o nazwach: „umowa deweloperska zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) oraz umowa sprzedaży” (dalej: wzorzec umowy deweloperskiej) i „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) oraz umowa sprzedaży” (dalej: wzorzec umowy przenoszącej własność lokalu). Dla przedsięwzięcia w Zbrudzewie Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie posługiwała się wzorcem o nazwie: „umowa sprzedaży” (dalej: wzorzec umowy sprzedaży) (dowód: wzorce umowy

deweloperskiej załączone do pisma Spółki z dnia 7 października 2022r. stosowane dla przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczone nr 1, 3, 5 i 18- k. 37-51, 175-189, 308-324, 461-476 i 1528-1544 akt; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczone nr 7 i 9- k. 643-656 i 764-776 akt; ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczony nr 11- k. 888-900 akt; Osiedle Leśny Zakątek w Wątczu- oznaczony nr 13- k. 1166-1180 akt; Park Puchalskiego w Śremie- oznaczony nr 16- k. 1353-1366 akt, osiedle Modern w Kole- oznaczony nr 17- k. 1438-1452 akt; umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami zgodnie z ww. wzorcami- k. 52-124, 190-259, 325-402, 477-562, 657-722, 777-842, 901-1052, 1181-1247, 1367-1437, 1453-1527 i 1545-1570 akt; wzorce umowy przenoszącej własność lokalu stosowane dla przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczone nr 2, 4 i 6- k. 125-138, 160-271, 403-417, 563-582 akt; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczone nr 8 i 10- k. 723-733 i 843-853 akt; ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczony nr 12- k. 1053-1066 akt; osiedle Leśny Zakątek w Wątczu- oznaczony nr 14- k. 1248-1260 akt; umowy przenoszące własność lokalu zawarte zgodnie z ww. wzorcami- k. 139-174, 272-307, 418-460, 583-642, 734-763, 854-887, 1067-1165 i 1261-1310 akt; wzorzec umowy sprzedaży stosowany dla przedsięwzięcia osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie- oznaczony nr 15- k. 1311-1321 akt; umowy zawarte zgodnie z ww. wzorcem- k. 1322-1352).

W ww. wzorcach zamieszczono postanowienia, zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, o następującej treści:

A.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Dewelopera oraz jego następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu i elewacji dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera, wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji (§ 11 ust. 1 lit. b wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następcy prawnego nieodpłatnego i bezterminowego prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania ze ściany lub dachu przedmiotowego budynku, dla potrzeb umieszczenia logo Spółki lub jej następcy prawnego (namalowanego) oraz prawa przechodu na rzecz uprawnionych przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmiany tego logo (§ 11 ust. 1 lit. b wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wątczu - oznaczonego nr 13)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania

nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 11 ust. 1. lit. d wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 11 oraz Park Puchalskiego w Śremie - oznaczonego nr 16)

4.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do: nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 11 ust. 1 lit. e wzorca umowy deweloperskiej, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu - oznaczonego nr 18)

5.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2 i 4 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

6.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorca umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonego nr 6)

7.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce pod firmą (...) nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera, wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia się do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. c wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 8 i 10)

8.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie oraz [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz Spółki oraz jej następców prawnych na czas nieokreślony prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z terenu opisanej powyżej w § 1 tego aktu nieruchomości- dachu lub elewacji budynku- dla potrzeb umieszczenia instalacji reklamowej z logo firmy Dewelopera lub reklamy spółki powiązanej kapitałowo z Deweloperem (namalowanej lub świetlnej), wraz z możliwością nieodpłatnego podłączenia do istniejącej instalacji elektrycznej oraz do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa przechodu przez nieruchomość wspólną w celu przeprowadzenia konserwacji, napraw lub zmian instalacji określonej powyżej oraz zezwala jednocześnie na pobór, za zwrotem kosztów, energii elektrycznej dla potrzeb powyższej instalacji

(§ 6 ust. 1 lit. d wzorca umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

B.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego przeniesienia udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostwem i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych

(§ 11 ust. 1 lit. d wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9 oraz osiedle Modern w Kole oznaczonego nr 17)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostą (...) i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających

projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na (...) działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych
(§ 6 ust. 1 lit. d wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Starostą (...) i ewentualnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, będących własnością Dewelopera lub spółek z nim powiązanych

(§ 6 ust. 1 lit. c i d wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. oznaczonych nr 8 i 10; § 5 ust. 1 lit. c wzorca umowy sprzedaży, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie- oznaczonego nr 15)

4.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie oraz [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do reprezentowania w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym:

- *we wszystkich postępowaniach administracyjnych (każdej instancji), w tym zwłaszcza przed Prezydentem Miasta (...) i ewentualnie przez Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na (...) działkach sąsiednich, będących własnością dewelopera lub spółek z nim powiązanych*
- *wobec Spółki pod firmą ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, we wszelkich sprawach związanych z likwidacją linii napowietrznych WN 110 kV (...)*

(§ 6 ust. 1 lit. e wzorca umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

5.

Strona nabywająca oświadcza, że (...) wyraża nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), współników lub spółki z nim powiązane, wszelkich czynności w zakresie likwidacji linii napowietrznych z terenu między innymi działki nr (...) oraz na pobudowanie przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), współników lub spółki z nim powiązane, na terenie działki nr (...) linii kablowych oraz słupów energetycznych na potrzeby likwidacji wyżej wymienionych linii napowietrznych

(§ 6 ust. 6 wzorca umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

C.

Pełnomocnik ma prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw, a mocodawca wyraża zgodę, aby pełnomocnik działał jako druga strona czynności prawnej w rozumieniu art. 108 Kodeksu cywilnego, i może reprezentować innych współwłaścicieli nieruchomości w powyższych czynnościach

(§ 11 ust. 3 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3, 5 i 18; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonego nr 7 i 9, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego

nr 11; osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie oznaczonego nr 16, osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17; § 6 ust. 3 wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6; osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. oznaczonych nr 8 i 10; ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu oznaczonych nr 14)

D.

1.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, Strona nabywająca zobowiąże nabywcę do udzielenia Deweloperowi albo jego następcy prawnemu, a także na rzecz Spółek powiązanych z Deweloperem nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3 i 5 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17)

2.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, nabywający zobowiążą nabywcę do udzielenia Deweloperowi nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu oznaczonego nr 18, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonych nr 11, osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16; § 6 ust. 4 wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6)

3.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, Strona nabywająca zobowiąże nabywcę do udzielenia Deweloperowi albo jego następcy prawnemu nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 i 7 tego paragrafu

(§ 11 ust. 4 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. oznaczonych nr 7 i 9)

4.

W przypadku zbycia lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, nabywający zobowiążą nabywcę do udzielenia Deweloperowi nieodwołalnych i niegasnących na wypadek śmierci mocodawców pełnomocnictw w zakresie opisanym powyżej, a także do wyrażenia zgód, o których mowa poniżej- pkt 6 i 7 tego paragrafu

(§ 6 ust. 4 wzorców umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 8 i 10, ul. Mateckiego w Poznaniu oznaczonego nr 12 i osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 14)

5.

W przypadku zbycia przedmiotu niniejszej umowy Strona Nabywająca zobowiąże nabywcę, aby udzielił Deweloperowi zgód, o których mowa powyżej

(§ 5 ust. 4 wzorca umowy sprzedaży, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie- oznaczonego nr 15)

E.

1.

Strona nabywająca oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy nieruchomości sąsiednich, będących własnością Dewelopera, jego wspólników lub spółek z nim powiązanych

(§ 11 ust. 6. wzorców umowy deweloperskiej zawarta w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego- [Dz.U. Nr 232 poz. 1377] oraz umowa sprzedaży”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3, 5 i 18, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 11, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16, osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17; § 6 ust. 6 wzorców umowy przeniesienia własności lokalu”, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 2, 4 i 6, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 8 i 10, ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wąlczu- oznaczonego nr 14)

2.

Strona nabywająca oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy innych nieruchomości sąsiednich, co do których w przyszłości prawo zabudowy będzie miała spółka pod firmą: Everest Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowa z siedzibą w Śremie, jej wspólnicy, bądź też Spółki powiązane ze Spółką i Spółki dominujące względem Spółki w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych

(§ 11 ust. 6 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9 oraz osiedle Leśny Zakątek w Wąlczu- oznaczonego nr 13)

3.

Strona nabywająca oświadcza, że udziela Spółkom pod firmą: Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Śremie [informacja prawnie chroniona] nieodwołalnego i nie wygasającego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do:

dokonania przez Dewelopera wszelkich czynności (prawnych, administracyjnych i faktycznych) dotyczących likwidacji linii napowietrznych WN 110kV (...) z terenu m.in. działek nr (...) oraz pobudowania przez Dewelopera, jego następców prawnych, kontrahentów (w tym gestora mediów), wspólników lub spółek z nimi powiązanych, na terenie działki nr (...) linii kablowych oraz słupów energetycznych na potrzeby likwidacji wyżej wymienionych linii napowietrznych, w tym ustanowienia pod tytułem darmym bądź odpłatnym na nieruchomości, w skład której wchodzi działka nr (...) służebności przejazdu i przechodu oraz służebności przesyłu, polegających na doprowadzeniu, eksploatacji, modernizacji, konserwacji wszystkich mediów i urządzeń do działek nr (...), a nadto oświadcza, że nie będzie wносиła żadnych sprzeciwów, odwołań lub protestów dotyczących wyżej wymienionych czynności i decyzji oraz innych aktów administracyjnych wyżej wymienionych kwestii dotyczących, przy czym wyżej wymienione działania mogą ograniczać możliwości zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu

(§ 6 ust. 1 lit. b wzorca umowy przeniesienia własności lokalu, stosowanego dla przedsięwzięcia deweloperskiego ul. Mateckiego w Poznaniu- oznaczonego nr 12)

F.

(...) Strony zobowiązują się wzajemnie informować o wszelkich zmianach wyżej wskazanych adresów do doręczeń, z tym skutkiem, że w przypadku niedochowania tego obowiązku, list polecony lub poczta kurierska przesłane na te adresy uważane będą za skutecznie doręczone w terminie 14 (czternaście) dni od daty ich nadania

(§ 12 ust. 1 wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych dla przedsięwzięć deweloperskich: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- oznaczonych nr 1, 3, 5 i 18, osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- oznaczonych nr 7 i 9, ul. Mateckiego w Poznaniu oznaczonego nr 11, osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- oznaczonego nr 13, Park Puchalskiego w Śremie- oznaczonego nr 16 oraz osiedle Modern w Kole- oznaczonego nr 17).

Z dokonanych ustaleń wynika, że wzorce umowy deweloperskiej dla wskazanych przedsięwzięć były wykorzystywane w następujących okresach:

1. osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- wzorec oznaczony nr 1: od 22 maja 2020r. do 22 grudnia 2020r., wzorec oznaczony nr 3: od 16 czerwca 2021r. do 30 września 2021r., wzorec oznaczony nr 5: od 23 lipca 2021r. do 23 grudnia 2021r., wzorec oznaczony nr 18: w czerwcu 2022r.
2. osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- wzorec oznaczony nr 7: od 27 maja 2020r. do 4 lutego 2021r., wzorec oznaczony nr 9: od 31 maja 2021r. do 26 października 2021r.
3. ul. Mateckiego w Poznaniu- wzorec oznaczony nr 11: od 28 czerwca 2019r. do 16 grudnia 2020r.
4. osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- wzorec oznaczony nr 13: od 10 maja 2019r. do 28 kwietnia 2020r.
5. Park Puchalskiego w Śremie- wzorec oznaczony nr 16: od 17 września 2021r. do 22 września 2023r.
6. osiedle Modern w Kole- wzorec oznaczony nr 17: od 9 marca 2022r. do 22 lutego 2023r.

