



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

Poznań, 11 października 2023r.

RPZ.611.1.2023.JM

DECYZJA nr RPZ 6/2023

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wszczętego przeciwko Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

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 Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, o treści:

1. „Strony ustalają, że Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy różnica pomiędzy powykonawczą (rzeczywistą) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, a powierzchnią użytkową wskazaną w § 5 ust. 1 tego aktu przekroczy 2% (dwa procent)” (§ 11 ust. 4 pkt 1 wzorca umowy deweloperskiej);
2. „Strony postanawiają, że w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu odbioru technicznego przedmiotu niniejszej umowy, określonego w § 10 ust. 2 tego aktu lub w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia, określonego w § 7 ust. 2 tego aktu, o co najmniej 2 miesiące, Nabywca może żądać zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, ustalonych w stosunku rocznym za każdy dzień zwłoki, liczony od sumy kwot wpłaconych przez Nabywcę, z zastrzeżeniem, że łączna kwota kary nie może przekroczyć 2% ceny nabycia przedmiotu tej umowy” (§ 12 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej);
3. „Strony ustaliły, że Deweloperowi przysługiwać będzie prawo (do czasu zbycia przez Niego ostatniego lokalu w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego) do umieszczania na nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy oraz na elewacji budynku wszelkich ekspozycji, tablic, ogłoszeń i innych urządzeń reklamowych w związku z prowadzoną inwestycją (...)” (§ 16 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej);
4. „Nabywca oświadcza, że (...) zapoznał się z technologią wykonania ścian zewnętrznych, wewnętrznych oraz działowych, których technologia wykonania wynika wprost z załącznika- projektu architektoniczno-budowlanego- i są to lekkie ściany gipsowo-kartonowe na stelażu metalowym wypełnione wełną mineralną i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń” (§ 4 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);

5. „Strony oświadczają, że zrzekają się wzajemnie roszczeń majątkowych, z wyjątkiem ewentualnych roszczeń przysługujących Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny” (§ 7 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
6. „Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do dowolnej zmiany umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, o ile zajdzie taka konieczność, z zastrzeżeniem, że ewentualna zmiana nie może być dokonywana z jakimkolwiek uszczerbkiem dla uprawnienia nabytego niniejszą umową przez Nabywcę w zakresie korzystania, posiadania i czerpania pożytków z przyznanych miejsc postojowych, miejsc parkingowych, ogrodów i tarasów” (§ 9 ust. 4 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
7. „Strony postanawiają, że w ramach umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną (...) Deweloperowi przysługuje uprawnienie do nieodpłatnego na czas nieograniczony, zamieszczenia- do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w nieruchomości- na elewacji budynków, wspólnym gruncie oraz ogrodzeniu ekspozycji, tablic i innych urządzeń reklamowych a to w związku z prowadzoną inwestycją tj. sprzedaż lub wynajem lokali w budynkach (...)” (§ 10 ust. 2 tiret 2 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
8. „Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach przedmiotowej Inwestycji, do: (...) dokonania zmiany przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości, o ile nie naruszy to praw nabytych przez Nabywcę na zasadzie wyłączności” (§ 11 ust. 2 pkt 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia)

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 Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy w postaci:

1. skierowania do konsumentów, z którymi Spółka zawarła umowy na podstawie wzorców umów, o których mowa powyżej w pkt I, na piśmie, listami zwykłymi w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RPZ 6/2023 z dnia 11 października 2023 r., o treści:

„Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 6/2023 z dnia 11 października 2023 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów stosowane przez Spółkę w obrocie z konsumentami w ramach przedsięwzięcia „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, o następującej treści: (...) - w tym miejscu należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone z oznaczeniem wzorców, w których zostały zamieszczone, zakazując ich wykorzystywania.

Decyzja jest prawomocna. Decyzja ma skutek wobec Sokołowo Sp. z o.o. oraz wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy na podstawie wskazanych w niej wzorców umów, w których zamieszczono przytoczone powyżej postanowienia.

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.ustronie-apartments.pl>, jednokrotnego oświadczenia o treści (dalej: oświadczenie nr 1):

„Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 6/2023 z dnia 11 października 2023 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów wykorzystywane przez nią w obrocie z konsumentami dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim. Zobacz szczegóły”

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

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 6/2023 z dnia 11 października 2023r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorców umów wykorzystywane przez Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w obrocie z konsumentami dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, o następującej treści: (...) - należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone z oznaczeniem wzorców, w których zostały zamieszczone, zakazując ich wykorzystywania.

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”.

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

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

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

- e) oświadczenie nr 2 zostanie zamieszczone na podstronie strony internetowej Spółki i będzie widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na podstronie, chyba że zostanie zamknięte przez użytkownika (oświadczenie nr 2 nie może mieć formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- f) wielkość czcionki użyta w oświadczeniach powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, z zastrzeżeniem warunków określonych powyżej w pkt II.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.ustronie-apartments.pl>,
- h) w przypadku zmiany nazwy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub jej następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej

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

1. **karę pieniężną** w wysokości 40.086 zł (słownie: czterdzieści tysięcy osiemdziesiąt sześć zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.1 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
2. **karę pieniężną** w wysokości 53.448 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.2 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
3. **karę pieniężną** w wysokości 26.724 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.3 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
4. **karę pieniężną** w wysokości 53.448 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.4 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
5. **karę pieniężną** w wysokości 53.448 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.5 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
6. **karę pieniężną** w wysokości 26.724 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.6 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
7. **karę pieniężną** w wysokości 26.724 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.7 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa;
8. **karę pieniężną** w wysokości 26.724 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.8 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 ze zm.) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania w sprawie 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 sygnału konsumenckiego Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie przeciwko Sokotowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółka) postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM.

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

Mając na względzie wyjaśnienia Spółki dotyczące niestosowania wzorców umów, w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu skierował wezwanie do notariuszy, sporządzających umowy deweloperskie i umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, które Spółka zawierała z konsumentami. W piśmie Prezesa Urzędu wezwał o sprecyzowanie, czy wzorzec umowy deweloperskiej i wzorzec umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia, w oparciu o które Spółka zawierała umowy z konsumentami, zostały przygotowane jednostronnie przez notariuszy, względnie opisanie, w jakim ewentualnie zakresie współpracowali przy opracowaniu tych wzorców ze Spółką. Prezes Urzędu wezwał ponadto notariuszy o przesłanie wymienionych wzorców, jeżeli nimi dysponują.

Odpowiadając na wezwanie, pismem z dnia 1 grudnia 2022 r. notariusze poinformowali m.in., że na prośbę i życzenie Spółki ich kancelaria notarialna pomagała w tworzeniu projektu umowy deweloperskiej, który Spółka była obowiązana dostarczyć potencjalnym nabywcom zgodnie z przepisami art. 18 ust. 1 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W ww. piśmie wskazano, że projekt tworzony był na podstawie przepisów tej ustawy tak, aby były w nim zawarte wszystkie niezbędne elementy wymienione w ustawie, w szczególności te, o których mowa w art. 22 ustawy. W piśmie podkreślono, że pomoc przy tworzeniu projektu była poprzedzona konsultacjami ze Spółką, która udostępniła prospekt informacyjny w celu dostarczenia informacji technicznych. Poinformowano jednocześnie, że kancelaria zaproponowała opis stanu prawnego

i faktycznego nieruchomości, kolejność oświadczeń stron, opis przedmiotu umowy i zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, zasady odbioru lokalu, czy prawo odstąpienia, natomiast wszelkie elementy dodatkowe były propozycją Spółki, służącą do sprecyzowania elementów indywidualnych przedsięwzięcia. W piśmie wskazano, że analogicznie sytuacja wyglądała przy pomocy w tworzeniu projektu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia. W załączeniu do pisma przekazano projekty tych umów.

Prezes Urzędu ustalił, że przekazane przez Spółkę kopie umów deweloperskich i umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia zawierają te same postanowienia, co przekazane przez notariuszy projekty tych umów. Tożsame postanowienia, które zamieszczono w umowach deweloperskich i projekcie tej umowy, występują ponadto we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik do przekazanych konsumentom przez Spółkę prospektów informacyjnych.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2023 r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Spółce postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w związku ze stosowaniem we wzorcach umów wykorzystywanych dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim postanowień, które mogą być uznane za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, o treści przytoczonej powyżej w pkt I.1-I.8 sentencji decyzji.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu skierowane po wszczęciu ww. postępowania, pismem z dnia 30 czerwca 2023 r. Spółka wskazała m.in., że „*nigdy nie zaniechała stosowania żadnego wzorca, bo się nim nie posługiwała - co wielokrotnie wyjaśniła*”. Odwołując się do swoich wcześniejszych wyjaśnień Spółka podkreśliła, że nie posługiwała się wzorcem umowy, a jedynie projektem przygotowanym przez notariusza, który przekazywany był klientowi i który stanowił podstawę do dalszych negocjacji z klientami. Spółka zwróciła również uwagę, że żaden z klientów do chwili obecnej nie podniósł w stosunku do niej zarzutu niewykonania lub nienależytego wykonania zawartej umowy.

