



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

WERSJA JAWNA

Kraków, 22 grudnia 2021 r.

RKR.610.2.2021.AB

DECYZJA NR RKR - 6/2021

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu - wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Stylhut Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

uznaje się za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, praktyki Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie polegające na:

1. podawaniu w umowach zawieranych z konsumentami w oparciu o wzorce umowne: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku A, „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku B, „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku C, „UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A, „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B informacji, że w przypadku stwierdzenia wad lokalu w okresie rękojmi konsumenci są obowiązani powiadomić o nich dewelopera w terminie jednego miesiąca, co stanowi naruszenie art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) poprzez ograniczenie terminu, jaki posiada konsument na zgłoszenie wady mieszkania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania 19 listopada 2020 r.;

2. podawaniu w umowach zawieranych z konsumentami w oparciu o wzorce umowne: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku A, „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku B, „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku C, „UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A, „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B informacji, że konsumenci są zobowiązani wykazać, w przypadku niepoinformowania przedsiębiorcy o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu, co stanowi naruszenie art. 556² *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny*, zgodnie z którym występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu, jeśli klient poinformował o wadzie przed upływem roku od dnia jego wydania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania 19 listopada 2020 r.

- II. Na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie obowiązek

usunięcia trwających skutków naruszeń zbiorowych interesów konsumentów opisanych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w postaci:

1. skierowania do konsumentów będących stronami umów deweloperskich i/lub umów przeniesienia własności zawartych na podstawie wzorców umów wskazanych w pkt. I, na piśmie, listem zwykłym lub, w przypadku posiadania adresu e-mail, pocztą elektroniczną, w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RKR-6/2021 z 22 grudnia 2021 r. o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr RKR-6/2021, uznał za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów działania Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie polegające na:

a) podawaniu w umowach deweloperskich i przeniesienia własności zawieranych z konsumentami informacji, że w przypadku stwierdzenia wady lokalu w okresie rękojmi konsumenci są obowiązani powiadomić o nich dewelopera w terminie jednego miesiąca, co stanowi naruszenie art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego poprzez ograniczenie terminu, jaki posiada konsument na zgłoszenie wady mieszkania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów;

b) podawaniu w umowach deweloperskich i przeniesienia własności zawieranych z konsumentami informacji, że konsumenci są zobowiązani wykazać, w przypadku niepoinformowania przedsiębiorcy o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu, co stanowi naruszenie art. 556² Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu, jeśli klient poinformował o wadzie przed upływem roku od dnia jego wydania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Prawomocne decyzje Prezesa UOKiK mają charakter prejudykatu w postępowaniu sądowym. Oznacza to, że ustalenia Prezesa Urzędu co do faktu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów są dla sądu wiążące. Nie musi on w tym zakresie prowadzić własnego postępowania dowodowego. Konsumenci mogą się powołać na prawomocną decyzję Prezesa UOKiK, gdy będą chcieli dochodzić swoich praw w sądzie.

Treść decyzji nr RKR-6/2021 dostępna jest na stronie www.uokik.gov.pl.

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki”

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

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RKR-6/2021 z 22 grudnia 2021 r. uznał za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów działania Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie polegające na:

a) podawaniu w umowach deweloperskich i przeniesienia własności zawieranych z konsumentami informacji, że w przypadku stwierdzenia wady lokalu w okresie rękojmi konsumenci są obowiązani powiadomić o nich dewelopera w terminie jednego miesiąca, co narusza art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego, poprzez ograniczenie terminu, jaki posiada konsument na zgłoszenie wady mieszkania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów;

b) podawaniu we wskazanych wyżej umowach informacji, że konsumenci są zobowiązani wykazać, w przypadku niepoinformowania przedsiębiorcy o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu, co narusza art. 556² Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu, jeśli klient poinformował o wadzie przed upływem roku od dnia jego wydania, oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Czytaj całą treść decyzji nr RKR-6/2021” (pogrubiony fragment będzie stanowił hiperłącze do treści decyzji).