Wzorce umowy przenoszącej własność lokali dla wskazanych przedsięwzięć były z kolei wykorzystywane w następujących okresach:

1. osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu- wzorec oznaczony nr 2: od 12 marca 2021r. do 12 sierpnia 2021r., wzorec oznaczony nr 4: od 11 kwietnia 2022r. do 4 sierpnia 2022r., wzorec oznaczony nr 6: od 19 września 2022r. do 21 października 2022r.
2. osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp.- wzorec oznaczony nr 8: od 21 lipca 2021r. do 30 września 2021r., wzorec oznaczony nr 10: od 17 marca 2022r. do 19 grudnia 2022r.
3. ul. Mateckiego w Poznaniu- wzorec oznaczony nr 12: od 10 czerwca 2021r. do 22 lutego 2023r.
4. osiedle Leśny Zakątek w Wałczu- wzorec oznaczony nr 14: od 23 lipca 2020r. do 14 kwietnia 2021r.

Jak ponadto ustalono, wzorec umowy sprzedaży dla przedsięwzięcia osiedle Słoneczna Polana w Zbrudzewie, oznaczony nr 15, był wykorzystywany w okresie od 28 września 2020r. do 11 lutego 2021r. (dowód: pismo Spółki z dnia 7 października 2022r. wraz z zestawieniem przedsięwzięć- k. 33-36 akt; pisma Prezesa Urzędu z dnia: 21 września 2023r. i 23 października 2023r.- k. 1607 i 1644 akt; pisma Spółki z dnia: 11 października 2023r. i 7 listopada 2023r.- k. 1615 i 1652 akt).

Z przekazanych przez Spółkę danych wynika, że w oparciu o ww. wzorce zawarto: [informacja prawnie chroniona] umów deweloperskich, [informacja prawnie chroniona] umowy przenoszące własność lokalu oraz [informacja prawnie chroniona] umów sprzedaży domów jednorodzinnych (dowód: pismo Spółki z dnia 7 października 2022r. wraz z zestawieniem przedsięwzięć- k. 33-36 akt; pismo Spółki z dnia 7 listopada 2023r.- k. 1652 akt).

W 2022r. Spółka uzyskała obrót w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł. Spółka poinformowała, że większość przychodów, w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł, osiągnęła z działalności innej niż deweloperska, tj. [informacja prawnie chroniona]. Spółka wskazała, że z działalności deweloperskiej uzyskała w 2022r. przychody w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł, a z tzw. pozostałej sprzedaży (obejmującej w szczególności przychody z [informacja prawnie chroniona] przychód

w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, Spółka poinformowała, że podział przychodów na te z działalności deweloperskiej i innej wynika z rachunkowości zarządczej i nie jest ujęty w sprawozdaniu finansowym. Z załączonego przez Spółkę oświadczenia wynika, że podane przychody przypisane do poszczególnych rodzajów działalności zostały ustalone w oparciu o zestawienia kont analitycznych w związku z prowadzoną przez Spółkę nieobowiązkową rachunkowością zarządczą, której celem jest „ustalenie zyskowności na polu każdej prowadzonej, odrębnej rodzajowo, działalności gospodarczej”. Na potwierdzenie złożonego oświadczenia Spółka przedłożyła sprawozdanie analityczne przygotowane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL (dowód: pismo Spółki z dnia 11 października 2023r. wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółki za 2022r.- k. 1615 i 1617-1642 akt; pismo Prezesa Urzędu z dnia 23 października 2023r.- k. 1644 akt; pismo Spółki z dnia 7 listopada 2023r. wraz z oświadczeniem dotyczącym przychodów za 2022r. i sprawozdaniem analitycznym- k. 1652-1657 akt).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I.

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1689 ze zm.; dalej: uokik), ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie 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, którzy mogli być dotknięci negatywnymi skutkami stosowania przez Spółkę 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 przedsięwzięć deweloperskich wzorcami umów.

Należy jednocześnie podkreślić, że przepisy art. 385¹ i art. 385³ 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 uokik

Art. 23a uokik zakazuje stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej: Kodeks cywilny).

Odwolanie się do stosowania we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ § 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. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego określa cywilnoprawne skutki zastosowania w umowie niedozwolonego postanowienia umownego, o tyle art. 23a uokik ustanawia publicznoprawny zakaz w tym zakresie.

Zgodnie z art. 385¹ § 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 rażąco 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 rażąco 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).

Ocena, czy dane postanowienie jest niedozwolone należy, zgodnie z przepisami uokik, do Prezesa Urzędu. Art. 23b ust. 1 uokik 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. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Zgodnie z art. 23d uokik, 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 uokik adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Art. 4 pkt 1 uokik stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r.- Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.; dalej: Prawo przedsiębiorców). Art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców przewiduje, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalność gospodarcza to, zgodnie z art. 3 Prawa przedsiębiorców, zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Za przedsiębiorcę uznaje się więc podmiot, który spełnia łącznie ww. kryteria podmiotowe i przedmiotowe.

Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000930629. Posiadając status przedsiębiorcy na podstawie przepisów Prawa przedsiębiorców, Spółka jest też przedsiębiorcą w rozumieniu uokik, którego działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że status przedsiębiorcy na podstawie przepisów uokik posiadała również Everest Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.k. z siedzibą w Śremie, która była wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000601633.

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. 385¹ § 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 przedsięwzięć deweloperskich Spółki (jej poprzednika) 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 każdym z ww. przedsięwzięć Spółki (jej poprzednika) 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 zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 powołanej wyżej 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.

W przypadku umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego zawieranej w wykonaniu umowy deweloperskiej, za świadczenia główne stron należy uznać: ustanowienie przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie na nabywcę prawa własności tego lokalu (albo przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną własność) oraz zapłatę ceny przez nabywcę. W przypadku umowy sprzedaży domu mieszkalnego, za świadczenia główne należy natomiast uznać: zobowiązanie dewelopera do przeniesienia na kupującego własności domu i jego wydania oraz zobowiązanie konsumenta do odbioru domu i zapłaty ceny.

Zakwestionowane postanowienia nie mają konstytutywnego znaczenia dla umowy deweloperskiej, ani umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego czy umowy sprzedaży domu mieszkalnego. Postanowienia te dotyczą: udzielenia pełnomocnictw i zgód

przez konsumenta, zobowiązań konsumenta do wyjednania pełnomocnictw i zgód od nabywcy w razie zbycia lokalu, zobowiązań konsumenta do niewnoszenia sprzeciwów lub protestów dotyczących zabudowy nieruchomości sąsiednich czy likwidacji dotychczasowej linii energetycznej i budowy nowej linii oraz skutków niepowiadomienia przez konsumenta o zmianie adresu do korespondencji. Uzasadnia to wniosek, że ww. postanowienia podlegają ocenie z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Brak indywidualnego uzgodnienia

Należy wskazać, że przepisy art. 385¹-385³ 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. 385¹ § 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 2011 r. 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. Nie ma zatem 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. Istotne znaczenie ma fakt, że przedsiębiorca wprowadził wzorzec do obrotu, występując do konsumentów z ofertą zawarcia umowy w oparciu o jego postanowienia. W opinii Prezesa Urzędu, taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Spółka (podobnie jak wcześniej jej poprzednik prawny), oferuje konsumentom zawarcie umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność lokali mieszkalnych zgodnie z postanowieniami przygotowanych wzorców tych umów.

Sprzeczność z dobrymi obyczajami

Jak wskazano powyżej, abstrakcyjna ocena abuzywności postanowienia wzorca powinna uwzględniać dwie przesłanki wymienione w art. 385¹ § 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 Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- dalej: 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. 385¹ § 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 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 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. 385¹ § 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 zakres określony 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 postanowień wzorców Spółki

Pkt I.A

Postanowienia z pkt I.A.1-8 sentencji decyzji regulują kwestie związane z udzieleniem przez konsumenta pełnomocnictw Spółce, względnie innemu podmiotowi, do ustanowienia na rzecz Spółki (jej następców prawnych) prawa użytkowania nieruchomości wspólnej w zakresie możliwości korzystania z części tej nieruchomości dla potrzeb umieszczania instalacji reklamowych. Postanowienia te zostały zamieszczone we wzorcach umowy deweloperskiej oraz wzorcach umowy przenoszącej własność lokalu. Postanowienia wzorców umowy deweloperskiej zobowiązują przy tym konsumenta do udzielenia ww. pełnomocnictw w umowie przenoszącej własność lokalu, a postanowienia wzorców umowy przenoszącej własność lokalu zawierają oświadczenie konsumenta o udzieleniu tych pełnomocnictw. Należy wskazać, że zastrzeżenia Prezesa Urzędu wywołuje zarówno zakres wyrażonego w ww. postanowieniach pełnomocnictwa, jak i charakter pełnomocnictwa.

Zdaniem Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienia spełniają przesłanki klauzuli niedozwolonej określonej w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Sprzeczność przytoczonych postanowień z dobrymi obyczajami przejawia się w naruszeniu przez Spółkę zasady rzetelnego traktowania kontrahentów i wykorzystaniu pozycji profesjonalisty przy formułowaniu postanowień umownych. Analiza ww. postanowień prowadzi do wniosku, że ich treść została określona nieprecyzyjnie, co nie pozwala konsumentowi na ustalenie zakresu udzielanego pełnomocnictwa, a co za tym idzie możliwego zakresu użytkowania przez Spółkę nieruchomości wspólnej. Ww. postanowienia przewidują ogólnie, że na podstawie udzielonego pełnomocnictwa Spółka będzie mogła ustanowić prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej dla potrzeb umieszczania instalacji reklamowych bądź reklam. Postanowienia wymienione w pkt I.A.1 i I.A.7 nie określają w ogóle rodzaju instalacji reklamowych z logo firmy Spółki, które będą mogły być umieszczane przez Spółkę na nieruchomości wspólnej. W pozostałych postanowieniach (pkt I.A.2-6 i I.A.8) wskazano jedynie, że będzie to instalacja namalowana lub świetlna, względnie namalowana. W żadnym z postanowień nie sprecyzowano konkretnych parametrów tych instalacji, w szczególności takich jak: wymiary, materiał, z którego zostaną wykonane czy umiejscowienie na określonych częściach dachu czy elewacji budynku. Postanowienia zakwestionowane w pkt I.A.4, I.A.6 i I.A.8 przyznają przy tym Spółce nie tylko prawo do umieszczania instalacji reklamowych z logo jej firmy, ale również nieokreślonych w żaden sposób „reklam” spółki powiązanej z nią kapitałowo. Możliwe jest zatem, że na podstawie uzyskanego od konsumenta pełnomocnictwa Spółka będzie mogła umieścić na nieruchomości wspólnej np. reklamy podmiotów, które nie mają żadnego związku z realizowanym przez nią przedsięwzięciem deweloperskim. Postanowienie z pkt I.A.8 przewiduje jednocześnie, że konsument udziela pełnomocnictwa nie tylko Spółce, ale dodatkowo także innemu podmiotowi- [informacja prawnie chroniona], który nie był deweloperem w realizowanym przedsięwzięciu deweloperskim.

Należy zauważyć, że prawo użytkowania nieruchomości wspólnej zostało zastrzeżone na rzecz Spółki na czas nieokreślony. Tym samym Spółka będzie mogła korzystać z nieruchomości wspólnej nawet w sytuacji, gdy nie będzie już jej współwłaścicielem, tj. przeniesie własność wszystkich lokali i związane z nimi udziały w nieruchomości wspólnej na nabywców. Prawo to ma poza tym charakter nieodpłatny. W rezultacie, jak wynika z kwestionowanych postanowień, Spółka może również na podstawie uzyskanego pełnomocnictwa zapewnić sobie nieodpłatne podłączenie do istniejącej instalacji elektrycznej, ustanowić na swoją rzecz nieodpłatne i bezterminowe prawo przechodu przez nieruchomość wspólną w celu dokonania np. konserwacji, napraw

czy zmian instalacji oraz pobierać energię elektryczną, za zwrotem kosztów (por. pkt I.A.1 i I.A.3-8). Spółka zagwarantowała sobie więc możliwość wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej w omawianym zakresie bez ponoszenia opłat. Możliwość nieodpłatnego umieszczania i utrzymywania instalacji reklamowych na części nieruchomości wspólnej może wpływać na prawo właścicieli lokali do pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, służących przede wszystkim pokryciu wydatków związanych z jej utrzymaniem (por. art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali- t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1048).