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

- postanowienia o wszczęciu postępowania wyjaśniającego z dnia 29 marca 2021 r.;
- wezwania Prezesa Urzędu z dnia 29 marca 2022 r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 8 kwietnia 2022 r. stanowiącego odpowiedź na ww. wezwanie wraz z kopiami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia z dnia [informacja prawnie chroniona] i kopią prospektu informacyjnego;
- wezwania Prezesa Urzędu z dnia 10 maja 2022 r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 1 czerwca 2022 r. stanowiącego odpowiedź na ww. wezwanie wraz z kopiami umów deweloperskich z dnia: [informacja prawnie chroniona] oraz kopiami prospektów informacyjnych do tych umów;
- wezwania Prezesa Urzędu z dnia 8 lipca 2022 r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 27 lipca 2022 r. stanowiącego odpowiedź na ww. wezwanie wraz z kopiami umów deweloperskich z dnia: [informacja prawnie chroniona] oraz kopiami prospektów informacyjnych do tych umów;
- pisma Prezesa Urzędu z dnia 18 listopada 2022 r. skierowanego do [informacja prawnie chroniona] - notariuszy z Kancelarii Notarialnej [informacja prawnie chroniona] oraz pisma ww. notariuszy z dnia 1 grudnia 2022r. wraz z wzorcami: umowy deweloperskiej i umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia;

- wezwania Prezesa Urzędu z dnia 18 listopada 2022r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 7 grudnia 2022r. stanowiącego odpowiedź na ww. wezwanie;
- wezwania Prezesa Urzędu z dnia 27 stycznia 2023r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 7 lutego 2023r. stanowiącego odpowiedź na ww. wezwanie wraz z kopiami umów deweloperskich z dnia: [informacja prawnie chroniona] i załącznikami do tych umów.

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

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Sokołowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000616053. Przedmiotem jej działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (dowód: odpis z rejestru KRS Spółki- k. 375-377 *akt*).

W ramach prowadzonej działalności Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim, obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym znajduje się m.in. [informacja prawnie chroniona] lokali mieszkalnych. Spółka zawarła [informacja prawnie chroniona] umów deweloperskich z konsumentami dotyczących tego przedsięwzięcia, pierwsze umowy Spółka zawarła w 2019 r., a ostatnie w 2021 r. Spółka zawarła ponadto [informacja prawnie chroniona] umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych w ww. przedsięwzięciu (dowód: pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022r. i 1 czerwca 2022r.- k. 15 i 55 *akt*; umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 56-66, 77-86, 97-106, 117-126, 139-149, 160-170, 181-191, 202-212, 223-233, 268-278, 294-304, 320-330, 347-357 *akt*; umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 16-42 *akt*).

W toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.405.3.2022.JM Prezes Urzędu wezwał Spółkę o przedłożenie wzorców umów stosowanych dla ww. przedsięwzięcia. W odpowiedzi na wezwanie Spółka poinformowała, że nie posługiwała się wzorcami umów podczas realizacji tego przedsięwzięcia, a projekty umów deweloperskich przygotowała kancelaria notarialna. Spółka podkreśliła, że z uwagi na zawieranie umów z klientami na różnych etapach inwestycji, umowy były dostosowywane do sytuacji faktycznej i każdorazowo negocjowane z klientami. Spółka wyjaśniła m.in., że przekazała kancelarii notarialnej niezbędne informacje techniczne dotyczące nieruchomości oraz terminy realizacji inwestycji, które wynikały z umowy o roboty budowlane zawartej z generalnym wykonawcą. Z uwagi na wymogi prawne Spółka przekazała także kancelarii notarialnej, jak wskazała, informacje wynikające z prospektu informacyjnego, którego treść ustaliła z bankiem prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy dla inwestycji. Spółka zaznaczyła, że po otrzymaniu od notariusza projektu umowy, zaakceptowała go i dokument ten był podstawą do zawierania umów deweloperskich z klientami. Spółka poinformowała ponadto, że nie opracowała wzorca umowy przenoszącej własność lokali. Jak wskazała Spółka, „*stosowną umowę przygotowała kancelaria notarialna i projekt ten po akceptacji Spółki był podpisywany w formie aktu notarialnego*”. Spółka poinformowała, że na podstawie projektu umowy przygotowanego przez kancelarię notarialną zawarła 64 umowy przenoszące własność lokali (dowód: pismo Prezesa Urzędu z dnia 29 marca 2022r.- k. 13-14 *akt*; pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022 r. i 1 czerwca 2022r.- k. 15 i 55 *akt*).

Pismem z dnia 18 listopada 2022 r. Prezes Urzędu wezwał notariuszy sporządzających umowy deweloperskie i umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, które Spółka zawierała z konsumentami w ramach ww. przedsięwzięcia o sprecyzowanie, czy wzorzec umowy deweloperskiej i wzorzec umowy ustanowienia odrębnej własności

lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia, w oparciu o które Spółka zawierała umowy z konsumentami, zostały przygotowane jednostronnie przez notariuszy, względnie opisanie, w jakim ewentualnie zakresie współpracowali przy opracowaniu tych wzorców ze Spółką. Prezes Urzędu wezwał ponadto notariuszy o przestanie wymienionych wzorców, jeżeli nimi dysponują (dowód: pismo Prezesa Urzędu z dnia 18 listopada 2022 r.- k. 244 akt).

Odpowiadając na wezwanie, pismem z dnia 1 grudnia 2022 r. notariusze poinformowali m.in., że na prośbę i życzenie Spółki ich kancelaria notarialna pomagała w tworzeniu projektu umowy deweloperskiej, który Spółka była obowiązana dostarczyć potencjalnym nabywcom zgodnie z przepisami art. 18 ust. 1 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W ww. piśmie wskazano, że projekt tworzony był na podstawie przepisów tej ustawy tak, aby były w nim zawarte wszystkie niezbędne elementy wymienione w ustawie, w szczególności te, o których mowa w art. 22 ustawy. W piśmie podkreślono, że pomoc przy tworzeniu projektu była poprzedzona konsultacjami ze Spółką, która udostępniła prospekt informacyjny w celu dostarczenia informacji technicznych. Poinformowano jednocześnie, że kancelaria zaproponowała opis stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, kolejność oświadczeń stron, opis przedmiotu umowy i zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, zasady odbioru lokalu, czy prawo odstąpienia, natomiast wszelkie elementy dodatkowe były propozycją Spółki, służącą do sprecyzowania elementów indywidualnych przedsięwzięcia. W piśmie wskazano, że analogicznie sytuacja wyglądała przy pomocy w tworzeniu projektu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia. Zastrzeżono przy tym, że notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych), zgodnie z art. 1 Prawa o notariacie, co oznacza, że nie może być stroną ustalonego wzorca umowy, zgodnie z art. 384 Kodeksu cywilnego. W załączeniu do pisma przekazano projekty tych umów (dowód: pismo notariuszy sporządzających umowy notarialne z dnia 1 grudnia 2022 r. wraz z wzorcami umów oznaczonymi jako: projekt umowy deweloperskiej i projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia- k. 245-263 akt).

Ustalono, że w przekazanych przez Spółkę umowach deweloperskich i umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowach przeniesienia zawartych przez Spółkę z konsumentami zamieszczono te same postanowienia, które występują w przekazanych przez notariuszy wzorcach oznaczonych jako projekty tych umów. Tożsame postanowienia, które zamieszczono w ww. umowach deweloperskich i wzorcu tej umowy, występują ponadto we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do przekazanych konsumentom przez Spółkę prospektów informacyjnych (dowód: umowy deweloperskie załączone do pism Spółki z dnia: 1 czerwca 2022r. i 27 lipca 2022r.- k. 56-66, 77-86, 97-106, 117-126, 139-149, 160-170, 181-191, 202-212, 223-233 akt; umowy deweloperskie wraz z prospektami informacyjnymi i wzorami umów deweloperskich, załączone do pisma Spółki z dnia 7 lutego 2023r.- k. 268-290, 294-316, 320-343, 347-369 akt, umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia załączone do pisma Spółki z dnia 8 kwietnia 2022r.- k. 16-42 akt; wzorzec umowy deweloperskiej załączony do pisma notariuszy z dnia 1 grudnia 2022r.- k. 246-255 akt; wzorzec umowy umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia załączony do pisma notariuszy z dnia 1 grudnia 2022r.- k. 256-263 akt).