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

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **nakłada na Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie:**

1. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w zakresie opisanym w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji, **karę pieniężną w wysokości 268 108 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych)**, płatną do budżetu państwa,

2. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w zakresie opisanym w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji, **karę pieniężną w wysokości 268 108 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych)**, płatną do budżetu państwa.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz na podstawie art. 263 § 1, art. 263 § 2 i art. 264 § 1 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) w zw. z art. 83 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie, **postanawia obciążyć Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie kosztami niniejszego postępowania w wysokości 109,40 zł (słownie: sto dziewięć złotych 40/100)** oraz zobowiązać przedsiębiorcę do ich zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes Urzędu”, „Prezes UOKiK”), w związku z otrzymanymi od konsumentów zawiadomieniami dotyczącymi postanowień stosowanych przez Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie (dalej: „Spółka”, „Deweloper”, „Stylhut”), wystąpił do Spółki na podstawie art. 49a *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076 i 1086). W wezwaniu poinformował, że postanowienie wskazane w punkcie I.1. sentencji niniejszej decyzji może ograniczać uprawnienia konsumentów z tytułu rękojmi. Deweloper w odpowiedzi na wystąpienie nie zgodził się z przedstawionym stanowiskiem Prezesa Urzędu oraz wskazał, że w jego ocenie nie doszło do naruszenia praw konsumentów. Prezes UOKiK ponownie przedstawił Spółce stosowne argumenty, jednak ta podtrzymała swoje stanowisko, zawarte w pierwszej odpowiedzi. W związku z powyższym, postanowieniem z 26 listopada 2020 r., Prezes Urzędu wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy w związku ze stosowanymi przez Stylhut wzorcami umów nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (sygn. akt: RKR.405.3.2020.AB). W ramach wskazanego postępowania Prezes UOKiK uzyskał wzorce umów deweloperskich stosowanych przez Dewelopera, dotyczących Osiedla Botanika (budynki A, B i C) oraz wzorce umów przeniesienia własności stosowanych przez Spółkę (dotyczących budynków A i B na

wspomnianym osiedlu). Analiza zgromadzonego w toku postępowania wyjaśniającego materiału dowodowego prowadziła do wniosku, że w przedmiotowej sprawie zachodziło podejrzenie stosowania przez Stylhut praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275; dalej: „okik”, „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów”). Z uwagi na powyższe, postanowieniem nr RKR-18/2021 z 10 marca 2021 r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Deweloperowi postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w związku ze stosowaniem postanowień mogących ograniczyć uprawnienia konsumentów z tytułu rękojmi, w zakresie wskazanym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji.

Spółka ustosunkowała się do postawionych zarzutów pismem z 6 kwietnia 2021 r. Wskazała, że „zgadza się z twierdzeniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o możliwości uznania powyższych klauzul za naruszające prawa konsumentów, tym samym przedsiębiorca nie będzie stosował takich zapisów w umowach, jak też z istniejących nie będzie korzystał” (dowód: k. 367).

W trakcie postępowania Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 okik, o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału zgromadzonego w toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt: RKR.405.3.2020.AB (dowód: k. 362-364).

Prezes UOKiK zawiadomił pełnomocnika Spółki o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: k. 439). Pełnomocnik Dewelopera nie skorzystał z tych uprawnień.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: „KRS”) 24 maja 2012 r. pod nr 0000421444. Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem przeważającej prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: k. 440-452).

Zgodnie z przekazanymi przez Spółkę informacjami (pismo z 22 grudnia 2020 r.), Deweloper zawiera z konsumentami umowy deweloperskie dotyczące budynku: A - od 19 stycznia 2017 r., B - od 27 lutego 2018 r. oraz C - od 27 listopada 2019 r. Budynki te znajdują się przy ul. biskupa Piotra Tomickiego w Krakowie. Stylhut zawiera również z konsumentami umowy przeniesienia własności dotyczące budynku: A - od 14 marca 2019 r. oraz B - od 31 stycznia 2020 r. (dowód: k. 11). Spółka przekazała Prezesowi Urzędu na płycie CD-R wzory umów deweloperskich oraz umów przenoszących własność dotyczące poszczególnych budynków (dowód: 12). Deweloper przedłożył także kopie umów zawartych z konsumentami na podstawie przestanych wzorów umów (dowód: k. 17-360).