Wątpliwości Prezesa Urzędu wywołuje ponadto nieodwołalny i niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter pełnomocnictwa. Zgodnie z art. 101 § 1 Kodeksu cywilnego, pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Stosownie z kolei do art. 101 § 2 Kodeksu cywilnego, umocowanie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. W opinii Prezesa Urzędu, ani treść umowy deweloperskiej, ani treść umowy przenoszącej własność lokalu, które są podstawą udzielenia przez konsumenta przedmiotowych pełnomocnictw, nie uzasadniają zrzeczenia się przez konsumenta odwołania pełnomocnictwa bądź utrzymania pełnomocnictwa po jego śmierci.

Brak możliwości odwołania pełnomocnictwa może powodować, że konsument zostanie pozbawiony możliwości decydowania o tym, kiedy pełnomocnik powinien zaprzestać działań w jego imieniu. Niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter pełnomocnictwa może natomiast skutkować tym, że Spółka będzie mogła korzystać z nieruchomości wspólnej i utrzymywać instalacje reklamowe na podstawie pełnomocnictw udzielonych np. przez pierwszych nabywców lokali, tj. bez uwzględnienia opinii ich spadkobierców, którzy nabyli własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej w drodze dziedziczenia.

Z uwagi na powyższe Prezes Urzędu uznaje, że dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują, aby postanowienia zobowiązujące konsumenta do udzielenia deweloperowi pełnomocnictw określały precyzyjnie przedmiot i zakres pełnomocnictwa tak, aby konsument mógł bez przeszkód ustalić, do czego faktycznie upoważnia dewelopera i jakie skutki dla jego sytuacji faktycznej i prawnej mogą wynikać z faktu udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa. Dobre obyczaje wymagają też, aby we wzorcach umów stosowanych przez dewelopera nie było postanowień pozbawiających konsumenta, jako słabszej strony stosunku umownego, możliwości odwołania pełnomocnictwa oraz zastrzegających niewygasający z chwilą jego śmierci charakter pełnomocnictwa.

Zdaniem Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienia rażąco naruszają także interesy konsumenta, pozbawiając go możliwości decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości wspólnej dla celów reklamowych, w tym o udostępnianiu nieruchomości innym podmiotom w tym celu. Nieprecyzyjna treść pełnomocnictwa może powodować, że to Spółka będzie mogła swobodnie decydować o sposobie wykorzystania nieruchomości wspólnej w tym zakresie, a konsument nie będzie mieć żadnych możliwości reagowania na jej działania czy zaniechania, ponieważ udzielone przez niego pełnomocnictwo ma charakter nieodwołalny. Wskutek udzielenia Spółce (względnie dodatkowo także innemu podmiotowi- por. pkt I.A.8) pełnomocnictwa, konsument może nie mieć możliwości weryfikacji czy oceny działań swojego pełnomocnika, który może korzystać z nieruchomości wspólnej, tj. umieszczać i utrzymywać instalacje reklamowe o nieokreślonych parametrach, bezterminowo i nieodpłatnie. Nie jest w związku z tym wykluczone, że w konsekwencji udzielonego pełnomocnictwa może dojść również do naruszenia interesów majątkowych konsumenta jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej i członka wspólnoty mieszkaniowej. W braku tych postanowień we wzorcach, konsumenci będący członkami wspólnoty mieszkaniowej mogliby np. zdecydować o odpłatnym udostępnieniu deweloperowi części nieruchomości wspólnej w celu

umieszczenia jego logo czy innych reklam. Ww. okoliczności świadczą o nieuzasadnionej dysproporcji praw i obowiązków stron umowy, na niekorzyść konsumenta.

Zajmując stanowisko w odniesieniu do zarzutu obejmującego ww. postanowienia, Spółka zaznaczyła m.in., że konsumenci wiedzieli, jaki jest cel i sens tych postanowień i świadomie zgadzali się na nie. Spółka podkreśliła, że nigdy nie ukrywała przed konsumentami, jakie instalacje będą umieszczane, udzielając wyjaśnień, ilekroć konsumenci się o nie zwracali. Spółka zaznaczyła też, że co do zasady postanowienia te nie budziły w praktyce wątpliwości czy sprzeciwu konsumentów podpisujących umowy a sposób ich faktycznego zastosowania nie był nigdy przedmiotem skarg czy reklamacji. Spółka stwierdziła poza tym, że nigdy nie wykorzystata ww. postanowień do umieszczenia na budynkach instalacji, które szpecilyby budynek lub utrudniały jego eksploatację, były krzykliwe czy nieestetyczne. Spółka wyraziła opinię, że określone w tych postanowieniach instalacje zajmują jedynie niewielką część nieruchomości wspólnej, a ich obecność nie dotyka w żaden sposób praw czy interesów ekonomicznych konsumenta związanych z nabyciem lokalu i nie umniejsza w żaden sposób wartości ekonomicznej czy użytkowej lokalu. Zdaniem Spółki, w braku tych postanowień prawa i obowiązki konsumenta dotyczące samego lokalu w gruncie rzeczy kształtowałyby się dokładnie tak samo. Spółka powołała się jednocześnie na art. 385² Kodeksu cywilnego, podnosząc, że szeroki kontekst danego postanowienia umownego musi być uwzględniony w jego ocenie.

Należy zauważyć, że wskazane przez Spółkę okoliczności nie mają znaczenia w kontroli abstrakcyjnej postanowień wzorca umowy. Kontrola ta, o czym była już mowa powyżej, ma charakter oceny *ex ante* i nie obejmuje konkretnych stosunków umownych i tego, jak postanowienia wzorca zostały wykorzystane przez przedsiębiorcę w konkretnej sytuacji. W ramach kontroli abstrakcyjnej Prezes Urzędu nie bada więc konkretnych stosunków umownych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentami będącymi jego kontrahentami. Nie ma zatem znaczenia, w jaki sposób Spółka faktycznie zastosowała ww. postanowienia w danym przypadku, w szczególności, jakie instalacje i na jakiej części nieruchomości wspólnej zostały umieszczone na podstawie tych postanowień, czy postanowienia te były bądź nie były przedmiotem skarg lub reklamacji nabywców i czy Spółka udzielała nabywcom wyjaśnień w związku z ich zastosowaniem. Na ocenę postanowień wzorców w kontroli abstrakcyjnej nie wpływa również ponoszenie przez Spółkę kosztów eksploatacji instalacji, możliwość ich usunięcia czy wysokość potencjalnych dochodów, jakie mogłaby uzyskać wspólnota mieszkaniowa z tytułu oddania części nieruchomości wspólnej w odpłatne użytkowanie. Jak zaznaczono powyżej, w kontroli abstrakcyjnej ocenie podlega treść postanowień wzorca i treść hipotetycznych stosunków umownych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem, jakie mogą powstać na ich podstawie.

Należy w związku z tym podkreślić, że powołany przez Spółkę art. 385² Kodeksu cywilnego może być jedynie odpowiednio stosowany w abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych. Ocena abstrakcyjna nie dotyczy bowiem określonego kontraktu, nie są więc uwzględniane okoliczności zawarcia umowy (por. np. A. Olejniczak, Komentarz do art. 385² Kodeksu cywilnego [w]: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II pod red. A. Kidyby, LEX 2014; K. Skubisz-Kęпка, Komentarz do art. 385² Kodeksu cywilnego [w]: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna [art. 353-534] pod red. M. Frasa i M. Habdas, LEX; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2011r. sygn. akt VI ACa 618/11). Na marginesie można w tym miejscu zauważyć, że przepis ten ma znaczenie w kontroli incydentalnej, prowadzonej przez sąd w sprawie o uznanie postanowień umowy za niedozwolone, której przedmiotem są postanowienia zawartej przez strony umowy, a nie postanowienia wzorca.

Na ocenę kwestionowanych postanowień nie wpływa ponadto fakt stosowania podobnych postanowień przez innych deweloperów czy uznanie przez Spółkę, że postanowienia zamieszczone w jej wzorcach odpowiadają powszechnej w tym zakresie praktyce stosowanej na rynku deweloperskim. Okoliczności te nie wykluczają stwierdzenia, że zakwestionowane postanowienia spełniają przesłanki niedozwolonych postanowień

umownych w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, tj. godzą w dobre obyczaje oraz naruszają rażąco interesy konsumenta.

Zdaniem Prezesa Urzędu, argumenty Spółki wskazujące na to, że ww. postanowienia nie dotyczą w żaden sposób praw czy interesów ekonomicznych konsumenta związanych z nabyciem lokalu i w braku tych postanowień prawa i obowiązki konsumenta dotyczące samego lokalu kształtowałyby się tak samo pomijają, że wskutek nabycia lokalu konsument staje się także współwłaścicielem nieruchomości wspólnej i członkiem wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji, konsument uzyskuje prawo współdecydowania o sposobie zagospodarowania czy wykorzystania nieruchomości wspólnej. Prawa i obowiązki konsumenta nie odnoszą się tym samym wyłącznie do nabywanego przez niego lokalu, z czym Spółka wiąże możliwość naruszenia praw konsumenta, ale również do nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do kwestii nieodwołalnego i niewygasającego charakteru pełnomocnictwa Spółka podniosła, że celem i skutkiem tych zapisów nie jest pokrzywdzenie konsumenta, ale zapewnienie skutecznej realizacji ustanowienia i wykonywania przewidzianego w umowie prawa użytkowania, w sytuacji sprzedaży w danej lokalizacji dziesiątek czy nawet setek mieszkań.

W opinii Prezesa Urzędu, prezentowane stanowisko świadczy o uwzględnieniu przez Spółkę jedynie jej interesów jako dewelopera. Spółka nie bierze jednak pod uwagę możliwych negatywnych skutków, jakie mogą wynikać z faktu zastrzeżenia tego rodzaju pełnomocnictwa dla konsumenta. Nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwo, przy jego nieprecyzyjnym przedmiocie i zakresie, zapewnia Spółce możliwość praktycznie swobodnego korzystania z wybranych przez nią części nieruchomości wspólnej dla celów umieszczenia instalacji reklamowych. Wiedząc, że konsument nie może odwołać pełnomocnictwa, Spółka może swobodnie decydować o tym, w jaki sposób i w jakiej części będzie użytkować nieruchomość wspólną, nie uwzględniając opinii, uwag czy zastrzeżeń konsumenta, który nie ma w tej sytuacji żadnego wpływu na działania bądź zaniechania Spółki jako pełnomocnika. Podobne skutki dla spadkobierców konsumenta mogą wynikać z zastrzeżenia, że pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy. Nie można zatem uznać, że ww. postanowienia mają czysto instrumentalny charakter. W omawianym zakresie postanowienia mogą bez wątpienia wywrzeć negatywny wpływ na pozycję konsumenta względem Spółki.