Ustalono, że we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” zamieszczono postanowienia o treści:

1. „Strony ustalają, że Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy różnica pomiędzy powykonawczą (rzeczywistą) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, a powierzchnią użytkową wskazaną w § 5 ust. 1

- tego aktu przekroczy 2% (dwa procent)” (§ 11 ust. 4 pkt 1 wzorca umowy deweloperskiej);
2. „Strony postanawiają, że w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu odbioru technicznego przedmiotu niniejszej umowy, określonego w § 10 ust. 2 tego aktu lub w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia, określonego w § 7 ust. 2 tego aktu, o co najmniej 2 miesiące, Nabywca może żądać zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, ustalonych w stosunku rocznym za każdy dzień zwłoki, liczony od sumy kwot wpłaconych przez Nabywcę, z zastrzeżeniem, że łączna kwota kary nie może przekroczyć 2% ceny nabycia przedmiotu tej umowy” (§ 12 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej);
 3. „Strony ustaliły, że Deweloperowi przysługiwać będzie prawo (do czasu zbycia przez Niego ostatniego lokalu w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego) do umieszczania na nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy oraz na elewacji budynku wszelkich ekspozycji, tablic, ogłoszeń i innych urządzeń reklamowych w związku z prowadzoną inwestycją (...)” (§ 16 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej);
 4. „Nabywca oświadcza, że (...) zapoznał się z technologią wykonania ścian zewnętrznych, wewnętrznych oraz działowych, których technologia wykonania wynika wprost z załącznika- projektu architektoniczno-budowlanego- i są to lekkie ściany gipsowo-kartonowe na stelażu metalowym wypełnione wełną mineralną i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń” (§ 4 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
 5. „Strony oświadczają, że zrzekają się wzajemnie roszczeń majątkowych, z wyjątkiem ewentualnych roszczeń przysługujących Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku- Kodeks cywilny” (§ 7 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
 6. „Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do dowolnej zmiany umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, o ile zajdzie taka konieczność, z zastrzeżeniem, że ewentualna zmiana nie może być dokonywana z jakimkolwiek uszczerbkiem dla uprawnienia nabytego niniejszą umową przez Nabywcę w zakresie korzystania, posiadania i czerpania pożytków z przyznanych miejsc postojowych, miejsc parkingowych, ogrodów i tarasów” (§ 9 ust. 4 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
 7. „Strony postanawiają, że w ramach umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną (...) Deweloperowi przysługuje uprawnienie do nieodpłatnego na czas nieograniczony, zamieszczenia- do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w nieruchomości- na elewacji budynków, wspólnym gruncie oraz ogrodzeniu ekspozycji, tablic i innych urządzeń reklamowych a to w związku z prowadzoną inwestycją tj. sprzedaż lub wynajem lokali w budynkach (...)” (§ 10 ust. 2 tiret 2 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia);
 8. „Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach przedmiotowej Inwestycji, do: (...) dokonania zmiany przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości, o ile nie naruszy to praw nabytych przez Nabywcę na zasadzie wyłączności” (§ 11 ust. 2 pkt 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia)

(dowód: wzorzec umowy deweloperskiej załączony do pisma notariuszy z dnia 1 grudnia 2022r.- k. 246-255 akt; wzorzec umowy umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia załączony do pisma notariuszy z dnia 1 grudnia 2022r.- k. 256-263 akt).

Wzorzec umowy deweloperskiej dotyczący ww. przedsięwzięcia deweloperskiego Spółka wykorzystywała w obrocie prawnym co najmniej od października 2019 r. do czerwca 2021 r. Wzorzec umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia Spółka stosowała w obrocie prawnym co najmniej od lipca do października 2021 r. (dowód: pisma Spółki z dnia: 8 kwietnia 2022 r., 1 czerwca 2022 r. i 23 sierpnia 2023 r.- k. 15, 55 i 389 akt; umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 56-66, 77-86, 97-106, 117-126, 139-149, 160-170, 181-191, 202-212, 223-233, 268-278, 294-304, 320-330, 347-357 akt; umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia zawarte przez Spółkę z konsumentami- k. 16-42 akt)).

W 2022r. Spółka uzyskała obrót w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł (dowód: pismo Spółki z dnia 30 czerwca 2023r. wraz z załącznikiem nr 1- k. 381-382 akt; pismo Prezesa Urzędu z dnia 31 sierpnia 2023r.- k. 392 akt; pismo Spółki z dnia 20 września 2023r.- k. 397 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.), ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego jest niezbędne do rozstrzygnięcia określonej sprawy przez Prezesa Urzędu. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów zainteresowanych ofertą Spółki, którzy 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 przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim 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.UE.L.1993.95.29). Interpretacji tych przepisów należy zatem dokonywać w odniesieniu do uregulowań zawartych w dyrektywie. Zgodnie z preambułą dyrektywy, obowiązkiem państw członkowskich jest zapewnienie, aby umowy zawierane z konsumentami nie zawierały nieuczciwych warunków. Należy tym samym uznać, że ochrona interesu publicznego w rozpatrywanej sprawie wyraża się także w konieczności zagwarantowania, by we wzorcach umów wykorzystywanych przez przedsiębiorców w relacjach z konsumentami nie występowały niedozwolone postanowienia umowne.

Naruszenie art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazuje stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Odwotanie 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 ww. ustawy 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).

Należy podkreślić, że przepis art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego stanowi klauzulę generalną, którą uzupełnia zamieszczona w art. 385³ Kodeksu cywilnego lista tzw. klauzul szarych, obejmująca typowe, najczęściej spotykane w praktyce klauzule, które uznawane są za sprzeczne z dobrymi obyczajami i zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków i ryzyka między stronami, prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Chodzi o takie klauzule, które z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają konsumenta w gorszym (trudniejszym) położeniu. Odwzorowanie w umowie (wzorcu) któregoś z postanowień objętych ww. wyliczeniem znacząco ułatwia wykazanie, że wypełnia ono przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego. Funkcja art. 385³ Kodeksu cywilnego sprowadza się więc do ustanowienia swoistego domniemania działającego „w razie wątpliwości”, że klauzula umowna o określonej treści jest zakazanym postanowieniem umownym (tak W. Popiołek i stanowiska tam powołane. Komentarz do art. 385³ Kodeksu cywilnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449¹¹, t. I pod red. prof. dr hab. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck, Warszawa 2005, s. 995-996).

W wyroku z dnia 11 października 2007r. sygn. akt III SK 19/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że postanowienie umowne, które zostało umieszczone w przykładowym katalogu nieuczciwych postanowień umownych w art. 385³ Kodeksu cywilnego nie jest *per se* nieuczciwym postanowieniem umownym. Katalog ten nie przesądza statusu danego postanowienia jako niedozwolonego postanowienia umownego (postanowienia wzorca umów). Sąd Najwyższy wskazał, że wykaz ten należy kwalifikować jako swoistą wskazówkę co do rodzaju postanowień, które mogą budzić zastrzeżenia z punktu widzenia ich

zgodności z interesami i uprawnieniami konsumentów, niemniej kwalifikacja określonego postanowienia jako nieuczciwego i tym samym niedozwolonego wymaga dokonania oceny (analizy) wzorca z punktu widzenia ogólnych przesłanek z art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Ocena, czy dane postanowienie jest niedozwolone należy, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, do Prezesa Urzędu. Art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a ustawy. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Zgodnie z art. 23d powołanej ustawy, prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

Stosowanie postanowienia przez przedsiębiorcę

Zakaz wyrażony w art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Art. 4 pkt 1 ww. ustawy stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (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.

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

Główne świadczenia stron

Za świadczenia główne uznaje się te, które zmierzają bezpośrednio do osiągnięcia celu umowy, tj. bez których nie dochodzi do powstania zobowiązania z danej umowy. W wyroku z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03 Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „głównych świadczeń stron”, o którym mowa w art. 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 (art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), do zrealizowanego przez Spółkę przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronie Apartments” w Ustroniu Morskim stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445). Rozpoczęcie sprzedaży w tym przedsięwzięciu nastąpiło bowiem przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i przed tym dniem Spółka zawarła co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ww. ustawy z dnia 16 września 2011 r. 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 ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, 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.

Zakwestionowane postanowienia nie mają konstytutywnego znaczenia dla umowy deweloperskiej ani umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. Postanowienia zamieszczone we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczą: ograniczenia prawa konsumenta do odstąpienia od umowy w razie zmian powierzchni lokalu, ograniczenia zastrzeżonej na rzecz konsumenta kary umownej oraz korzystania przez Spółkę z nieruchomości wspólnej w celach reklamowych. W przypadku wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia zakwestionowane postanowienia dotyczą: ograniczenia możliwości kwestionowania przez konsumenta technologii wykonania ścian, zrzeczenia się przez strony roszczeń majątkowych, korzystania przez Spółkę z nieruchomości wspólnej w celach reklamowych oraz udzielanych przez konsumenta pełnomocnictw Spółce. Uzasadnia to wniosek, że ww. postanowienia mogą podlegać 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.

W konsekwencji, nie ma znaczenia, czy konkretna umowa była między stronami negocjowana bądź, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu konkretnej umowy. Kontrola Prezesa Urzędu ma charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę.

Pojęcie wzorca umowy, o którym mowa w art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, należy odczytywać w taki sposób, jaki nasuwa wykładnia art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego. Na tle ww. przepisu utrwalona jest definicja, zgodnie z którą wzorcem umownym są klauzule umowne (zbiory klauzul) przygotowane z góry, jednostronnie, bez udziału osób, do których ma być adresowany, na użytek przyszłych umów. Nie ma przy tym znaczenia kto jest autorem wzorca. Nie musi być nim podmiot, który postępuje się wzorcem (por. K. Pacuła [w:] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów; art. 23a-23d i 99a-99f i stanowiska tam powołane. Komentarz pod red. K. Osajdy, 2018, wyd. 1, Legalis).