Na żądanie Prezesa Urzędu Stylhut przekazał informacje dotyczące liczby zawartych z konsumentami umów deweloperskich, jak i przenoszących własność dotyczących poszczególnych budynków. I tak, od 19 stycznia 2017 r. do 18 lutego 2019 r. Deweloper zawarł [usunięto] umów deweloperskich dot. budynku A, od 27 lutego 2018 r. do 26 września 2019 r. zawarł [usunięto] umowy deweloperskie dot. budynku B, od 27 listopada 2019 r. do 30 października 2020 r. zawarł [usunięto] umowy deweloperskie dot. budynku C. Od 14 marca 2019 r. do 17 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła [usunięto] umów przenoszących własność dot. budynku A oraz - od 31 stycznia 2020 r. do 18 listopada 2020 r. - [usunięto] umów przenoszących własność dot. budynku B (dowód: k. 15-16).

Z uwagi na odpowiedź Stylhut z 6 kwietnia 2021 r., w której Spółka wskazała, że nie miała zamiaru w żaden sposób naruszyć uprawnień konsumentów Prezes Urzędu 13 kwietnia 2021 r. zwrócił się do niej z prośbą o informację, czy zakwestionowane postanowienia zostaną

całkowicie wyeliminowane z wzorców umów czy też poddane zostaną modyfikacji. Prezes UOKiK zapytał także, czy Spółka zaprzestała naruszania zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 okik. Prezes Urzędu ze względu na wyrażoną przez pełnomocnika Spółki deklarację zaprzestania stosowania kwestionowanych klauzul poprosił o wskazanie, czy oświadczenie przekazane przez Spółkę należy traktować jako chęć złożenia zobowiązania. Jeśli odpowiedź na te pytania byłaby twierdząca to Prezes UOKiK poinformował, że konieczne będzie złożenie szczegółowej propozycji zobowiązania, która mogłaby zostać oceniona pod kątem możliwości wydania w sprawie decyzji, o której stanowi art. 28 okik. Dodatkowo Prezes Urzędu wskazał pełnomocnikowi, że problematyka dotycząca zobowiązań została uregulowana w dokumencie *Wyjaśnienia w sprawie wydawania decyzji zobowiązującej w sprawach praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów* dostępnym na stronie internetowej Urzędu (dowód: k. 370-371).

Pełnomocnik Spółki poinformował, że Deweloper całkowicie wyeliminował z obrotu zakwestionowane zapisy umów 18 listopada 2020 r. (postanowienie zawarte w umowie deweloperskiej dotyczącej budynku A zostało ostatni raz użyte 18 lutego 2019 r., jednak z uwagi na objęcie jego stosowania praktyką wskazaną w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji, jako zaniechanie stosowania go Prezes przyjął datę, w jakiej opisana praktyka została po raz ostatni użyta w stosunku do konsumentów). Odnosnie do chęci złożenia w niniejszej sprawie zobowiązania przez Spółkę jej pełnomocnik przytoczył treść oświadczenia, które gotowa była ona złożyć. Nie zostało wskazane gdzie, przez jaki okres ani w jakiej formie. Zobowiązanie to ograniczało się do oświadczenia Spółki, że nie będzie stosować w przyszłości kwestionowanych zapisów oraz że na istniejące nie będzie się powoływać (dowód: k. 372-373). W kolejnych pismach Prezes Urzędu wskazał Spółce, że treść oświadczenia musi być precyzyjna i jednoznaczna oraz że Spółka nie wskazała gdzie i w jakim terminie owo oświadczenie miałyby zostać udostępnione, a także że zobowiązanie nie może jedynie ograniczać się do ogólnej deklaracji nienaruszania przepisów okik w przyszłości. Prezes UOKiK poddał także Spółce pod rozwagę zapoznanie się z przykładowymi decyzjami zobowiązującymi zamieszczonymi na stronie internetowej Urzędu. Wskazał także, że oprócz zamieszczenia ogólnej informacji na stronie zasadnym byłoby wystanie do konsumentów, którzy zawarli umowy, w których znalazły się kwestionowane postanowienia, listów z informacją o wydaniu decyzji przez Prezesa UOKiK. Prezes Urzędu poprosił także o wskazanie ile reklamacji/skarg związanych z kwestionowanymi postanowieniami złożyli Spółce konsumenci oraz o wskazanie sposobu ich rozpatrzenia (dowód: k. 378). Spółka wskazała, że od stycznia 2020 r. „*zgłoszeń dotyczących reklamacji różnego typu kierowanych bezpośrednio do Spółki Stylhut spółka z ograniczoną odpowiedzialnością było [usunięto], z tego spółka uznała [usunięto]*”. Wcześniej Deweloper nie prowadził dokładnej ewidencji usterek, ponieważ na podstawie stosownego pełnomocnictwa generalny wykonawca rozpatrywał je samodzielnie. Spółka przestała w załączniku także przykładowe reklamacje i odpowiedzi na nie (dowód: k. 383-400). Nie dołączyła jednak danych finansowych za 2020 r. ani nie odniosła do prośby Prezesa UOKiK o przestanie ich, o co Prezes Urzędu wystąpił w odpowiedzi na pismo Spółki z prośbą o przedłużenie terminu na udzielenie odpowiedzi. Deweloper nie odniósł się także do prośby Prezesa Urzędu o przedstawienie wyników rozważań w sprawie wystania listów do konsumentów, zawartej w wyżej wskazanym piśmie (dowód: k. 381-382). Prezes Urzędu wystąpił więc ponownie z prośbą o przekazanie stosownych danych finansowych (dowód: k. 401-402).