Prezes Urzędu stwierdził tym samym, że ww. postanowienia spełniają przesłanki, o których mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Pkt I.B

Za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego Prezes Urzędu uznał także postanowienia wskazane powyżej w pkt I.B.1-5 sentencji decyzji, zamieszczone we wzorcach umowy deweloperskiej oraz wzorcach umowy przenoszącej własność lokalu. Postanowienia wzorców umowy deweloperskiej zobowiązują konsumenta do udzielenia Spółce pełnomocnictw w umowie przenoszącej własność lokalu. Postanowienia zamieszczone we wzorcach umowy przenoszącej własność lokalu oraz wzorcu umowy sprzedaży wyrażają natomiast oświadczenie konsumenta o udzieleniu pełnomocnictwa lub zgody. Przedmiotem pełnomocnictw przewidzianych w postanowieniach wskazanych w pkt I.B.1-4 jest reprezentowanie konsumenta, w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym, we wszelkich postępowaniach administracyjnych, każdej instancji, dotyczących uzyskania ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, stanowiących własność Spółki lub spółek z nią powiązanych. Pełnomocnictwo wyrażone w postanowieniu z pkt I.B.4 dotyczy dodatkowo reprezentowania konsumenta w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich sprawach związanych z likwidacją linii energetycznej wysokiego napięcia, wobec przedsiębiorstwa energetycznego. Postanowienie z pkt I.B.5 dotyczy z kolei nieodwołalnej zgody konsumenta na dokonanie wszelkich czynności w zakresie likwidacji linii energetycznej znajdującej się na nieruchomości wspólnej oraz

pobudowania linii kablowych i słupów energetycznych „na potrzeby likwidacji (...) linii napowietrznych”.

Podobnie, jak w przypadku postanowień omówionych powyżej, sprzeczność z dobrymi obyczajami ww. postanowień polega na naruszeniu przez Spółkę zasady rzetelnego traktowania kontrahentów i wykorzystaniu pozycji profesjonalisty przy formułowaniu postanowień umownych.

Należy zauważyć, że pełnomocnictwo wskazane w postanowieniach z pkt I.B.1-4 ma w zasadzie blankietowy charakter, skoro ma dotyczyć reprezentowania konsumenta „w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym we wszelkich postępowaniach administracyjnych (...)” oraz „w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym wobec Spółki pod firmą ENEA Operator (...) we wszelkich sprawach związanych z likwidacją linii napowietrznych WN (...). Takie sformułowanie może powodować, że faktyczny zakres pełnomocnictwa będzie niemożliwy do ustalenia przez konsumenta w chwili zapoznania się z postanowieniem. Wymienione postępowania administracyjne mają dotyczyć wydania decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, tj. nieruchomościach innych niż ta, na której prowadzone jest dane przedsięwzięcie deweloperskie. Działki sąsiednie mogą być przy tym własnością Spółki bądź innych powiązanych z nią podmiotów. Wymaga zaznaczenia, że podmioty te, ani charakter powiązań pomiędzy nimi a Spółką, nie zostały w żaden sposób określone. Może to powodować, że konsument nie będzie w stanie ustalić, do jakich w rzeczywistości czynności i o jakim zakresie udziela Spółce pełnomocnictwa. Konsument może nie być też w stanie przewidzieć, jakie mogą być skutki udzielenia tego rodzaju pełnomocnictwa dla jego sytuacji faktycznej i prawnej w przyszłości, w szczególności, czy działania lub zaniechania Spółki w tych postępowaniach będą dla niego korzystne czy też mogą negatywnie wpływać na jego prawa i interesy. Warto przy tym zwrócić uwagę, że postanowienie wymienione w pkt I.B.4 dotyczy udzielenia ww. pełnomocnictwa nie tylko Spółce, ale również podmiotowi, z którym konsumenta nie wiążą formalnie stosunki umowne [informacja prawnie chroniona], co może budzić dodatkowe wątpliwości z punktu widzenia interesów konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu, udzielenie przez konsumenta pełnomocnictwa odnoszącego się do kwestii zabudowy działek sąsiednich może być niewątpliwie korzystne dla Spółki oraz podmiotów powiązanych ze Spółką, będących właścicielami działek sąsiednich (względnie [informacja prawnie chroniona]). W ten sposób Spółka może zapewnić zarówno sobie, jak i innym powiązanim z nią podmiotom możliwość bezproblemowego prowadzenia inwestycji na sąsiednich działkach, bez uwzględnienia interesów konsumenta. W przypadku niezamieszczenia ww. postanowień we wzorcu konsument mógłby np. samodzielnie, względnie z innymi nabywcami, podejmować działania odnoszące się do kwestii zabudowy działek sąsiednich. W razie udzielenia pełnomocnictwa konsument takich możliwości jednak nie ma. Dlatego uzasadnione jest uznanie, że zakwestionowane postanowienia naruszają równowagę stron umowy, stawiając Spółkę w lepszej sytuacji niż konsumenta, który może zostać pozbawiony możliwości wpływu na to, jak zabudowane zostaną działki sąsiednie.

Zastrzeżenia wywołuje też zobowiązanie konsumenta do udzielenia pełnomocnictwa Spółce oraz [informacja prawnie chroniona] do reprezentowania „w zakresie najszerszym przez prawo dopuszczalnym” wobec przedsiębiorstwa energetycznego we wszelkich sprawach związanych z likwidacją i budową nowej linii energetycznej (por. pkt I.B.4 *in fine*) oraz wyrażenia nieodwołalnej zgody na likwidację tej linii na nieruchomości wspólnej i pobudowanie linii kablowych i słupów energetycznych przez Spółkę, jej następców prawnych, kontrahentów, współników czy spółki z nią powiązane (pkt I.B.5). Tak, jak w przypadku omówionym powyżej, pełnomocnictwo i zgoda mają blankietowy charakter. W ocenie Prezesa Urzędu, na podstawie ww. postanowień konsument nie jest w stanie ustalić, do jakich czynności faktycznie upoważnia Spółkę i ww. podmiot bądź na co wyraża zgodę i jakie mogą być tego konsekwencje, w szczególności w zakresie możliwości korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej.

Należy zauważyć, że przewidziane w analizowanych postanowieniach pełnomocnictwa mają nieodwołalny i niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter. Aktualne pozostają w związku z tym przedstawione powyżej argumenty dotyczące charakteru udzielanego przez konsumenta pełnomocnictwa (por. pkt I.A.1-8). W tym miejscu warto jedynie podkreślić, że brak możliwości odwołania pełnomocnictwa może powodować, że konsument nie będzie mógł podjąć żadnych działań nawet w przypadku utraty zaufania do Spółki i stwierdzenia, że doszło np. do naruszenia jego interesów w ww. postępowaniach administracyjnych czy w wyniku działań związanych z likwidacją linii energetycznej. Konsument może zatem zostać pozbawiony wpływu na przyszłe działania czy zaniechania pełnomocnika, w tym zawinione, które mogą negatywnie wpływać na jego pozycję jako właściciela lokalu i współwłaściciela nieruchomości wspólnej. Z podobnych względów wątpliwości może budzić niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter pełnomocnictwa. Nie jest wykluczone, że Spółka będzie mogła działać na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez pierwszych nabywców lokali, bez wzięcia pod uwagę opinii ich spadkobierców, którzy nabyli własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej w drodze dziedziczenia.

Powyżej wskazano, że dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują, aby postanowienia zobowiązujące konsumenta do udzielenia deweloperowi pełnomocnictw określały precyzyjnie przedmiot i zakres pełnomocnictwa. Z treści pełnomocnictwa konsument powinien móc ustalić, do czego faktycznie upoważnia dewelopera i jakie mogą być skutki udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa. W ocenie Prezesa Urzędu, takie zasady postępowania w relacjach dewelopera z konsumentami powinny być także stosowane w odniesieniu do postanowień zobowiązujących konsumenta do udzielenia deweloperowi zgód na wykonanie określonych działań na nieruchomości wspólnej po przeniesieniu własności lokalu. Tego rodzaju postanowienia powinny być sformułowane w sposób pozwalający konsumentowi na ustalenie przedmiotu i zakresu czynności objętych zgodą oraz ich skutków dla jego interesów w przyszłości. Prezes Urzędu uznaje ponadto, że dobre obyczaje wymagają, aby we wzorcach umów stosowanych przez dewelopera nie było postanowień pozbawiających konsumenta, jako słabszej strony stosunku umownego, możliwości odwołania pełnomocnictwa oraz zastrzegających niewygasający z chwilą jego śmierci charakter pełnomocnictwa.

W opinii Prezesa Urzędu, kwestionowane postanowienia rażąco naruszają również interesy konsumenta. Zobowiązanie konsumenta do udzielenia Spółce pełnomocnictwa czy zgody o nieokreślonym precyzyjnie zakresie i niemożliwych do przewidzenia skutkach może powodować, że konsument zostanie pozbawiony możliwości ochrony swoich praw czy interesów, jako właściciel lokalu i współwłaściciel nieruchomości wspólnej. Kwestia tego, w jaki sposób zabudowane zostaną nieruchomości sąsiednie nie jest obojętna dla konsumenta. Znaczenie dla konsumenta ma też kwestia czynności dokonywanych przez dewelopera bądź inne podmioty na nieruchomości wspólnej po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Brak precyzyjnego określenia treści pełnomocnictwa może m.in. powodować, że konsument nie będzie w stanie ustalić, jakie działania pełnomocnik może podjąć w jego imieniu w ww. postępowaniach administracyjnych bądź w związku z likwidacją dotychczasowej i budową nowej linii energetycznej oraz jak działania te mogą wpłynąć na jego interesy jako właściciela lokalu i współwłaściciela nieruchomości wspólnej. Podobnie, brak precyzyjnego określenia treści udzielanej zgody może wykluczać możliwość ustalenia przez konsumenta skutków czynności Spółki dla jego sytuacji faktycznej i prawnej w przyszłości. O rażącym naruszeniu interesów konsumenta świadczy poza tym nieodwołalny i niewygasający z chwilą śmierci konsumenta charakter pełnomocnictwa. Nieodwołalność pełnomocnictwa może w szczególności powodować, że konsument nie będzie mieć możliwości reagowania w sytuacji nieakceptowania działań lub zaniechań swojego pełnomocnika.

Spółka przyznała, ustosunkowując się do niniejszego zarzutu, że pełnomocnictwa mają zagwarantować sprawną budowę kolejnych części danego przedsięwzięcia. Z wyjaśnień Spółki wynika, że pełnomocnictwa mają zabezpieczyć ją przed sytuacjami,

których doświadczyła, kiedy konkurencyjny przedsiębiorca odkupił od konsumenta lokal tylko po to, aby stać się stroną postępowań i stosować w nich wszelką możliwą obstrukcję bądź jedna z wielu osób podejmuje takie działania z czystej złośliwości czy innych nieracjonalnych pobudek, działając na szkodę pozostałych konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu, dążenie Spółki do zapewnienia sobie (względnie innym powiązanim z nią podmiotom) sprawnej realizacji wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego czy zmieniające się otoczenie prawne, w jakim działa w toku realizacji danego przedsięwzięcia i sprzedaży lokali w poszczególnych budynkach, nie może odbywać się kosztem konsumenta. Niewątpliwie sprawna realizacja przedsięwzięcia leży także w jego interesie, jednak nie oznacza to, że konsument powinien być zobowiązany do udzielenia Spółce pełnomocnictw o nieokreślonym, w zasadzie nieograniczonym zakresie, niepozwalających mu- tak jak w niniejszym przypadku- na ustalenie, do czego faktycznie upoważnia Spółkę i w związku z tym, jak Spółka będzie mogła wykorzystać pełnomocnictwo i jakie mogą być tego skutki. Abuzywnego charakteru ww. postanowień nie wyłączają ponadto wskazane przez Spółkę kolejne okoliczności: możliwość zapoznania się konsumenta z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy prospektem informacyjnym, a w przypadku postanowienia z pkt I.B.5 fakt, że postanowienie to dotyczyło tylko jednego przedsięwzięcia, przeprowadzenie robót budowlanych było konieczne ze względu na uwarunkowania lokalne i Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę obejmujące przebudowę linii energetycznej. Powołane przez Spółkę okoliczności odnoszą się do sposobu zastosowania postanowień w konkretnych przypadkach, co nie jest przedmiotem prowadzonej przez Prezesa Urzędu kontroli abstrakcyjnej. Z tych względów, przy ocenie ww. postanowień nie ma również znaczenia, że pełnomocnictwa nigdy nie były użyte przeciwko konsumentom czy w sposób, który mógłby godzić w ich słuszne interesy, co podkreśliła Spółka.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu uznał, że ww. postanowienia stanowią klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Pkt I.C

Prześlanki niedozwolonego postanowienia umowy, o którym mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, spełnia ponadto postanowienie z pkt I.C sentencji decyzji. Postanowienie to zostało zamieszczone w stosowanych przez Spółkę wzorcach umowy deweloperskiej oraz wzorcach umowy przenoszącej własność lokalu. Zgodnie z jego treścią, pełnomocnik ma prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw, a mocodawca wyraża zgodę na działanie pełnomocnika jako druga strona czynności prawnej oraz może reprezentować innych współwłaścicieli nieruchomości w tych czynnościach.