W przypadku zakazu określonego w art. 23a ustawy chodzi więc o zastosowanie wzorca przez przedsiębiorcę. Do naruszenia zakazu określonego w tym przepisie dojdzie także wówczas, gdy wzorzec stosowany przez przedsiębiorcę został opracowany przez inny podmiot lub przejęty od innych podmiotów. W niniejszej sprawie nie ma zatem znaczenia, czy Spółka była, czy nie była twórcą czy współtwórcą wzorców, którymi postęgiwała się w relacjach z konsumentami. Jedynie na marginesie można zauważyć, że z wyjaśnień Spółki wynika, iż po otrzymaniu od notariusza projektu umowy, zaakceptowała go i dokument ten był podstawą do zawierania umów z klientami.

Zdaniem Prezesa Urzędu, analiza przekazanych przez Spółkę umów deweloperskich oraz umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia wskazuje, że umowy te zostały zawarte w oparciu o przygotowane z góry wzorce. Treść umów deweloperskich jest zgodna z treścią wzorca tej umowy, przedłożonego na żądanie Prezesa Urzędu przez notariuszy z kancelarii notarialnej, w której Spółka zawierała z konsumentami te umowy. Treść umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia jest z kolei zgodna z treścią przedłożonego przez kancelarię wzorca tej umowy. Przedłożone przez kancelarię notarialną dokumenty stanowią zbiory uporządkowanych kolejno postanowień z pozostawionymi miejscami do uzupełniania danych indywidualizujących np. potencjalnego nabywcę czy przedmiot umowy, regulujących treść umowy deweloperskiej oraz treść umowy przenoszącej własność lokalu. Można tym samym uznać, że niezależnie od ich oznaczenia jako „projekt umowy (...)”, Spółka oferowała konsumentom zawarcie umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność lokali mieszkalnych w oparciu o przygotowane jednostronnie (bez udziału konsumentów) wzorce tych umów.

Warto jednocześnie zaznaczyć, że Spółka przekazywała konsumentom tożsamy wzorzec umowy deweloperskiej, oznaczony jako „wzór umowy”, jako załącznik do prospektu informacyjnego dotyczącego ww. przedsięwzięcia. Spółka nadała temu dokumentowi oznaczenie jednej z postaci wzorca, o którym mowa w art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego. Należy wskazać, że przepis ten wymienia jako wzorce umowy w szczególności: ogólne warunki umów, wzór umowy oraz regulamin.

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

Pojęcie „*interesy*” konsumenta należy przy tym rozumieć szeroko, nie tylko jako niekorzystne ukształtowanie jego sytuacji ekonomicznej. Należy tu uwzględnić 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 zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego.

Przy ocenie nieuczciwego charakteru danego postanowienia pomocna może być weryfikacja jego „*przyzwoitości*”, polegająca na zbadaniu, czy oceniane postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. Ocena taka wymaga także ustalenia, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki

konsumenta w braku takiej klauzuli. Jeżeli konsument byłby w lepszej sytuacji na podstawie ogólnych przepisów, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że ma ono charakter nieuczciwy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 19 marca 2007 r. sygn. akt III SK 21/06, 11 października 2007 r. sygn. akt III SK 19/07 i 29 sierpnia 2013 r. sygn. I CSK 660/12).

Ocena postanowień wzorców umownych Spółki

1.

Pierwsze z postanowień uznanych za niedozwolone dotyczy kwestii odstąpienia konsumenta od umowy w razie zmiany powierzchni lokalu. Zgodnie z jego treścią, „*Strony ustalają, że Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy różnica pomiędzy powykonawczą (rzeczywistą) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, a powierzchnią użytkową wskazaną w § 5 ust. 1 tego aktu przekroczy 2% (dwa procent)*” (§ 11 ust. 4 pkt 1 wzorca umowy deweloperskiej).

Należy zauważyć, że przyznane konsumentowi prawo odstąpienia od umowy zostało przewidziane w przypadku wystąpienia różnic pomiędzy powierzchnią lokalu ustaloną po dokonaniu obmiaru powykonawczego a powierzchnią wskazaną w umowie przekraczających 2%. Oznacza to, że w razie ujawnienia różnic powierzchni nie przekraczających podanego poziomu, konsument nie ma prawa odstąpienia od umowy. W takiej sytuacji konsument może być jednak zobowiązany do dopłaty do ceny na podstawie § 8 ust. 5 pkt 3 lit. b ww. wzorca. Zgodnie z tym postanowieniem, „*Strony ustalają, że ustalona cena za lokal mieszkalnym może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i ostatecznie zostanie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego oraz stanowić będzie iloczyn powykonawczej (rzeczywistej) powierzchni oraz ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego w wysokości brutto zł (...)*”.

Jeżeli zatem powierzchnia lokalu okaże się większa niż podana w umowie w granicach do 2%, to cena może być odpowiednio podwyższona o stwierdzoną różnicę, ale konsument nie może odstąpić od umowy z tej przyczyny. Uzasadnia to wniosek, że ww. postanowienie spełnia przesłanki klauzuli abuzywnej, o której mowa w art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego. Stosownie do tego przepisu, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Poprzez nieprzyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w opisanej powyżej sytuacji, ww. postanowienie narusza także dobre obyczaje. Zdaniem Prezesa Urzędu, dobre obyczaje nakazują, aby deweloper zapewnił nabywcy możliwość rezygnacji z umowy w razie podwyższenia ceny po zawarciu umowy z powodu zmiany powierzchni lokalu, niezależnie od wielkości tej zmiany. Przyznanie konsumentowi tego prawa oznacza w istocie, że konsument ma możliwość wyboru, czy kontynuować umowę z deweloperem pomimo konieczności dopłaty do ceny, czy zerwać łączący go z deweloperem stosunek umowny.

Postanowienie narusza poza tym rażąco ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumenta. Przede wszystkim wskutek zastosowania ww. postanowienia konsument będzie zmuszony do zaakceptowania lokalu o innych cechach niż te, które zostały określone w umowie, z czym związane mogą być dla niego określone niedogodności (np. lokal o mniejszej powierzchni może nie spełniać oczekiwań konsumenta wskutek zmniejszenia jego funkcjonalności, lokal o większej powierzchni może wymagać większych nakładów finansowych itp.). Konsument nie ma przy tym żadnego wpływu na sposób wykonania świadczenia przez Spółkę i to jaki lokal ostatecznie otrzyma. Można tym samym uznać, że konsekwencje wybudowania lokalu o powierzchni innej niż umówiona poniesie faktycznie konsument. Ponadto, przy uwzględnieniu przeciętnej wartości rynkowej 1 m² powierzchni lokalu, obowiązek dopłaty do ceny w razie zwiększenia powierzchni lokalu może być związany z zapłatą dodatkowo przez konsumenta kilku lub kilkunastu tysięcy

złoty, stanowiąc nieprzewidziany wydatek, na zapłatę którego nie będzie przygotowany finansowo.

Dlatego Prezes Urzędu stwierdził, że postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385¹ § 1 i art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

2.

Za niedozwolone Prezes Urzędu uznał także postanowienie § 12 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej Spółki o treści: „*Strony postanawiają, że w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu odbioru technicznego przedmiotu niniejszej umowy, określonego w § 10 ust. 2 tego aktu lub w przypadku przekroczenia z winy Dewelopera terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia, określonego w § 7 ust. 2 tego aktu, o co najmniej 2 miesiące, Nabywca może żądać zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, ustalonych w stosunku rocznym za każdy dzień zwłoki, liczony od sumy kwot wpłaconych przez Nabywcę, z zastrzeżeniem, że łączna kwota kary nie może przekroczyć 2% ceny nabycia przedmiotu tej umowy*”.

Postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej, określonej w art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego. Przepis ten w razie wątpliwości za niedozwolone uznaje te postanowienia umowne, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Należy zauważyć, że ww. postanowienie przewiduje dwa ograniczenia wysokości kary umownej zastrzeżonej na rzecz konsumenta. Pierwszy przypadek dotyczy przyznania konsumentowi kary umownej dopiero po przekroczeniu przez Spółkę terminu odbioru lokalu lub terminu przeniesienia własności lokalu o co najmniej 2 miesiące. Drugi przypadek dotyczy ograniczenia maksymalnej wysokości należnej konsumentowi kary, która nie może przekroczyć 2% ceny lokalu. Obydwa przypadki mogą skutkować istotnym ograniczeniem odpowiedzialności Spółki względem konsumenta za nienależyte wykonanie umowy deweloperskiej.

W opinii Prezesa Urzędu, postanowienie to spełnia również przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Ukształtowanie stosunku umownego w sposób, który pozbawia konsumenta możliwości uzyskania od przedsiębiorcy kary umownej w określonym czasie bądź powyżej określonej wysokości, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują bowiem, aby w przypadku zastrzeżenia kary umownej na rzecz konsumenta wysokość kary przewidzianej za każdy dzień zwłoki dewelopera w wykonaniu umowy nie była ograniczona, ani poprzez wskazanie okresu zwłoki dewelopera, za który kara nie przysługuje, ani poprzez wskazanie górnej wysokości kary.