Pismem z 3 grudnia 2021 r. Prezes UOKiK poinformował Spółkę o braku przyjęcia złożonego zobowiązania, o którym mowa powyżej. Jednocześnie wskazał on, że uzasadnienie dla odrzucenia wniosku Spółki zostanie zaprezentowane w decyzji kończącej postępowanie.

Obrót Spółki w 2020 r. wyniósł **[usunięto]** zł, w tym przychody netto ze sprzedaży produktów: **[usunięto]** zł (dowód: k. 435).

Mając na względzie zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach¹. Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie informacji dotyczących rękojmi przekazywanych konsumentom w zawieranych ze Spółką umowach deweloperskich i przeniesienia własności, a więc praktyk dotyczących usług, z których konsumenci korzystają powszechnie. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogły dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

Tym samym w niniejszym przypadku naruszenie interesu publicznego przyjmuje charakter naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W przedmiotowej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Dewelopera pod kątem stosowania tego typu praktyk.

Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów

Przepis art. 24 ust. 1 *okik* stanowi, że „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy”.

Oceny, czy w danym przypadku mamy do czynienia z praktyką określoną w wyżej wymienionych przepisach należy dokonać na podstawie ustalenia łącznego spełnienia trzech przesłanek, którymi są:

- działania przedsiębiorcy,
- bezprawność tych działań,
- naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 *okik* ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców* (Dz. U. z 2021 r. poz. 162). Art. 4 ust. 1 *Prawa przedsiębiorców* za przedsiębiorcę uznaje osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą działalność gospodarczą. Stylhut Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie jako spółka prawa handlowego wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu *Prawa przedsiębiorców*, a tym samym jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów *okik*, którego działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

Bezprawność działania

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy.

¹ Por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt XVII Ama 26/08

Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jest kategorią obiektywną, tj. niezależną od wystąpienia szkody czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². O bezprawności działania decyduje w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego „całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego”³.

W ocenie Prezesa Urzędu działania podejmowane przez Spółkę wypełniają znamiona bezprawności poprzez naruszenie art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.; dalej: „Kodeks cywilny”) oraz art. 556² tejże ustawy.

Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie definiuje okik, ograniczając się jedynie do sprecyzowania, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3). Przez godzenie w zbiorowe interesy konsumentów (które może polegać zarówno na naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, jak i na samym zagrożeniu ich naruszenia) należy rozumieć narażenie na uszczerbek interesów znacznej grupy lub wszystkich konsumentów, poprzez stosowaną przez przedsiębiorcę praktykę obejmującą zarówno działania, jak i zaniechania. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich - aktualnych lub potencjalnych klientów - traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę⁴.