Zdaniem Prezesa Urzędu, przy ocenie ww. postanowienia należy uwzględnić, że stosunek pełnomocnictwa oparty jest na zaufaniu osoby udzielającej pełnomocnictwa do wybranego pełnomocnika, a zastrzeżone na rzecz Spółki prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw czy działania jako druga strona czynności i reprezentowania pozostałych współwłaścicieli może tej zasady nie uwzględniać.

Zgodnie z art. 106 Kodeksu cywilnego, pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Należy zauważyć, że prawo Spółki do udzielania dalszych pełnomocnictw nie jest określone. Może to powodować, że konsument nie będzie w stanie przewidzieć, komu i kiedy Spółka może udzielić dalszego pełnomocnictwa. Na podstawie ww. postanowienia Spółka może więc arbitralnie, według swojego uznania, ustanawiać dalszych pełnomocników, a konsument nie będzie mieć żadnego wpływu na dokonany przez Spółkę wybór, ani to, w jakiej sytuacji Spółka może podjąć taką decyzję. Należy także uwzględnić, co zaznaczono powyżej, że udzielane przez konsumenta pełnomocnictwa mają charakter nieodwołalny. Może to oznaczać, że konsument nie będzie mieć żadnego wpływu na ustanowionych przez Spółkę dalszych pełnomocników nawet w sytuacji braku zaufania do nich bądź powzięcia wątpliwości co do ich działań.

Powołany w kwestionowanym postanowieniu art. 108 Kodeksu cywilnego przewiduje, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony.

W opinii Prezesa Urzędu, możliwość działania Spółki (pełnomocnika konsumenta) jako druga strona czynności prawnej i reprezentowania innych nabywców w czynnościach prawnych może prowadzić do zachwiania równowagi stron umowy. Spółka może bowiem zawierać umowy w imieniu każdego nabywcy oraz w imieniu własnym. Tego rodzaju konstrukcja pełnomocnictwa, przewidziana we wzorcach umów wykorzystywanych do zawierania umów z konsumentami, niewątpliwie może być korzystnym rozwiązaniem dla Spółki, która może wykonywać jednorazowo wszystkie czynności w imieniu poszczególnych nabywców i w imieniu własnym. Niekoniecznie jednak rozwiązanie to może być w każdym przypadku korzystne dla konsumenta. Postanowienie nie precyzuje, w jakich konkretnie czynnościach prawnych Spółka będzie mogła działać jako druga strona czy pozostałe strony czynności prawnych.

Ocena ww. postanowienia pod kątem abuzywności wymaga także odniesienia do postanowień omówionych powyżej, regulujących przedmiot i zakres pełnomocnictw udzielanych przez konsumenta. Uwzględnienie charakteru spraw, w których konsument udziela Spółce względnie innym podmiotom pełnomocnictw, może prowadzić do wniosku, że konsument nie będzie w stanie przewidzieć, jakie mogą być skutki wyrażenia przez niego zgody na ww. działania Spółki. Nie jest wykluczone, że Spółka udzieli dalszego pełnomocnictwa np. podmiotowi z nią powiązanemu, który jest właścicielem działek sąsiednich, a który jako dalszy pełnomocnik będzie reprezentował konsumenta w postępowaniach administracyjnych dotyczących uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich. Pomimo, że interesy konsumenta i dalszego pełnomocnika mogą być wówczas odmienne, konsument może nie mieć możliwości reagowania na działania dalszego pełnomocnika nawet w przypadku, gdyby sprzeciwiał się zabudowie działek sąsiednich. Udzielane przez niego pełnomocnictwa są bowiem nieodwołalne. Wbrew opinii Spółki, postanowienie ma szerszy zakres i nie obejmuje jedynie tych przypadków, w których zmieniają się jej reprezentanci jako osoby prawnej.

Ww. okoliczności świadczą o tym, że ww. postanowienie godzi w dobre obyczaje w relacjach Spółki z konsumentami. W opinii Prezesa Urzędu, dobre obyczaje wymagają precyzyjnego określenia treści udzielanego przez konsumenta pełnomocnictwa deweloperowi nie tylko pod względem przedmiotowym, ale również podmiotowym. Jeżeli zatem deweloper zamierza zastrzec na swoją rzecz w treści pełnomocnictwa uprawnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw czy reprezentowania drugiej bądź pozostałych stron czynności, to treść pełnomocnictwa powinna być w tym zakresie precyzyjna. Zważywszy na nieokreślone w przyszłości skutki, jakie mogą wynikać dla konsumenta z faktu udzielenia pełnomocnictw w ww. sprawach, z treści pełnomocnictwa powinno co najmniej wynikać, komu i w jakiej sytuacji pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocników bądź w jakich konkretnie czynnościach będzie mógł działać jako druga strona czynności lub reprezentować innych współwłaścicieli nieruchomości.

Uzasadnione jest jednocześnie uznanie, że postanowienie to narusza także rażąco interesy konsumenta. Należy zwrócić uwagę, że pozycja konsumenta na tle tych postanowień jest dużo gorsza niż Spółki, co świadczy o rażącej dysproporcji praw i obowiązków stron, na niekorzyść konsumenta. Spółka może swobodnie decydować o ustanowieniu dalszych pełnomocników mogących działać w imieniu konsumenta czy występować jako druga bądź wszystkie strony czynności prawnej. Konsument może nie mieć natomiast na te decyzje realnego wpływu. *De facto* konsument może być zmuszony do zaakceptowania nie tylko ww. działań Spółki, ale w konsekwencji także działań dalszych pełnomocników, nawet, jeśli będą to osoby zupełnie mu nieznanne czy niesprawdzone. Reprezentowanie przez Spółkę konsumenta, innych nabywców (współwłaścicieli

nieruchomości wspólnej) i działanie przez Spółkę we własnym imieniu może natomiast rodzić konflikt interesów. W takim przypadku Spółka jako pełnomocnik może, dbając o interes jednej strony, działać z pokrzywdzeniem drugiej czy pozostałych stron czynności.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w kontekście choćby możliwych skutków, jakie mogą wynikać dla konsumenta z ww. postanowienia, nie można uznać, że postanowienie to ma jedynie, jak oceniła Spółka, instrumentalny, wykonawczy charakter i ma zapewnić tylko skuteczne w praktyce korzystanie z udzielonego pełnomocnictwa. Z treści ww. postanowienia wynikają uprawnienia Spółki jako pełnomocnika- do udzielania dalszych pełnomocnictw i działania jako druga strona czynności prawnych.

Spółka podniosła, że regulacja art. 108 Kodeksu cywilnego nie została wyłączone w obrocie konsumenckim, a zapis umowy przewidujący udzielenie pełnomocnictwa do działania pełnomocnika jako druga strona czynności, nie został w Kodeksie cywilnym uznany za klauzulę abuzywną. Spółka stwierdziła przy tym, że zapis, który stanowi zastosowanie wyraźnego przepisu prawa, nie może być uznany za klauzulę niedozwoloną, gdyż jego stosowanie jest wyraźnie dopuszczone przez prawo. Spółka zaznaczyła, że to samo dotyczy pełnomocnictw nieodwołalnych i niegasnących.

Odnosząc się do twierdzeń Spółki należy wskazać, że możliwość uznania postanowienia wzorca za niedozwolone dotyczy postanowień, które są zgodne z prawem. W uchwale z dnia 13 stycznia 2011r. sygn. akt III CZP 119/10 Sąd Najwyższy przesądził bowiem, że „*Postanowienie wzorca umowy sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy nie może być uznane za niedozwolone (art. 385¹ § 1 k.c.)*”. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że postanowienie wzorca umowy sprzeczne z ustawą nie może wyrzucić skutku prawnego (art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego) i nie może kształtować praw i obowiązków konsumenta oraz nie jest w stanie rażąco naruszyć jego interesów. Nie może też w konsekwencji podlegać ocenie z punktu widzenia zgodności z dobrymi obyczajami. Sąd Najwyższy podkreślił, że nie zawsze postanowienie wzorca umowy sprzeczne z ustawą musi być jednocześnie uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, postanowienie zaś sprzeczne z dobrymi obyczajami w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego musi być zgodne z ustawą. W konsekwencji, prezentowane przez Spółkę stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Zakwestionowane postanowienie może podlegać kontroli pod kątem przesłanek abuzywności określonych w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego i być uznane za niedozwolone w rozumieniu tego przepisu.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że w niniejszym przypadku zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Pkt I.D

Prezes Urzędu uznał, że przesłanki z art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego spełniają ponadto postanowienia nakładające na konsumenta obowiązek zobowiązania nabywcy, w przypadku zbycia lokalu, do udzielenia Spółce (jej następcy prawnemu), względnie spółkom z nią powiązanym, tożsamych pełnomocnictw i zgód, jakich konsument udzielił Spółce. Postanowienia z pkt I.D.1-5 sentencji decyzji zostały zamieszczone we wzorcach umowy deweloperskiej, wzorcach umowy przeniesienia własności oraz wzorcu umowy sprzedaży.

Należy wskazać, że nałożony na konsumenta obowiązek wyjednania pełnomocnictw i zgód aktualizuje się po przeniesieniu przez Spółkę prawa własności lokalu lub domu i dokonaniu rozliczeń pomiędzy stronami wynikających z zawartej umowy deweloperskiej i umowy przenoszącej własność lokalu lub umowy sprzedaży domu, w razie podjęcia przez konsumenta decyzji o zbyciu lokalu czy domu. W tej sytuacji konsumenta- właściciela lokalu mieszkalnego i współwłaściciela nieruchomości wspólnej bądź właściciela domu nie wiążą już ze Spółką żadne relacje umowne, z których wynikałyby obowiązki konsumenta jako nabywcy w stosunku do Spółki jako dewelopera. Należy jednocześnie zaznaczyć, że konsumenta nie wiążą żadne relacje z podmiotami powiązanymi ze Spółką, na rzecz których zobowiązany jest również wyjednać od nabywcy tożsame pełnomocnictwa i zgody (por. pkt I.D.1 powyżej). Postanowienie z pkt I.D.1 nie precyzuje przy tym, o jakie powiązania pomiędzy tymi podmiotami a Spółką chodzi (np. osobowe czy kapitałowe), co

powoduje, że konsument nie jest w stanie ustalić kręgu podmiotów, na rzecz których powinien wyjednać pełnomocnictwa czy zgody od nabywcy, w razie zbycia lokalu.

Zdaniem Prezesa Urzędu, ewentualne działania konsumenta na rzecz Spółki bądź podmiotów z nią powiązanych powinny mieć charakter wyłącznie dobrowolny. Po przeniesieniu własności lokalu lub domu konsument powinien więc mieć możliwość samodzielnego i świadomego zdecydowania, czy chce takie działania podjąć. W konsekwencji, zamieszczenie przez Spółkę we wzorcach umów zakwestionowanych postanowień może być potraktowane jako przejaw nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności konsumenta i swobodnego rozporządzania przez niego tym prawem.