Należy zauważyć, że skutkiem wskazanej regulacji jest to, że w okresie 2 miesięcy po bezskutecznym upływie terminu przekazania przez Spółkę lokalu do odbioru konsumentowi lub bezskutecznym upływie terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, Spółka nie poniesie żadnej odpowiedzialności względem konsumenta za swoje zawnione zaniechanie. Spółka nie poniesie też odpowiedzialności po upływie określonego okresu zwłoki, skoro obciążająca ją kara umowna, liczona za każdy dzień zwłoki, nie może przekroczyć 2% ceny. Mając zagwarantowany okres 2 miesięcy od upływu ww. terminów czy górną granicę kary umownej, Spółka może - nie narażając się na żadne negatywne konsekwencje finansowe - przez dłuższy czas nie dotrzymywać terminu wykonania swoich zobowiązań. *De facto* Spółka może przerzucić w całości negatywne skutki swojego zaniechania na konsumenta, zabezpieczając własny interes ekonomiczny i pomijając interes swojego kontrahenta. Wskutek zastosowania ww. postanowienia w rzeczywistości to konsument może ponieść wszelkie konsekwencje zwłoki Spółki, wynikające z konieczności dostosowania własnej sytuacji życiowej czy finansowej do faktu niedotrzymania przez Spółkę terminu wydania lokalu lub przeniesienia jego własności. Należy w szczególności wskazać, że konsument finansujący zakup lokalu np. z kredytu bankowego do czasu przeniesienia na niego własności lokalu ponosi wyższe koszty kredytu (np. wyższe odsetki). Z drugiej strony, ograniczenie wysokości kary umownej powoduje, że konsument nie ma żadnych środków nacisku, aby wpłynąć na wykonanie przez Spółkę jej

zobowiązań w zakresie przekazania lokalu do odbioru czy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu. Taką formą nacisku mogłaby być z pewnością kara umowna zastrzeżona na wypadek niewykonania ww. zobowiązań, pod warunkiem jednak, że jej wysokość nie byłaby, tak jak w analizowanym postanowieniu, ograniczona. W przypadku kary umownej nie ograniczonej co do wysokości, Spółka realnie odczułaby konsekwencje finansowe swojego zaniechania w każdym dniu zwłoki, ponosząc faktycznie odpowiedzialność względem konsumenta. Uzasadnia to wniosek, że postanowienie narusza w rażący sposób ekonomiczny interes konsumenta, pozbawiając go możliwości zaspokojenia roszczeń w okresie do 2 miesięcy po bezskutecznym upływie terminu odbioru lokalu lub terminu przeniesienia własności lokalu oraz w razie dłuższego okresu zaniechania Spółki w wykonaniu tych zobowiązań, tj. ponad równowartość 2% ceny lokalu.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę na brak symetrii w ukształtowaniu kar umownych na rzecz stron umowy, na niekorzyść konsumenta. § 12 pkt 1 ww. wzorca przewiduje, że: „*Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, w sytuacji określonej w § 11 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% ceny przedmiotu tej umowy*”. Powołany w przytoczonym postanowieniu § 11 ust. 2 pkt 2 przyznaje Spółce prawo do odstąpienia od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy na odbiór lokalu lub podpisanie umowy przenoszącej na niego własność lokalu.

Jak wynika z § 12 pkt 1, postanowienie to zastrzega na rzecz Spółki karę umowną od nabywcy, w razie odstąpienia Spółki od umowy z powodu niestawienia się nabywcy na odbiór lokalu lub podpisanie umowy przenoszącej własność bez żadnych ograniczeń. Przewidziana na rzecz Spółki kara została ponadto określona na poziomie 2% ceny przedmiotu umowy, czyli z założenia w wysokości wyższej niż kara należna konsumentowi na podstawie kwestionowanego postanowienia, ustalona w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, liczonych od sumy wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny. Wysokość kary przewidzianej na rzecz konsumenta nie może przy tym przekroczyć 2% ceny za lokal.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu uznał, że ww. postanowienie spełnia przesłanki, o których mowa w art. 385¹ § 1 i art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego.

3. i 7.

Prezes Urzędu uznał, że przesłanki klauzuli niedozwolonej, określonej w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, spełniają także postanowienia o treści: „*Strony ustaliły, że Deweloperowi przysługiwać będzie prawo (do czasu zbycia przez Niego ostatniego lokalu w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego) do umieszczania na nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy oraz na elewacji budynku wszelkich ekspozycji, tablic, ogłoszeń i innych urządzeń reklamowych w związku z prowadzoną inwestycją (...)*” (§ 16 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej) oraz „*Strony postanawiają, że w ramach umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną (...) Deweloperowi przysługuje uprawnienie do nieodpłatnego na czas nieograniczony, zamieszczania- do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w nieruchomości- na elewacji budynków, wspólnym gruncie oraz ogrodzeniu ekspozycji, tablic i innych urządzeń reklamowych a to w związku z prowadzoną inwestycją tj. sprzedaż lub wynajem lokali w budynkach (...)*” (§ 10 ust. 2 tiret 2 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia).

Zdaniem Prezesa Urzędu, 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 treści ww. postanowień prowadzi do wniosku, że na ich podstawie Spółka przyznała sobie nieokreślone czasowo i przedmiotowo prawo do korzystania z wymienionych części nieruchomości wspólnej, tj. elewacji budynku, gruntu czy ogrodzenia, poprzez możliwość zamieszczania na nich nieokreślonych w żaden sposób ekspozycji, tablic, ogłoszeń lub innych urządzeń reklamowych. Należy zauważyć, że ww. postanowienia nie precyzują, jakie ekspozycje, tablice, czy urządzenia reklamowe, o jakich parametrach, z czego wykonane i na jakich konkretnie elementach nieruchomości

wspólnej mogą być przez Spółkę umieszczane lub instalowane. Postanowienia mają na tyle ogólny charakter, że na ich podstawie nie jest możliwe ustalenie, jakie faktycznie instalacje i urządzenia reklamowe Spółka będzie mogła umieszczać, ani którą część elewacji budynku, gruntu, czy ogrodu Spółka będzie mogła wykorzystać.

§ 16 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej (pkt I.3 sentencji decyzji) przewiduje przy tym, że prawo Spółki do umieszczania materiałów i urządzeń reklamowych będzie jej przysługiwać do czasu sprzedaży ostatniego lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia. Wystarczy zatem, że Spółka nie wyodrębni i nie sprzeda jednego lokalu, aby zachowała prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej przez nieograniczony czas. § 10 ust. 2 tiret 2 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia (pkt I.7 sentencji decyzji) przewiduje natomiast wprost, że ww. uprawnienie przysługuje Spółce na czas nieograniczony, a ponadto ma charakter nieodpłatny. Można więc uznać, że na podstawie tych postanowień Spółka ma możliwość bezterminowego i nieograniczonego wykorzystania nieruchomości wspólnej dla własnych działań reklamowych, 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 ze zm.).

Zdaniem Prezesa Urzędu, za dobry obyczaj należy uznać, aby deweloper nie wykorzystywał swojej przewagi kontraktowej w relacjach z konsumentami i nie wprowadzał do wzorców umów postanowień przyznających mu nieokreślone prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w celach reklamowych. W konsekwencji, postanowienia te naruszają także rażąco interesy konsumenta, pozbawiając go możliwości decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości wspólnej dla celów reklamowych, w tym o odpłatnym udostępnianiu jej innym podmiotom. W przypadku niezamieszczenia tych postanowień we wzorcach, konsumenci będący członkami wspólnoty mieszkaniowej mogliby np. zdecydować o odpłatnym udostępnieniu deweloperowi części nieruchomości wspólnej w celu instalowania reklam. Ww. okoliczności świadczą o nieuzasadnionej dysproporcji praw i obowiązków stron umowy, na niekorzyść konsumenta.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że ww. postanowienia są postanowieniami niedozwolonymi w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

4.

W opinii Prezesa Urzędu, przesłanki, o których mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, spełnia ponadto postanowienie § 4 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia, o treści: „*Nabywca oświadcza, że (...) zapoznał się z technologią wykonania ścian zewnętrznych, wewnętrznych oraz działowych, których technologia wykonania wynika wprost z załącznika - projektu architektoniczno-budowlanego- i są to lekkie ściany gipsowo-kartonowe na stelażu metalowym wypełnione wełną mineralną i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń*”.