W oparciu o wykładnię przepisu art. 24 ust. 2 i 3 okik zbiorowy interes konsumentów rozumiany jest jako interes dotyczący ogółu (zbiorowości), zaś jego naruszenie ma miejsce, gdy skutkami działań dotknięty jest pewien krąg uczestników rynku - konsumentów. Z tego względu zachowanie przedsiębiorcy godzące w zbiorowe interesy konsumentów jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów - nie zaś jedynie określonego konsumenta - i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów. Zaistnienie przestanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest przy tym bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Interes konsumentów należy przy tym rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę za zasługujący na ochronę i zabezpieczenie.

Nie ulega wątpliwości, że działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków. Natomiast przez interes zbiorowy należy rozumieć interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Dla stwierdzenia godzenia w zbiorowe interesy konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów.

W ocenie Prezesa UOKiK zakwestionowane w pkt. I sentencji niniejszej decyzji działania Spółki godzą w zbiorowe interesy konsumentów, bowiem każdy konsument, który zawarł lub

² wyrok SOKiK z 13 listopada 2007 r., sygn. XVII AmA 45/07

³ wyrok SN z 8 maja 2002 r., sygn. I PKN 267/2001

⁴ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, s. 962; por. wyrok SA w Warszawie z 10 lipca 2008 r., sygn. akt: VI ACa 306/08

zawarłby w przyszłości umowę deweloperską lub umowę przeniesienia własności, na podstawie stosowanych przez Spółkę wzorców umów, został lub byłby dotknięty stosowanymi przez nią praktykami.

Bezprawność działania i godzenie w zbiorowe interesy konsumentów

Ad pkt I.1. sentencji niniejszej decyzji

Analiza przekazanych przez Spółkę Prezesowi Urzędu wzorców umownych i zawartych na ich podstawie umów wykazała, że Stylhut w:

- § X ust. 3 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku A
- § 7 ust. 12 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku B
- § 7 ust. 12 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku C
- § 7 ust. 3 wzorca pn.: „UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A
- § 8 ust. 3 wzorca pn.: „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B

stosuje zapisy, w których zobowiązuje konsumentów do zgłoszenia wady lokalu w terminie jednego miesiąca od jej stwierdzenia, o treści: „*W przypadku stwierdzenia wad Lokalu Mieszkalnego w okresie rękojmi Strona Nabywająca zobowiązana jest zawiadomić Dewelopera pisemnie o wadach w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty ich ujawnienia*” (w umowie deweloperskiej dot. budynku A) oraz „*W przypadku stwierdzenia wad Lokalu Mieszkalnego w okresie rękojmi Nabywca zobowiązany jest zawiadomić Dewelopera pisemnie o wadach w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty ich ujawnienia*” (w pozostałych, wskazanych wyżej, umowach).

Tymczasem zgodnie z art. 568 § 2 Kodeksu cywilnego: „*Roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady*”. Miesięczny termin na poinformowanie przedsiębiorcy o wadach od 25 grudnia 2014 r. nie obowiązuje już w polskim porządku prawnym, bowiem właśnie wtedy zmienił brzmienie art. 563 § 1 Kodeksu cywilnego. Analizowany przepis zniósł dotychczasowe ograniczenia czasowe dla zbadania rzeczy w obrocie konsumenckim, które przed wspomnianą nowelizacją przewidywały, że kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy było w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Obecnie Kodeks cywilny, w art. 568 § 2, stanowi, że „*Roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady*”. Wskazanie więc, że konsument zobowiązany jest zgłosić wadę w przeciągu miesiąca od jej stwierdzenia ogranicza uprawnienia konsumentów z tytułu rękojmi. Jeżeli kupującym jest konsument ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych (tak: art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego), których w odniesieniu do niniejszej sprawy brak. Zatem Deweloper nie może uregulować tych kwestii w mniej korzystny dla konsumenta sposób, niezgodny z przepisami dotyczącymi rękojmi za wady.