Prezes Urzędu wyraża opinię, że dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, 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 czy domu. Dobre obyczaje wymagają poza tym, aby we wzorcach umów nie było postanowień, które zobowiązują konsumenta do wykonania takich czynności na rzecz innych, powiązanych z deweloperem podmiotów. 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 bezproblemowego korzystania z nieruchomości wspólnej dla celów umieszczania instalacji reklamowych bądź zapewnić sobie lub spółkom powiązanim bezkonfliktowy tok postępowań administracyjnych dotyczących zabudowy nieruchomości sąsiednich (por. pkt I.A. i I.B. powyżej). Jednak dla konsumenta obowiązek ten może stanowić określoną uciążliwość czy niedogodność. Można jednocześnie 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 bądź powiązanim z nią podmiotom tożsamych, nieodwołanych i niewygasających na wypadek śmierci mocodawcy pełnomocnictw czy zgód. Takie ukształtowanie praw i obowiązków stron może świadczyć 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.

Ww. postanowienia mogą poza tym rażąco naruszać interesy ekonomiczne i pozaekonomiczne konsumenta. Przede wszystkim na ich podstawie konsument może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Spółki za nienależyte wykonanie umowy, w razie niezyskania od nabywcy pełnomocnictw i zgód. Nałożony na konsumenta obowiązek został sformułowany w sposób kategoryczny, skoro z treści postanowień wynika wprost, że „zobowiąże” nabywcę do udzielenia zgód i pełnomocnictw. Jego niewykonanie może więc w ostatecznym rachunku spowodować, że konsument poniesie wymierną szkodę finansową. 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. Z kolei obowiązek wyjednięcia pełnomocnictw na rzecz podmiotów powiązanych ze Spółką może być dla konsumenta całkowicie niezrozumiały. Należy zarazem zauważyć, że nałożony na konsumenta obowiązek faktycznie nie jest ograniczony czasowo. Może okazać się tym samym, że konsument będzie zobowiązany do wyjednięcia pełnomocnictw i zgód np. po wielu latach od nabycia przez niego lokalu od Spółki. Uzasadnia to wniosek, że w przypadku ww. postanowień można mówić o nieuzasadnionej dysproporcji praw i obowiązków stron na niekorzyść konsumenta.

Prezes Urzędu nie podziela tym samym stanowiska Spółki co do jedynie instrumentalnego - wykonawczego charakteru ww. postanowień oraz tego, że postanowienia te nie mogą ograniczać prawa konsumenta do swobodnego dysponowania lokalem. Zdaniem Prezesa Urzędu, nałożone na konsumenta zobowiązanie może negatywnie wpływać na jego sytuację prawną wobec Spółki, w razie podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu. Prezes Urzędu wskazuje jednocześnie, że spór na tle wykonania zawartych umów zaistniały pomiędzy Spółką a nabywcami będącymi członkami jednej ze

wspólnot mieszkaniowych nie ma znaczenia przy ocenie ww. postanowień z punktu widzenia ich abuzywności. Powyżej zaznaczono, że abstrakcyjna kontrola postanowień wzorca jest oderwana od konkretnych umów zawartych zgodnie z wzorcem pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. Kontrola ta nie obejmuje więc sposobu wykorzystania postanowień w danym przypadku.

Z tych względów, Prezes Urzędu uznał ww. postanowienia za niedozwolone na podstawie art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Pkt I.E

Prezes Urzędu uznał za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego także postanowienia z pkt I.E.1-3 sentencji decyzji. Postanowienia wskazane w pkt I.E.1-2 zobowiązują konsumenta do niewnoszenia żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy nieruchomości sąsiednich będących własnością Spółki, jej wspólników lub spółek z nią powiązanych. Postanowienie wskazane w pkt I.E.3 przewiduje z kolei, że konsument nie będzie wnosić żadnych sprzeciwów, odwołań lub protestów dotyczących czynności, decyzji oraz innych aktów administracyjnych odnoszących się do likwidacji linii energetycznej oraz pobudowania linii kablowych i słupów energetycznych na nieruchomości wspólnej, co do których konsument udziela Spółce i wymienionemu podmiotowi nieodwołanych i niewygasających z chwilą śmierci pełnomocnictw.

W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienia mają zarówno pod względem przedmiotowym, jak i podmiotowym szeroki i nieprecyzyjny zakres zastosowania. Postanowienia z pkt I.E.1-2 dotyczą powstrzymania się konsumenta od kwestionowania planów zabudowy nieruchomości sąsiednich, będących własnością Spółki bądź innych podmiotów- jej wspólników, spółek z nią powiązanych bądź spółki dominującej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych. Należy przede wszystkim podkreślić, że możliwości ustalenia przez konsumenta podmiotów, wobec których nie może wnosić sprzeciwów czy protestów co do planów zabudowy nieruchomości sąsiednich, mogą być ograniczone. W postanowieniach nie sprecyzowano np., jakie powiązania pomiędzy Spółką a innymi podmiotami (kapitałowe, osobowe itp.) będą aktualizować obowiązek konsumenta. Konsument może ponadto nie wiedzieć, czy podmiot będący właścicielem nieruchomości sąsiednich jest bądź nie jest powiązany ze Spółką bądź jest w stosunku do niej podmiotem dominującym. Własność nieruchomości sąsiednich może się poza tym zmieniać. Może to powodować, że konsument dla prawidłowego wykonania zobowiązania będzie zmuszony każdorazowo weryfikować i ustalić, w przypadku zamiaru kwestionowania zabudowy nieruchomości sąsiednich, kto jest aktualnym właścicielem tej nieruchomości oraz czy i ewentualnie jakie są powiązania tego podmiotu ze Spółką. Samo ustalenie ww. kwestii może więc wymagać podjęcia przez konsumenta dodatkowych, uciążliwych czynności, a zapoznanie się np. z treścią wpisów w rejestrze przedsiębiorców KRS może być niewystarczające dla dokonania takich ustaleń.

Zobowiązanie konsumenta do niewnoszenia „*żadnych sprzeciwów lub protestów wobec planów zabudowy nieruchomości sąsiednich (...)*” może oznaczać, że konsument jest z góry pozbawiony możliwości wyrażenia stanowiska co do sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, niezależnie przy tym od tego, w jaki sposób nieruchomości sąsiednie będą mogły być zabudowane i kto jest ich właścicielem. Wyrażone w kwestionowanych postanowieniach zobowiązanie może tym samym skutkować pozbawieniem konsumenta prawa do korzystania ze środków prawnych, z których mógłby korzystać jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej w odniesieniu do zabudowy nieruchomości sąsiednich. Poprzez takie zobowiązanie Spółka może jednocześnie zapewnić nie tylko sobie, ale także innym podmiotom będącym właścicielami nieruchomości sąsiednich, możliwość sprawnego i bezkonfliktowego prowadzenia inwestycji na nieruchomościach sąsiednich, bez uwzględnienia interesów konsumenta. Związanie konsumenta ww. zobowiązaniem może skutkować pozbawieniem go możliwości reagowania nawet w przypadku np. podejrzenia naruszenia przepisów prawa budowlanego, norm bezpieczeństwa, itp. w związku z zabudową nieruchomości sąsiednich.

Postanowienie z pkt I.E.3 zobowiązuje konsumenta do powstrzymania się od wnoszenia sprzeciwów, odwołań lub protestów co do czynności, decyzji i innych aktów administracyjnych odnoszących się do likwidacji na nieruchomości wspólnej linii energetycznej oraz pobudowania na tej nieruchomości linii kablowych i słupów energetycznych przez Spółkę, jej następców prawnych, kontrahentów, współników lub spółki z nimi powiązane. W zakresie tych czynności konsument udziela jednocześnie pełnomocnictwa Spółce i [informacja prawnie chroniona]. Zdaniem Prezesa Urzędu, treść pełnomocnictwa nie została precyzyjnie określona. Na jego podstawie Spółka i ww. podmiot mogą dokonać „wszelkich” czynności prawnych i faktycznych dotyczących likwidacji linii energetycznej oraz pobudowania nowej linii, których bezpośrednich i pośrednich skutków konsument może nie znać i w żadnym stopniu ich nie przewidywać. Konsument nie jest w stanie przewidzieć, w jaki sposób działania Spółki lub ww. podmiotu mogą wpłynąć na możliwość korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej. Dla konsumenta może być przy tym niezrozumiałe, z jakich względów w umowie zawieranej ze Spółką powinien udzielić pełnomocnictwa także innemu podmiotowi. Należy ponadto uwzględnić, że udzielane przez konsumenta pełnomocnictwo ma charakter nieodwołalny i niewygasający z chwilą jego śmierci. Taki charakter pełnomocnictwa dodatkowo wzmacnia abuzywność ocenianego postanowienia. W tym aspekcie aktualne pozostaje stanowisko Prezesa Urzędu przedstawione przy omówieniu postanowień z pkt I.A. i I.B sentencji decyzji.

Jak już zaznaczono, dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują, aby postanowienia zobowiązujące konsumenta do udzielenia pełnomocnictw określały precyzyjnie przedmiot i zakres pełnomocnictwa. Niezbędne jest bowiem, aby konsument mógł bez przeszkód ustalić, do czego faktycznie upoważnia dewelopera i jakie mogą być tego skutki dla jego sytuacji faktycznej i prawnej.

Postanowienie z pkt I.E.3 może jednocześnie pozbawić konsumenta jako właściciela lokalu i współwłaściciela nieruchomości wspólnej prawa korzystania ze środków prawnych dotyczących określonego wykorzystania części nieruchomości wspólnej. Nałożone na konsumenta zobowiązanie może oznaczać, że Spółka zapewniła sobie i wymienionym podmiotom odpowiednie warunki do bezproblemowego prowadzenia prac związanych z likwidacją dotychczasowej linii energetycznej i budową nowej linii, nie licząc się z opinią konsumenta czy jego interesami jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej. W postanowieniu zastrzeżono, że opisane w nim działania mogą ograniczać możliwości zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu, nie wskazując jednak, na czym ograniczenia te mogą polegać. Działania Spółki i wymienionych podmiotów mogą więc wpływać na sytuację konsumenta i sposób korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej, czego konsument nie jest w stanie przewidzieć.

Należy wskazać, że ocena działań związanych z likwidacją dotychczasowej linii energetycznej i budową nowej linii na nieruchomości wspólnej oraz ich zasadności czy niezbędności pozostaje poza kontrolą abstrakcyjną postanowień wzorca prowadzoną przez Prezesa Urzędu. Jak już zaznaczono, w kontroli abstrakcyjnej ocenie podlega treść postanowień wzorca, a nie to, w jaki sposób dane postanowienie zostało zastosowane w konkretnym przypadku. Nawet zatem, jeśli sama likwidacja dotychczasowej linii energetycznej i budowa nowej linii może być np. konieczna dla funkcjonowania nieruchomości wspólnej, to jednak nie jest to równoznaczne z możliwością zobowiązania konsumenta we wzorcu umowy do udzielenia Spółce oraz innym podmiotom pełnomocnictwa, którego zakresu konsument nie jest w stanie ustalić, a skutków przewidzieć. W konsekwencji, konsument nie powinien być zobowiązany w istocie do zrzeczenia się z góry możliwości podważania podejmowanych przez Spółkę względnie inne podmioty czynności na podstawie tego pełnomocnictwa. Należy przy tym podkreślić, że na ocenę ww. postanowienia nie wpływa jego zastosowanie tylko w ramach jednego przedsięwzięcia czy udzielanie przez Spółkę wyjaśnień konsumentom odnośnie planowanych działań, co Spółka podniosła zajmując stanowisko w sprawie. Powyżej wskazano, że ocenie pod kątem przesłanek określonych w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego podlega treść postanowień wzorca, a nie to, jak zostały zastosowane w danej sytuacji.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu uznał, że ww. postanowienia naruszają dobre obyczaje, wyrażające się w konieczności zapewnienia konsumentowi, jako słabszej stronie umowy, możliwości korzystania ze środków prawnych dotyczących zabudowy nieruchomości sąsiednich czy zagospodarowania nieruchomości wspólnej bez ograniczeń. Za dobry obyczaj w relacjach dewelopera z konsumentami należy uznać, aby we wzorcach umów nie zamieszczano postanowień zobowiązujących konsumenta faktycznie do zrzeczenia się prawa do kwestionowania działań podejmowanych przez dewelopera lub inne podmioty, które mogą mu przysługiwać w związku z zawartą z deweloperem umową.