W ocenie Prezesa Urzędu, stwierdzenie w ww. postanowieniu, że nabywca zapoznał się z technologią wykonania ścian działowych i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń, może skutkować wyłączeniem bądź ograniczeniem odpowiedzialności Spółki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z umowy deweloperskiej. Powołując się na ww. postanowienie, Spółka może uznać, że we wskazanym zakresie wykonała należycie swoje zobowiązanie nawet, gdyby faktycznie tak nie było. Postanowienie spełnia tym samym przesłanki klauzuli niedozwolonej określonej w art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego. Powyżej zaznaczono, że przepis ten w razie wątpliwości za niedozwolone uznaje te postanowienia umowne, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Postanowienie stanowi zarazem klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Naruszenie przez Spółkę dobrych obyczajów przejawia się w niniejszym przypadku w braku możliwości kwestionowania przez konsumenta sposobu wykonania umowy przez Spółkę w zakresie technologii wykonania ścian, skoro konsument oświadcza, że nie wnosi w tej kwestii żadnych uwag i zastrzeżeń. Co za tym idzie, Spółka może uchylić się od odpowiedzialności i zaspokojenia roszczeń nabywcy z tego tytułu. Zdaniem Prezesa Urzędu, nawet jeśli technologia wykonania ścian została szczegółowo opisana w dokumentach technicznych, z którymi konsument mógł się zapoznać, nie można z góry stwierdzić, co w istocie wynika z ww. postanowienia, że Spółka należycie wykonała swoje zobowiązanie w tym zakresie, a w konsekwencji, konsument nie może w przyszłości kwestionować sposobu wykonania przez nią umowy. Przywołane postanowienie narusza więc równowagę stron umowy, stawiając Spółkę w lepszej sytuacji niż konsumenta. Spółka może bowiem, w razie wątpliwości co do technologii wykonania np. ścian działowych, powoływać się wobec konsumenta na treść jego oświadczenia o niewnoszeniu w tej kwestii uwag i zastrzeżeń, złożonego w umowie i uchylić się od zaspokojenia roszczeń konsumenta. Prezes Urzędu uznaje, że dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami nakazują, aby deweloper nie zamieszczał we wzorcach umów postanowień zobowiązujących konsumenta do złożenia oświadczeń, które w istocie mogą pozbawić go w przyszłości prawa do kwestionowania sposobu wykonania umowy przez dewelopera.

Z drugiej strony, na podstawie tego postanowienia konsument może dojść do wniosku, że wskutek złożenia ww. oświadczenia nie przysługują mu żadne roszczenia odnoszące się do technologii wykonania ścian. Pod wpływem takiego przekonania konsument może zrezygnować z dochodzenia od Spółki tego rodzaju roszczeń. Z tych względów Prezes Urzędu uznaje, że zakwestionowane postanowienie narusza rażąco zarówno ekonomiczne, jak i pozaekonomiczne interesy konsumenta.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że ww. postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umowy, o którym mowa w art. 385¹ § 1 i art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego.

5.

Za niedozwolone Prezes Urzędu uznał ponadto postanowienie § 7 ust. 3 wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia, o treści: *„Strony oświadczają, że zrzekają się wzajemnie roszczeń majątkowych, z wyjątkiem ewentualnych roszczeń przysługujących Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny”*.

Wskazane w tym postanowieniu oświadczenie stron o zrzeczeniu się wzajemnych roszczeń majątkowych może prowadzić do wyłączenia bądź ograniczenia odpowiedzialności Spółki za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Powołując się na złożone oświadczenie, Spółka może odmówić zaspokojenia w zasadzie wszelkich roszczeń majątkowych konsumenta, z wyjątkiem roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Postanowienie spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej, określonej w przytoczonym powyżej art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego, istotnie ograniczając odpowiedzialność Spółki względem konsumenta za nienależyte wykonanie umowy.

Należy podkreślić, że ww. postanowienie nie zostało sformułowane w sposób jasny i jednoznaczny. Pomimo, że postanowienie to zostało zamieszczone w § 7 wzorca o nazwie „Cena”, uzasadniony jest wniosek, że ma szerszy zakres zastosowania i nie dotyczy tylko roszczeń majątkowych odnoszących się do ceny. Postanowienie wyłącza z roszczeń majątkowych objętych oświadczeniem o zrzeczeniu, roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Może to sugerować, że wszystkie inne roszczenia majątkowe, niezależnie od tego, czego dotyczą, są objęte oświadczeniem o zrzeczeniu. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie może np. umożliwić Spółce uchylenie się od zaspokojenia roszczeń nabywcy z tytułu kar umownych nieuiszczonych do chwili przeniesienia własności lokalu (por. § 12 pkt 2 i 4 wzorca umowy deweloperskiej). Nie można zatem z góry wykluczyć, że nabywcy nie przysługują inne roszczenia majątkowe wobec Spółki, niż wymienione roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

W opinii Prezesa Urzędu, ww. postanowienie narusza dobre obyczaje, wyrażające się w zapewnieniu konsumentowi, jako słabszej stronie umowy, możliwości dochodzenia roszczeń wynikających z zawartej z przedsiębiorcą umowy bez żadnych ograniczeń. Za dobry obyczaj w relacjach Spółki z konsumentami należy uznać, aby we wzorcu nie było postanowień zawierających oświadczenie konsumenta o zrzeczeniu się roszczeń, które mogą mu przysługiwać wobec Spółki w związku z zawartą umową.

Omawiane postanowienie narusza poza tym rażąco ekonomiczne interesy konsumenta, pozbawiając go możliwości uzyskania zaspokojenia roszczeń, które mogą wynikać z zawartej przez niego umowy ze Spółką. O rażącym naruszeniu pozaekonomicznych interesów konsumenta świadczy z kolei możliwość wprowadzenia konsumenta w błąd co do zakresu złożonego oświadczenia, tj. tego, jakie roszczenia są nim objęte oraz skutków prawnych, jakie oświadczenie to może wyrzucić na jego interesy. Sposób sformułowania postanowienia, w tym samo pojęcie zrzeczenia się roszczeń majątkowych, może poza tym sugerować konsumentowi, że złożone przez niego oświadczenie ma charakter ostateczny w tym znaczeniu, że w przyszłości nie będzie mógł zgłaszać wobec Spółki żadnych roszczeń majątkowych, poza roszczeniami z rękojmi za wady fizyczne.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał, że postanowienie to spełnia przesłanki określone w art. 385¹ § 1 i art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego.

6 i 8.

Prezes Urzędu uznał ponadto za niedozwolone postanowienia wzorca umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia regulujące kwestię udzielanych przez konsumenta pełnomocnictw, o treści: *„Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do dowolnej zmiany umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, o ile zajdzie taka konieczność, z zastrzeżeniem, że ewentualna zmiana nie może być dokonywana z jakimkolwiek uszczerbkiem dla uprawnienia nabytego niniejszą umową przez Nabywcę w zakresie korzystania, posiadania i czerpania pożytków z przyznanych miejsc postojowych, miejsc parkingowych, ogrodów i tarasów”* (§ 9 ust. 4) oraz *„Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach przedmiotowej Inwestycji, do: (...) dokonania zmiany przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości, o ile nie naruszy to praw nabytych przez Nabywcę na zasadzie wyłączności”* (§ 11 ust. 2 pkt 3).

Zdaniem Prezesa Urzędu, ww. postanowienia stanowią klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Naruszenie przez Spółkę dobrych obyczajów w niniejszym przypadku polega na wykorzystaniu przez Spółkę uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty i wprowadzeniu do wzorca postanowień, które stawiają Spółkę w dużo lepszej sytuacji niż konsumenta. Zakwestionowane postanowienia umożliwiają Spółce decydowanie o istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, bez wzięcia pod uwagę interesów konsumenta.

Należy zauważyć, że na podstawie pierwszego z postanowień (§ 9 ust. 4, pkt 1.6 sentencji decyzji) Spółka może w zasadzie arbitralnie decydować o zmianie umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, ponieważ konsument udziela jej pełnomocnictwa do „dowolnej zmiany” tej umowy, a rozstrzygnięcie, czy zachodzi „taka konieczność” należy wyłącznie do Spółki. To Spółka może więc swobodnie decydować, w jakiej sytuacji oraz w jaki sposób dokona zmiany tej umowy. W ocenie Prezesa Urzędu, zastrzeżenie w ww. postanowieniu, że ewentualna zmiana nie może być dokonywana z uszczerbkiem dla uprawnienia nabywcy w zakresie korzystania z przyznanych mu miejsc postojowych, parkingowych, ogrodów czy tarasów, nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla interesów konsumenta. W przypadku korzystania z nieruchomości wspólnej interes konsumenta nie jest związany wyłącznie z tymi częściami nieruchomości, z których może korzystać na wyłączność (np. miejsc postojowych, tarasów czy ogródków), a do takich w rzeczywistości części nieruchomości odnosi się wskazane zastrzeżenie. Nie można pominąć, że konsument może korzystać także z innych części nieruchomości

wspólnej, tj. niewydzielonych i nieprzyznanych do wyłącznego korzystania innym nabywcom lokali, np. części wspólnych budynku, czy terenu przed budynkiem. Szeroki i niejednoznaczny zakres pełnomocnictwa może spowodować, że Spółka będzie mogła zmienić ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, kierując się tylko swoimi interesami i nie uwzględniając interesów nabywców lokali. Uzasadnia to wniosek, że wyrażone w tym postanowieniu pełnomocnictwo ma charakter blankietowy, co powoduje, że konsument nie jest w stanie przewidzieć skutków, jakie mogą wynikać z faktu jego udzielenia Spółce.