Reasumując, w ocenie Prezesa UOKiK, zachowanie Spółki narusza art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego, poprzez ograniczenie terminu, jaki posiada

konsument na zgłoszenie wady mieszkania, a tym samym wypełnia przesłankę sprzeczności z prawem. Tym samym zachowanie Spółki stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Ad pkt 1.2. sentencji niniejszej decyzji

Ponadto analiza przekazanych przez Spółkę Prezesowi Urzędu wzorców umownych i zawartych na ich podstawie umów wykazała, że Stylhut w:

- § X ust. 4 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku A
- § 7 ust. 13 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku B
- § 7 ust. 13 wzorca pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA” dot. budynku C
- § 7 ust. 7 wzorca pn.: „UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, PEŁNOMOCNICTWO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI” dot. budynku A
- § 8 ust. 7 wzorca pn.: „USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWY SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA” dot. budynku B

stosuje zapis stanowiący, że w przypadku niepoinformowania Spółki przez konsumenta o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi to na kliencie spoczywa obowiązek wykazania, że wady lub ich przyczyna istniały w chwili wydania lokalu i nie są skutkiem wykonanych przez konsumenta prac. Postanowienie to brzmi: *„Strona Nabywająca zobowiązana jest pisemnie poinformować Dewelopera o planowanych przeróbkach Lokalu Mieszkalnego w okresie rękojmi. W przypadku zaniechania tego obowiązku Strona Nabywająca traci uprawnienia z tytułu rękojmi w zakresie elementów objętych dokonanymi przeróbkami. Ponadto w przypadku zgłoszenia wad uznanie przez Dewelopera roszczeń będzie uzależnione od wykazania przez Stronę Nabywającą, że wady lub ich przyczyna istniały już w chwili wydania Lokalu Mieszkalnego, a nie są wynikiem przeprowadzonych przez Stronę Nabywającą przeróbek oraz prac wykończeniowych”* (w umowie deweloperskiej dot. budynku A oraz umowie przeniesienia własności dot. budynku B) oraz *„Nabywca zobowiązany jest pisemnie poinformować Dewelopera o planowanych przeróbkach Lokalu Mieszkalnego w okresie rękojmi. W przypadku zaniechania tego obowiązku Nabywca traci uprawnienia z tytułu rękojmi w zakresie elementów objętych dokonanymi przeróbkami. Ponadto w przypadku zgłoszenia wad uznanie przez Dewelopera roszczeń będzie uzależnione od wykazania przez Nabywcę, że wady lub ich przyczyna istniały już w chwili wydania Lokalu Mieszkalnego, a nie są wynikiem przeprowadzonych przez Nabywcę przeróbek oraz prac wykończeniowych”* (w pozostałych, wskazanych wyżej, umowach).

Zgodnie zaś z art. 556² Kodeksu cywilnego *„Jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego”*. Deweloper nie może więc żądać od konsumentów wykazywania przez nich, że wada istniała w chwili wydania towaru, jeśli klient poinformował o tym przed upływem roku od dnia wydania mieszkania, bowiem w tym czasie - na gruncie Kodeksu cywilnego - istnieje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania towaru. Ponadto zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie: *„Domniemanie określone w art. 556² KC stanowi istotne ułatwienie dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi przez kupującego będącego konsumentem (...) Jeżeli konsument stwierdził wadę fizyczną w rzeczy sprzedanej przed upływem roku od wydania rzeczy, nie musi dowodzić, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia ryzyka. Wystarczy, że wykaże niezgodność rzeczy sprzedanej z umową oraz że nie upłynął jeszcze rok od wydania rzeczy. Domniemanie to może zostać*

wzruszone, jeżeli sprzedawca wykaże, że ani wada, ani jej przyczyna nie istniały w rzeczy przy przejściu ryzyka na kupującego. Chwila przejścia ryzyka wyznaczana jest zgodnie z art. 548 KC⁵. Wykazanie wady spoczywa więc, do roku, na Deweloperze i nie może zostać przerzucone na konsumenta.

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi powstaje z mocy prawa i w przypadku umów z udziałem konsumentów nie może zostać ograniczona ani wyłączona, chyba że stanowi tak przepis szczególny (tak: art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego). Odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie jest zależna od wiedzy czy winy sprzedawcy. W literaturze wskazuje się, że jest to odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, a także bezwzględna i obiektywna⁶.