Pozbawienie konsumenta możliwości kwestionowania działań podejmowanych przez Spółkę lub inne podmioty w odniesieniu do zabudowy nieruchomości sąsiednich oraz zagospodarowania nieruchomości wspólnej w zakresie linii energetycznych wysokiego napięcia, przy nieprecyzyjnej treści udzielonego przez konsumenta pełnomocnictwa, może także rażąco naruszać jego interesy. Brak prawa konsumenta do korzystania ze środków prawnych może skutkować w niniejszym przypadku pozbawieniem konsumenta wpływu na sposób zagospodarowania i funkcjonowania nieruchomości wspólnej w określonym zakresie oraz sposób zabudowy nieruchomości sąsiednich. Zobowiązanie do niewnoszenia środków zaskarżenia może też wywoływać odczucie dyskomfortu czy rozczarowania u konsumenta. Pośrednio, pozbawienie konsumenta możliwości wnoszenia środków zaskarżenia w wymienionych przypadkach może wpływać na wartość zakupionego przez niego lokalu. Nie ma wątpliwości, że sposób zabudowy nieruchomości sąsiednich czy wykorzystania nieruchomości wspólnej pod budowę linii energetycznych wysokiego napięcia, może w znaczącym stopniu wpływać na wartość lokali czy standard korzystania z nich oraz z nieruchomości wspólnej. Pozbawienie konsumenta prawa korzystania ze środków prawnych może zatem istotnie osłabić jego pozycję wobec Spółki jako dewelopera. Konsument może poza tym dojść do wniosku, że w następstwie nałożonego zobowiązania nie przysługują mu żadne środki prawne w ww. sprawach i pod wpływem tego przekonania zrezygnować np. z wyrażenia swojego sprzeciwu wobec planów zabudowy nieruchomości sąsiednich. Nieprecyzyjna treść pełnomocnictwa udzielanego do czynności związanych z likwidacją linii energetycznej wysokiego napięcia i budową nowej linii może dodatkowo wpływać na poczucie niepewności konsumenta co do stanu nieruchomości wspólnej po przeprowadzeniu tych czynności, w szczególności możliwości korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej.

Należy ponadto zauważyć, że wskazany przez Spółkę cel postanowień, tj. ochrona Spółki i jej klientów przed nieracjonalnymi lub złośliwymi działaniami jednostek czy konkurentów, nie ma znaczenia przy ocenie kwestionowanych postanowień. Cele czy intencje Spółki, które były podstawą do zamieszczenia tych postanowień w wykorzystywanych przez nią wzorcach umów, nie podlegają badaniu w ramach kontroli abstrakcyjnej. W kontroli tej, co już wielokrotnie podkreślono, oceniana jest treść postanowień wzorca z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu uznał, że kwestionowane postanowienia spełniają przesłanki, o których mowa w ww. przepisie.

Pkt I.F

Ostatnie z postanowień uznanych za niedozwolone, zamieszczone we wzorcach umowy deweloperskiej, reguluje skutki doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres do doręczeń konsumenta. Zgodnie z treścią tego postanowienia, strony zobowiązują się wzajemnie informować o wszelkich zmianach adresów do doręczeń, a w przypadku niedochowania tego obowiązku, list polecony lub poczta kurierska przesłane na wskazane adresy uważane będą za skutecznie doręczone w terminie 14 dni od daty ich nadania.

Podkreślenie wymaga, że Prezes Urzędu nie kwestionuje samego obowiązku wzajemnego informowania się przez strony o zmianie adresu do doręczeń czy podejmowania otrzymanej korespondencji, do czego Spółka odwołuje się w przedstawionym stanowisku. Prezes Urzędu nie wyraził poza tym opinii, że powiadomienie o zmianie adresu jest czynnością nadmiernie obciążającą konsumenta bądź

skomplikowaną. Abuzywność tego postanowienia wynika z przewidzianych w nim skutków niedopełnienia przez konsumenta obowiązku powiadomienia o zmianie adresu. Na podstawie ww. postanowienia Spółka może uznać, że korespondencja wysłana do konsumenta na ostatni znany adres została doręczona skutecznie. Postanowienie to zakłada zatem przyjęcie fikcji, że w takiej sytuacji konsument ma wiedzę np. o treści kierowanych do niego oświadczeń Spółki nawet, jeśli nie mógł się o nich dowiedzieć. W tym wypadku Spółka wprowadziła do wzorca umowy domniemanie doręczenia, które jest instytucją prawa procesowego przewidzianą dla doręczania pism procesowych. Wbrew twierdzeniom Spółki, postanowienie to przerzuca na konsumenta całe ryzyko związane z nieodebraniem korespondencji, nie uwzględniając, że ryzyko niedojścia oświadczenia woli do adresata spoczywa co do zasady na składającym oświadczenie. Stosownie do art. 61 Kodeksu cywilnego, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W przypadku kwestionowanego postanowienia warunek określony w ww. przepisie nie został spełniony. Tym samym postanowienie narusza dobre obyczaje, które wyrażają się w nieobciążaniu konsumenta skutkami wynikającymi z nieodebrania skierowanej przez dewelopera korespondencji, z którą w rzeczywistości nie mógł się zapoznać. Postanowienie rażąco narusza poza tym interesy konsumenta, narażając go na negatywne skutki wynikające z faktu uznania przestanej do niego korespondencji za doręczoną (np. wezwania do zapłaty, informacji o terminie odbioru lokalu, odstąpieniu od umowy itp.).

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Uznając ww. postanowienia za niedozwolone, zgodnie z art. 23b ust. 1 uokik, Prezes Urzędu zakazał Spółce ich wykorzystywania.

II.

Zgodnie z art. 23b ust. 2 uokik, 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 zawartych na podstawie wzorców, 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, przestanie do nabywców lokali mieszkalnych, listem zwykłym, informacji o wydanej decyzji i bezskuteczności klauzul uznanych za niedozwolone, pozwoli im na ocenę ich sytuacji prawnej względem Spółki, przede wszystkim w zakresie wynikających z tej decyzji skutków.

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

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uwzględnił obrót Spółki za 2022r. wynikający z przedłożonego przez Spółkę sprawozdania finansowego za 2022r., w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł (*k. 1617-1644 akt*).

Przekazując ww. dane, Spółka poinformowała, że większość przychodów osiągnęła z działalności innej niż deweloperska. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, Spółka wyjaśniła, że podział przychodów na te z działalności deweloperskiej i innej [informacja prawnie chroniona] wynika z rachunkowości zarządczej i nie jest ujęty w sprawozdaniu finansowym. Z załączonego przez Spółkę oświadczenia wynika, że podane przychody przypisane do poszczególnych rodzajów działalności zostały ustalone w oparciu o zestawienia kont analitycznych. W świetle tych ustaleń Prezes Urzędu uznał, że działalność Spółki jako [informacja prawnie chroniona] nie jest wyodrębniona rodzajowo z jej pozostałej działalności, w tym deweloperskiej. W związku z tym przychody z tego rodzaju działalności nie powinny umniejszać wartości całkowitego obrotu Spółki uzyskanego w 2022r., wykazanego w sprawozdaniu finansowym obejmującym m.in. rachunek zysków i strat Spółki.

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

Kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 23a uokik ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu. Należy zwrócić uwagę, że przepisy uokik nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 uokik te okoliczności, które Prezes Urzędu ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej. Są to w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także: okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia (art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik).

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

Prezes Urzędu uznał, że okoliczności rozpatrywanej sprawy, w szczególności możliwe negatywne skutki wynikające z zastosowania kwestionowanych postanowień dla interesów konsumentów, uzasadniają nałożenie na Spółkę kar pieniężnych za naruszenie zakazu, o którym mowa w art. 23a uoikik.

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę zakazu wyrażonego w art. 23a uoikik. W opinii Prezesa Urzędu, Spółka naruszyła zasady ostrożności w relacjach z konsumentami. Należy podkreślić, że jako profesjonalista Spółka ma obowiązek w swoich działaniach skierowanych wobec konsumentów uwzględnić obowiązujące przepisy prawa, w tym określające, jakie postanowienia mogą spełniać przesłanki niedozwolonych postanowień umownych. Spółka powinna zatem zwrócić szczególną uwagę na przepisy art. 385¹ § 1 i art. 385³ Kodeksu cywilnego oraz zakaz wynikający z art. 23a uoikik. Uwzględnienie przez Spółkę tych przepisów, z uwagi na zawodowy charakter prowadzonej działalności, nie wymaga zachowania szczególnej bądź nadzwyczajnej staranności.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę zasięg terytorialny przypisanego Spółce naruszenia, który nie jest szeroki. Prezes Urzędu uwzględnił również okres trwania naruszenia. Z dokonanych ustaleń wynika, że wzorce umowy deweloperskiej dla przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu (oznaczone nr 1, 3, 5 i 18), osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. (oznaczone nr 7 i 9), osiedle Leśny Zakątek w Wałczu (oznaczony nr 13) i osiedle Modern w Kole (oznaczony nr 17) Spółka wykorzystywała przez okres krótszy niż 1 rok. Wzorzec umowy deweloperskiej dla przedsięwzięcia ul. Mateckiego w Poznaniu (oznaczony nr 11) i Park Puchalskiego w Śremie (oznaczony nr 16) Spółka wykorzystywała natomiast przez okres dłuższy niż 1 rok.

Wzorce umowy przenoszącej własność lokali dla przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze w Gostyniu (oznaczone nr 2, 4 i 6), osiedle Radosne w Grodzisku Wlkp. (oznaczone nr 8 i 10) oraz osiedle Leśny Zakątek w Wałczu (oznaczony nr 14) Spółka wykorzystywała przez okres krótszy niż 1 rok. Wzorzec umowy przenoszącej własność lokali dla przedsięwzięcia ul. Mateckiego w Poznaniu (oznaczony nr 12) Spółka wykorzystywała przez okres dłuższy niż 1 rok. Wzorzec umowy sprzedaży (oznaczony nr 15) dla przedsięwzięcia osiedle Stoneczna Polana w Zbrudzewie Spółka wykorzystywała przez okres krótszy niż 1 rok.

Postanowienia uznane za niedozwolone w **pkt I.A** sentencji decyzji regulują kwestię udzielenia przez konsumenta pełnomocnictw Spółce lub innemu podmiotowi do ustanowienia nieodpłatnego i bezterminowego prawa użytkowania nieruchomości wspólnej, polegającego na umieszczaniu instalacji reklamowych. Przy ocenie szkodliwości tych postanowień Prezes Urzędu uwzględnił, że ich nieprecyzyjna treść nie pozwala konsumentowi na ustalenie zakresu udzielanego pełnomocnictwa i możliwego zakresu użytkowania przez Spółkę (względnie inny podmiot- por. pkt I.A.4, I.A.6 i I.A.8) nieruchomości wspólnej. O szkodliwości ww. postanowień świadczy także nieodwołalny charakter udzielanego przez konsumenta pełnomocnictwa, który może powodować, że konsument nie będzie mieć możliwości decydowania o tym, czy i kiedy Spółka powinna zaprzestać działań w jego imieniu. Postanowienia przewidują ponadto, że pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy. Oznacza to, że spadkobiercy mocodawcy nie będą mieć żadnego wpływu na działania czy zaniechania Spółki jako pełnomocnika. Stosowane przez Spółkę postanowienia wpływają tym samym przede wszystkim na pozaekonomiczne interesy konsumenta. Pośrednio postanowienia te mogą wpływać również na ekonomiczne interesy konsumenta. W przypadku ich niezamieszczenia we wzorcu, nabywcy lokali mogliby zdecydować np. o odpłatnym udostępnianiu nieruchomości wspólnej innym podmiotom w celach reklamowych. W ocenie Prezesa Urzędu, okoliczności te przesądzają o ustaleniu kwoty bazowej kary za stosowanie ww. postanowień na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki za 2022 r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

Dokonując kalkulacji kary, w dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w sprawie występują okoliczności łagodzące bądź obciążające, które powinny wpływać na

modyfikację ustalonej kwoty bazowej. Należy wskazać, że Prezes Urzędu nie dopatrył się okoliczności obciążających, wpływających na podwyższenie kwoty bazowej. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę kwestionowanych postanowień. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umowy deweloperskiej dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego, osiedle Leśny Zakątek i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania, a we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym przedsięwzięcia Park Puchalskiego- bezpośrednio po wszczęciu niniejszego postępowania. Przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała ponadto stosowania postanowień zamieszczonych we wszystkich analizowanych wzorcach umowy przenoszącej własność lokali, tj. dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego i osiedle Leśny Zakątek. Z uwagi na ww. okoliczność, Prezes Urzędu obniżył kwotę bazową kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 109.766,76 zł.