Należy podkreślić, że stosunek pełnomocnictwa oparty jest na zaufaniu osoby udzielającej pełnomocnictwa do wybranego pełnomocnika. Przedmiotowe postanowienie tej zasady w istocie nie uwzględnia, naruszając równowagę stron. Przede wszystkim konsument nie ma możliwości wyboru pełnomocnika, ale ma obowiązek udzielić pełnomocnictwa Spółce, która może ustanawiać pełnomocników substytucyjnych. Taka regulacja pozbawia konsumenta uprawnień do samodzielnego decydowania o tym, kogo i na jakich zasadach chce upoważnić do działania w swoim imieniu. Udzielane przez konsumenta pełnomocnictwo ma poza tym charakter nieodwołalny i niewygasający, co oznacza, że konsument może być pozbawiony możliwości decydowania o tym, czy i ewentualnie kiedy pełnomocnik powinien zaprzestać działań w jego imieniu. 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. W opinii Prezesa Urzędu, treść umowy przenoszącej własność lokalu, będącej podstawą udzielenia przez konsumenta przedmiotowych pełnomocnictw, nie uzasadnia zrzeczenia się przez konsumenta odwołania pełnomocnictwa. Brak możliwości odwołania pełnomocnictwa i jego niewygasający charakter może powodować, że konsument zostanie pozbawiony jakiegokolwiek wpływu na przyszłe działania, czy zaniechania pełnomocnika, w szczególności zawinione, które mogą w przyszłości negatywnie wpływać na jego pozycję jako właściciela lokalu i współwłaściciela nieruchomości wspólnej.

Z podobnych względów wątpliwości Prezesa Urzędu wywołuje drugie z postanowień uznanych za niedozwolone (§ 11 ust. 2 pkt 3, pkt 1.8 sentencji decyzji), przewidujące udzielenie przez konsumenta pełnomocnictwa Spółce do dokonania zmiany przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej. Należy zauważyć, że postanowienie nie określa jakichkolwiek warunków czy okoliczności, których wystąpienie mogłoby uzasadniać zmianę przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej przez Spółkę. Spółka może więc samodzielnie i bez żadnych ograniczeń decydować o tym, jak i kiedy dokona takiej zmiany. Konsument nie jest w związku z tym w stanie ustalić, do czego faktycznie upoważnia Spółkę i w odniesieniu do jakiej konkretnie części nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, konsument może nie być w stanie ocenić, czy zmiana ta będzie dla niego korzystna czy nie, w szczególności, czy i ewentualnie w jakim stopniu ograniczy dotychczasowy sposób i zakres korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej. Należy wskazać, że zmiana przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej nie pozostaje bez wpływu na interesy właścicieli lokali. Zmiana taka może np. skutkować zmniejszeniem powierzchni nieruchomości, z której będą mogli korzystać wszyscy nabywcy (np. poprzez przyznanie określonej części tej nieruchomości innemu nabywcy lub najemcy, zmianę części zagospodarowanej na zieleni na miejsca postojowe itp.). Wskazać należy, że istnieje możliwość iż w przypadku niezamieszczenia pełnomocnictwa we wzorcu, konsument nie wyraziłby zgody na tego rodzaju zmianę.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w niniejszym przypadku (podobnie jak w przypadku § 9 ust. 4), samo zastrzeżenie, że zmiana nie może naruszać praw nabytych przez nabywcę na zasadzie wyłączności, nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla interesów konsumenta. Jak zaznaczono powyżej, w przypadku korzystania z nieruchomości wspólnej interes konsumenta nie jest związany wyłącznie z tymi częściami nieruchomości, z których może korzystać na wyłączność (np. miejsc postojowych, tarasów czy ogródków), do czego w rzeczywistości odnosi się to zastrzeżenie.

Przy ocenie ww. postanowienia należy ponadto uwzględnić, że udzielone przez konsumenta pełnomocnictwo może mieć bezterminowy charakter. Taka sytuacja będzie mieć miejsce, jeżeli nie dojdzie do sprzedaży przez Spółkę ostatniego lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia. Możliwy bezterminowy charakter pełnomocnictwa wzmacnia abuzywność ocenianego postanowienia.

Zdaniem Prezesa Urzędu dobre obyczaje w relacjach dewelopera z konsumentami wymagają, aby ewentualne zobowiązanie konsumenta do udzielenia pełnomocnictwa deweloperowi było na tyle sprecyzowane, żeby konsument mógł bez żadnych wątpliwości ustalić jego zakres oraz znaczenie, jakie udzielenie pełnomocnictwa będzie mieć dla jego sytuacji prawnej w przyszłości. Dobre obyczaje nakazują również, aby postanowienia umowne nie wykluczały z góry możliwości odwołania pełnomocnictwa przez konsumenta (np. w razie nadużycia zaufania konsumenta przez pełnomocnika). W takim przypadku konsument mógłby reagować na nieprawidłowe działania dewelopera, cofając udzielone mu umocowanie.

Zakwestionowane postanowienia naruszają jednocześnie rażąco pozaekonomiczne interesy konsumenta, ograniczając jego prawo do decydowania o przedmiocie i charakterze udzielanego Spółce pełnomocnictwa. Wskutek zastosowania tych postanowień konsument może zostać pozbawiony możliwości weryfikacji i oceny działań Spółki, jako swojego pełnomocnika po nabyciu własności lokalu i współwłasności części nieruchomości wspólnej. Postanowienia zapewniają Spółce w istocie możliwość swobodnego decydowania o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i zmianie przeznaczenia części tej nieruchomości, bez liczenia się ze stanowiskiem konsumenta jako mocodawcy. Świadczy to o nieuzasadnionej dysproporcji praw i obowiązków stron umowy, na niekorzyść konsumenta.

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

Uznając ww. postanowienia za niedozwolone, zgodnie z art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu zakazał Spółce ich wykorzystywania.

II.

Zgodnie z art. 23b ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującej jego wykorzystywania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, 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, przesłanie do nabywców lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia „Ustronie Apartments”, 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 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 23a ustawy. Art. 106 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy 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 ustawy wskazuje przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary.

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

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

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

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę zakazu wyrażonego w art. 23a ustawy. 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 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Uwzględnienie przez Spółkę tych przepisów, z uwagi na zawodowy charakter prowadzonej działalności, nie wymaga zachowania szczególnej bądź nadzwyczajnej staranności. Należy także wskazać na bogate i utrwalone orzecznictwo sądowe dotyczące niedozwolonych postanowień wzorców umów w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 17 kwietnia 2016 r., tj. przed przyznaniem Prezesowi Urzędu kompetencji do orzekania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Postanowienia o podobnej treści, jak zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, zostały wpisane na mocy wyroków sądowych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych m.in. w pozycjach: 156, 227, 1540, 1392, 1396 i 1398.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu wziął także pod uwagę okres trwania naruszenia. Z dokonanych ustaleń wynika, że wzorzec umowy deweloperskiej Spółka stosowała przez okres dłuższy niż 1 rok, tj. co najmniej od października 2019 r. do czerwca 2021 r. Wzorzec umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia Spółka stosowała co najmniej od lipca do października 2021 r. Oznacza to, że zakwestionowane postanowienia były zamieszczone we wszystkich umowach deweloperskich i umowach przenoszących własność lokali mieszkalnych, które Spółka zawarła z konsumentami dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego (tj. [informacja prawnie chroniona] umowach deweloperskich i [informacja prawnie chroniona] umowach przenoszących własność lokali). Charakter umowy deweloperskiej i umowy przenoszącej własność lokali wskazuje przy tym na to, że umowy te mają podstawowe znaczenie zarówno w procesie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i po jego zakończeniu. Przedmiotem umowy deweloperskiej jest zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zobowiązanie nabywcy do zapłaty ceny za nabycie tego prawa, a umowy przenoszącej własność lokalu - ustanowienie przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie na nabywcę prawa własności tego lokalu oraz zapłata ceny przez nabywcę. Należy też wskazać, że zasięg terytorialny naruszenia nie był szeroki.

Przy ocenie szkodliwości pierwszego z postanowień uznanych za niedozwolone (pkt I.1 sentencji decyzji) Prezes Urzędu uwzględnił, że postanowienie to przyznaje konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy tylko w przypadku zmian powierzchni lokalu przekraczających 2%. W przypadku zmian powierzchni nie przekraczających tego poziomu konsument nie ma więc prawa odstąpienia od umowy pomimo, że może być zobowiązany do odpowiedniej dopłaty do ceny, jeżeli powierzchnia lokalu okaże się większa niż podana w umowie (por. § 8 ust. 5 pkt 3 lit. b wzorca). Przy przeciętnej wartości rynkowej 1 m² powierzchni lokalu zmiana powierzchni lokalu do 2% może skutkować obowiązkiem zapłaty przez konsumenta dodatkowo kilku lub kilkunastu tysięcy złotych, stanowiąc nieprzewidziany wydatek, na zapłatę którego nie będzie przygotowany finansowo. Postanowienie może zatem wywierać negatywny wpływ także na ekonomiczne interesy konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, ww. okoliczności uzasadniają ustalenie kwoty bazowej kary za stosowanie wskazanego postanowienia na poziomie [informacja prawnie chroniona] % obrotu Spółki osiągniętego w 2022 r., tj. w wysokości 40.086,26 zł.