Ostatecznie za stosowanie postanowień z pkt I.A sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 109.767 zł po zaokrągleniu.

Oceniając szkodliwość postanowień z pkt I.B sentencji decyzji, Prezes Urzędu wziął pod uwagę ich blankietowy charakter. Na podstawie postanowień z pkt I.B.1-4 konsument nie jest w stanie określić, jaki jest zakres udzielanego Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych dotyczących wydania decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę na działkach sąsiednich, będących własnością Spółki bądź innych powiązanych z nią podmiotów. W przypadku postanowienia z pkt I.B.4 konsument jest dodatkowo zobowiązany do udzielenia pełnomocnictwa nie tylko Spółce, ale także podmiotowi, z którym nie wiąże go żadne stosunki umowne. W rezultacie konsument nie jest w stanie przewidzieć, jakie skutki może wyrzucić udzielenie tego rodzaju pełnomocnictwa dla jego sytuacji faktycznej i prawnej w przyszłości. Ponadto, na podstawie postanowień z pkt I.B.4-5 konsument nie jest w stanie ustalić, do jakich czynności faktycznie upoważnia Spółkę (inne podmioty) oraz na jakie czynności wyraża zgodę w związku z likwidacją dotychczasowej i budową nowej linii energetycznej oraz jakie mogą być tego skutki, w szczególności w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej. Postanowienia wpływają zatem na pozaekonomiczne interesy konsumenta - prawo konsumenta do uzyskania informacji potrzebnych do podjęcia świadomej decyzji o udzieleniu pełnomocnictwa przedsiębiorcy lub wyrażenia zgody na dokonanie przez niego określonych czynności. Tak, jak w przypadku omówionym powyżej, Prezes Urzędu uwzględnił również nieodwołalny i niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter udzielanego przez konsumenta pełnomocnictwa. Z tych względów Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary za stosowanie ww. postanowień na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

W kolejnym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sprawie nie ma okoliczności obciążających, które powinny wpłynąć na podwyższenie kwoty bazowej kary. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę ww. postanowień. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umowy deweloperskiej dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania. Przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała ponadto stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umowy przenoszącej własność lokali dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego i osiedle Leśny Zakątek oraz we wzorcu umowy sprzedaży dotyczącym przedsięwzięcia osiedle Słoneczna Polana. Okoliczność ta przesądziła o obniżeniu kwoty kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 329.300,28 zł.

Za stosowanie postanowień z pkt I.B sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył tym samym na Spółkę karę pieniężną w wysokości 329.300 zł po zaokrągleniu.

W przypadku postanowienia z pkt I.C sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął pod uwagę jego możliwy wpływ na prawo konsumenta do decydowania o charakterze

pełnomocnictwa udzielanego przedsiębiorcy. Na podstawie ww. postanowienia to Spółka może swobodnie ustanawiać pełnomocników substytucyjnych oraz działać jako druga strona czynności prawnej, w tym reprezentować innych współwłaścicieli. Wskutek zastosowania tego postanowienia konsument zostaje pozbawiony wpływu na dokonany przez Spółkę wybór pełnomocnika substytucyjnego i to, w jakiej sytuacji Spółka podejmie taką decyzję. Możliwość reprezentowania przez Spółkę konsumenta i działanie przez nią we własnym imieniu może natomiast rodzić konflikt interesów, ponieważ interesy konsumenta i Spółki mogą być odmienne. Zdaniem Prezesa Urzędu, wskazane okoliczności przesądzają o ustaleniu kwoty bazowej kary za stosowanie ww. postanowienia na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

Rozstrzygając, czy ustalona kwota kary powinna podlegać modyfikacjom, w kolejnym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu stwierdził, że w omawianym przypadku nie ma okoliczności obciążających. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał z kolei zaniechanie stosowania przez Spółkę kwestionowanych postanowień. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umowy deweloperskiej dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego, osiedle Leśny Zakątek i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania, a we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym przedsięwzięcia Park Puchalskiego- bezpośrednio po wszczęciu niniejszego postępowania. Przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała ponadto stosowania postanowień zamieszczonych we wszystkich analizowanych wzorcach umowy przenoszącej własność lokali, tj. dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego i osiedle Leśny Zakątek. Z tej przyczyny Prezes Urzędu obniżył kwotę bazową kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 109.766,76 zł.

Za stosowanie postanowienia z pkt I.C sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Spółkę karę pieniężną w wysokości 109.766 zł po zaokrągleniu.

Prezes Urzędu stwierdził, że o szkodliwości postanowień z pkt I.D sentencji decyzji świadczy ich negatywny wpływ na sytuację konsumenta. Zgodnie z tymi postanowieniami, konsument ma obowiązek zobowiązania nabywcy, w przypadku zbycia lokalu, do udzielenia Spółce, względnie spółkom z nią powiązanym, tożsamych pełnomocnictw i zgód, jakich udzielił Spółce. Postanowienia nakładają 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 bądź innym podmiotom określonych pełnomocnictw i zgód. Z drugiej strony, w przypadku niezyskania wymaganych pełnomocnictw czy zgód, konsument może narazić się na zarzut niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania z zawartej umowy i ponosić wobec Spółki odpowiedzialność odszkodowawczą. Dlatego ww. postanowienia mogą również wpływać na ekonomiczne interesy konsumenta. W świetle tych okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w niniejszym przypadku nie ma okoliczności obciążających, które powinny wpływać na wysokość kary. Prezes Urzędu uznał jednocześnie, że w procesie kalkulacji kary za stosowanie ww. postanowień należy uwzględnić jako okoliczność łagodzącą fakt zaniechania ich stosowania. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umów deweloperskich dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania. Przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała ponadto stosowania postanowień zamieszczonych we wszystkich analizowanych wzorcach umowy przenoszącej własność lokali, tj. dotyczących przedsięwzięć: osiedle

Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego i osiedle Leśny Zakątek oraz we wzorcu umowy sprzedaży dotyczącym przedsięwzięcia osiedle Słoneczna Polana. Z uwagi na zaniechanie stosowania tych postanowień Prezes Urzędu obniżył kwotę bazową kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 219.533,52 zł.

W konsekwencji, za stosowanie postanowień z pkt I.D sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 219.534 zł po zaokrągleniu.

W zakresie postanowień z pkt I.E sentencji decyzji Prezes Urzędu uwzględnił, że zobowiązanie konsumenta do niewnoszenia sprzeciwów lub protestów dotyczących planów zabudowy nieruchomości sąsiednich bądź sprzeciwów, odwołań lub protestów dotyczących likwidacji i pobudowania nowej linii energetycznej na nieruchomości wspólnej skutkuje pozbawieniem konsumenta możliwości kwestionowania działań Spółki względnie innych podmiotów. Zastosowanie postanowień z pkt I.E.1-2 może prowadzić do pozbawienia konsumenta prawa do korzystania ze środków prawnych, z których mógłby korzystać jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej w odniesieniu do zabudowy nieruchomości sąsiednich, niezależnie przy tym od tego, w jaki sposób nieruchomości te będą mogły być zabudowane i kto jest ich właścicielem. Poprzez takie zobowiązanie Spółka może zapewnić więc nie tylko sobie, ale także właścicielom nieruchomości sąsiednich, warunki do prawnego i bezkonfliktowego prowadzenia inwestycji na nieruchomościach sąsiednich, bez uwzględnienia interesów konsumenta. Zastosowanie postanowienia z pkt I.E.3 może natomiast pozbawić konsumenta możliwości korzystania ze środków prawnych w zakresie likwidacji i budowy linii energetycznej na nieruchomości wspólnej przez Spółkę, jej następców prawnych, kontrahentów, współników czy spółki z nimi powiązane. Ww. postanowienie zobowiązuje jednocześnie konsumenta do udzielenia Spółce i wymienionemu w nim podmiotowi nieprecyzyjnie określonych pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych i faktycznych, których skutków, w szczególności w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej, konsument nie jest w stanie przewidzieć. Na stopień szkodliwości tego postanowienia wpływa też nieodwołalny i niewygasający z chwilą śmierci mocodawcy charakter pełnomocnictwa. W ocenie Prezesa Urzędu, ww. okoliczności uzasadniają ustalenie kwoty bazowej kary za stosowanie ww. postanowień na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

W dalszym procesie kalkulacji kary Prezes Urzędu uznał, że nie ma okoliczności obciążających, które wpływałyby na podwyższenie ustalonej kwoty bazowej. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę ww. postanowień. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umów deweloperskich dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego, osiedle Leśny Zakątek i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania, a we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym przedsięwzięcia Park Puchalskiego- bezpośrednio po wszczęciu niniejszego postępowania. Przed wszczęciem niniejszego postępowania Spółka zaniechała ponadto stosowania postanowień zamieszczonych we wszystkich analizowanych wzorcach umowy przenoszącej własność lokali, tj. dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego i osiedle Leśny Zakątek. Z uwagi na tę okoliczność Prezes Urzędu obniżył kwotę kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 329.300,28 zł.

Mając na względzie powyższe, za stosowanie postanowień z pkt I.E sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 329.300 zł po zaokrągleniu.

W przypadku postanowienia z pkt I.F Prezes Urzędu uwzględnił, że przewidziane w nim domniemanie doręczenia pism skierowanych na podany przez konsumenta adres może negatywnie wpływać na sytuację konsumenta w razie zmiany przez niego adresu i niepowiadomienia o tym fakcie Spółki. Wskutek zastosowania tego postanowienia konsument może być obciążony skutkami oświadczeń Spółki (wynikającymi np. z wezwania do zapłaty czy odstąpienia od umowy), pomimo braku jakichkolwiek możliwości zapoznania się z ich treścią. Dlatego Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary za stosowanie ww.

postanowienia na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł.

W kolejnym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu nie dopatrył się okoliczności obciążających, które powinny wpływać na podwyższenie kwoty bazowej kary. Prezes Urzędu stwierdził zarazem, że na wysokość kary powinien wpływać fakt zaniechania stosowania przez Spółkę ww. postanowienia. Spółka zaniechała stosowania postanowień zamieszczonych we wzorcach umowy deweloperskiej dotyczących przedsięwzięć: osiedle Zielone Wzgórze, osiedle Radosne, ul. Mateckiego, osiedle Leśny Zakątek i osiedle Modern przed wszczęciem niniejszego postępowania, a we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym przedsięwzięcia Park Puchalskiego- bezpośrednio po wszczęciu niniejszego postępowania. Ww. okoliczność przesądziła o obniżeniu kwoty bazowej o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 87.813,40 zł.

Za stosowanie postanowienia z pkt I.F sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 87.813 zł po zaokrągleniu.

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

IV.

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

Należy zauważyć, że uokik nie zawiera wyczerpujących regulacji dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Art. 83 uokik stanowi jednak, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 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 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. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu (ul. Zielona 8, 61-851 Poznań).

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

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Zgodnie z art. 32 ust 2 tej ustawy, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

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

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

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

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