W kolejnym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona kwota bazowa kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające. Prezes Urzędu uznał, że w niniejszym przypadku nie ma okoliczności łagodzących, ani obciążających, które powinny wpływać na wysokość kary. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania zakwestionowanego postanowienia nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W konsekwencji, za stosowanie

postanowienia z pkt 1.1 sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 40.086 zł po zaokrągleniu.

Oceniając szkodliwość postanowienia z pkt 1.2 sentencji decyzji, które ogranicza wysokość należnej konsumentowi kary umownej w razie zwłoki Spółki w dotrzymaniu terminu odbioru lokalu oraz terminu przeniesienia prawa własności lokalu, Prezes Urzędu wziął pod uwagę jego bezpośredni negatywny wpływ na sytuację finansową konsumenta. Zastrzeżenie we wzorcu, że kwota kary umownej jest naliczana po przekroczeniu terminu odbioru lub terminu przeniesienia własności lokalu o co najmniej 2 miesiące, a łączna kwota kary nie może być wyższa niż 2% ceny lokalu, w istocie skutkuje zwolnieniem się Spółki z odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie jej zobowiązań w umówionych terminach. Taka regulacja powoduje, że w okresie 2 miesięcy po bezskutecznym upływie ww. terminów Spółka nie poniesie żadnej odpowiedzialności względem konsumenta za swoje zwinione zaniechanie. Spółka nie poniesie też odpowiedzialności po upływie określonego okresu zwłoki, skoro obciążająca ją kara umowna, liczona za każdy dzień zwłoki, nie może przekroczyć 2% ceny. Z tych względów Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary za stosowanie ww. postanowienia na poziomie [informacja prawnie chroniona] % obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości 53.448,35 zł.

Prezes Urzędu stwierdził, że w omawianym przypadku nie ma okoliczności łagodzących bądź obciążających, które uzasadniałyby obniżenie lub podwyższenie wysokości kwoty bazowej kary. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania tego postanowienia nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z powyższym, za stosowanie postanowienia z pkt 1.2 sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 53.448 zł po zaokrągleniu.

W przypadku postanowień z pkt 1.3 i 1.7 sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienia te wpływają przede wszystkim na pozaekonomiczne interesy konsumenta, pozbawiając go możliwości decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości wspólnej dla celów reklamowych. Ww. postanowienia zastrzegają na rzecz Spółki nieograniczone czasowo prawo korzystania z części nieruchomości wspólnej, poprzez możliwość zamieszczania na nich nieokreślonych w żaden sposób ekspozycji, tablic lub innych urządzeń reklamowych. Postanowienia te mogą pośrednio wpływać również na ekonomiczne interesy konsumentów. W przypadku niezamieszczenia tych postanowień we wzorcu nabywcy lokali w ww. przedsięwzięciu mogliby zdecydować np. o odpłatnym udostępnianiu nieruchomości wspólnej innym podmiotom w celach reklamowych. W ocenie Prezesa Urzędu, okoliczności te przesądzają o ustaleniu kwoty bazowej kar za stosowanie każdego w wymienionych powyżej postanowień na poziomie [informacja prawnie chroniona] % obrotu Spółki za 2022 r., tj. w wysokości po 26.724,18 zł.

W dalszym etapie kalkulacji kar Prezes Urzędu stwierdził, że nie ma okoliczności łagodzących bądź obciążających, które powinny wpływać na modyfikację ustalonych kwot bazowych kar. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. postanowień nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Tym samym za stosowanie postanowień wskazanych w pkt 1.3 i 1.7 sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę kary pieniężne w wysokości po 26.724 zł po zaokrągleniu.

W przypadku postanowienia z pkt 1.4 sentencji decyzji Prezes Urzędu uwzględnił jego możliwy negatywny wpływ na ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumenta. Wskazanie w tym postanowieniu, że nabywca zapoznał się z technologią wykonania ścian i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń, może pozbawić konsumenta możliwości kwestionowania sposobu wykonania umowy przez Spółkę w tym zakresie. W konsekwencji, taka regulacja może też uniemożliwić konsumentowi dochodzenie roszczeń od Spółki. Na podstawie ww. postanowienia Spółka może bowiem, w razie wątpliwości co do technologii wykonania np. ścian działowych, powoływać się wobec konsumenta na treść jego oświadczenia i uchylić się od odpowiedzialności za nienależyte

wykonanie umowy. Z drugiej strony, konsument może uznać, że skoro złożył tego rodzaju oświadczenie, to nie może kwestionować sposobu wykonania umowy w tym zakresie. Pod wpływem tego przekonania konsument może nawet zrezygnować z dochodzenia od Spółki roszczeń. Uwzględniając ww. okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary za stosowanie omawianego postanowienia na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości 53.448,53 zł.

Dokonując kalkulacji kary za stosowanie ww. postanowienia, Prezes Urzędu nie dopatrył się okoliczności łagodzących ani obciążających, które powinny wpływać na wysokość kary. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania przedmiotowego postanowienia nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną za stosowanie postanowienia z pkt 1.4 sentencji decyzji w wysokości 53.448 zł po zaokrągleniu.

W odniesieniu do postanowienia z pkt 1.5 sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że powołując się na złożone przez konsumenta oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń, Spółka może odmówić zaspokojenia w zasadzie wszelkich roszczeń majątkowych konsumenta, z wyjątkiem roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Postanowienie może np. umożliwić Spółce uchylenie się od zaspokojenia roszczeń nabywcy z tytułu kar umownych nieuiszczonych do chwili przeniesienia własności lokalu (por. § 12 pkt 2 i 4 wzorca umowy deweloperskiej). Wskutek zastosowania ww. postanowienia Spółka może więc ograniczyć swoją odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy. Nieprecyzyjna treść postanowienia może ponadto wywoływać mylne przekonanie konsumenta co do tego, jakie faktycznie roszczenia są objęte jego oświadczeniem i jakie skutki prawne oświadczenie to może wyrzucić na jego sytuację w przyszłości. Postanowienie wywiera zatem wpływ na ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, uzasadnia to ustalenie kwoty bazowej kary na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki w 2022 r., tj. w wysokości 53.448,35 zł.

W procesie kalkulacji kary Prezes Urzędu nie dopatrył się okoliczności łagodzących bądź obciążających wpływających na wysokość ustalonej kwoty bazowej. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania przedmiotowego postanowienia nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Ostatecznie za stosowanie postanowienia z pkt 1.5 sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 53.448 zł po zaokrągleniu.

Przy ocenie szkodliwości postanowień z pkt 1.6 i 1.8 sentencji decyzji Prezes Urzędu uwzględnił ich wpływ na pozaekonomiczne interesy konsumenta, tj. prawo konsumenta do decydowania o przedmiocie i charakterze udzielanego deweloperowi pełnomocnictwa. Należy zauważyć, że na podstawie uzyskanych od konsumenta pełnomocnictw Spółka może w zasadzie arbitralnie, bez liczenia się ze stanowiskiem konsumenta jako mocodawcy, decydować o tym, w jakiej sytuacji oraz w jaki sposób dokona zmiany umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej oraz zmiany przeznaczenia niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej. Zakres wyrażonych w ww. postanowieniach pełnomocnictw jest na tyle nieprecyzyjny, że nie pozwala konsumentowi na ustalenie do czego faktycznie upoważnia Spółkę, a więc np. w odniesieniu do jakiej konkretnie części nieruchomości wspólnej Spółka będzie mogła dokonać zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej czy zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej i jakie mogą być tego skutki. Nieodwołany i niewygasający charakter pełnomocnictw może natomiast pozbawić konsumenta możliwości weryfikacji i oceny działań Spółki jako pełnomocnika po nabyciu własności lokalu i współwłasności części nieruchomości wspólnej, skoro konsument nie może decydować o tym, czy i kiedy pełnomocnik powinien zaprzestać działań w jego imieniu. W świetle tych okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kar za stosowanie ww. postanowień na poziomie [informacja prawnie chroniona]% obrotu Spółki za 2022 r., tj. w wysokości po 26.724,18 zł.

Dokonując kalkulacji kary, Prezes Urzędu stwierdził, że w niniejszym przypadku nie ma okoliczności łagodzących bądź obciążających, które uzasadniałyby obniżenie bądź podwyższenie kwoty bazowej kar. Należy w szczególności zauważyć, że zaniechanie stosowania ww. postanowień nie wynika z inicjatywy Spółki czy podjętych przez nią działań, ale faktu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Tym samym za stosowanie postanowień z pkt I.6 i I.8 sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę kary pieniężne w wysokości po 26.724 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, odstrasżający innych deweloperów przed stosowaniem we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

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

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

IV.

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

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

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