Jednym z podstawowych praw klienta jest prawo do otrzymania towaru zgodnego z umową, w tym nieobciążonego wadami fizycznymi. Nie istnieje przepis, który dopuszczałby możliwość wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności w zakresie przewidzianym kwestionowanymi postanowieniami. Zapisy te skutkują istotnym ograniczeniem odpowiedzialności Spółki względem konsumentów z tytułu rękojmi za wady fizyczne mieszkania. Należy bowiem mieć na uwadze, iż ochrona konsumentów na podstawie uregulowań Kodeksu cywilnego została zakreślona szerzej niż w cytowanych postanowieniach.

Ponadto kwestionowane postanowienia prowadzą do przeniesienia na konsumenta ryzyka związanego z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Dewelopera. Ich konsekwencją jest bowiem doprowadzenie do sytuacji, w której pomimo występowania wad lokalu Spółka będzie zwolniona z odpowiedzialności za nie, a w każdym razie konsument będzie miał utrudnioną możliwość dochodzenia roszczeń związanych z rękojmią za wady fizyczne lokalu.

Reasumując, w ocenie Prezesa UOKiK, zachowanie Spółki narusza art. 556² Kodeksu cywilnego, w którym istnieje domniemanie - jeśli klient poinformował o wadzie przed upływem roku od dnia wydania lokalu - że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu. Tym samym zachowanie Spółki wypełnia przesłankę sprzeczności z prawem i w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Podsumowując, w ocenie Prezesa Urzędu, zachowania Dewelopera opisane w sentencji niniejszej decyzji stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 okik.

Zaniechanie praktyki

Zgodnie z art. 27 okik, w przypadku zaniechania stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, jednocześnie stwierdzając zaniechanie jej stosowania.

Prezes UOKiK stwierdził zaniechanie stosowania praktyk opisanych w pkt. I sentencji niniejszej decyzji z dniem 19 listopada 2020 r. Skoro ostatnie umowy zawierające kwestionowane postanowienia zostały zawarte 18 listopada 2020 r., to jako datę zaniechania wskazanej praktyki należy uznać następnego dzień po tej czynności. Konieczne jest wskazanie, że zaniechanie stosowania praktyki jest czymś innym, niż skutek jej oddziaływania na wszystkich konsumentów, którzy są lub byli powiązani ze Spółką umową deweloperską lub przeniesienia własności. Skutki stosowania praktyki są bowiem widoczne do dzisiaj, gdyż klienci nie zostali poinformowani o tym, że kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia są nieskuteczne. W dalszym ciągu mogą więc być w błędzie co do swoich możliwości dotyczących rękojmi.

⁵ A. Kubiak-Cyruł (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. M. Załucki, Kraków 2020, Legalis

⁶ Por. J. Jeziorek (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 996

Nieprzyjęcie zobowiązania przedsiębiorcy

W tym miejscu Prezes UOKiK pragnie odnieść się do wniosku Dewelopera w zakresie zobowiązania się do podjęcia określonych działań zmierzających do usunięcia trwających skutków naruszenia i wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 okik. Propozycja zobowiązania została pierwszy raz przedstawiona 15 maja 2021 r. i w kolejnych pismach była modyfikowana przez Spółkę w związku z kolejnymi wezwaniami Prezesa UOKiK.

Zgodnie z art. 28 okik, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego zakazu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, zobowiązać go do wykonania tych zobowiązań.

Z powyższego wynika, iż decyzja wydana w trybie art. 28 ust. 1 okik jest decyzją o charakterze uznaniowym, w związku z czym Prezes UOKiK nie ma obowiązku wydania decyzji zobowiązującej w każdym przypadku, gdy wniesie o to przedsiębiorca. Przepis ten nie nakłada na organ ochrony konsumentów obowiązku wydania decyzji zobowiązującej⁷, a jedynie stwarza mu prawną możliwość wydania takiej decyzji⁸.

Analizując zobowiązanie Spółki złożone w niniejszej sprawie w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że ograniczało się ono jedynie do zamieszczenia na stronie internetowej Dewelopera informacji zawierającej deklarację niestosowania w przyszłości zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień oraz niepowoływania się na nie w stosunku do jakichkolwiek konsumentów. Spółka rozważyła także możliwość, poddaną pod rozwagę przez Prezesa UOKiK, wysłania stosownej informacji do konsumentów listem poleconym. Wskazała jednak na dalszą analizę tej kwestii ze względu na „*znaczą liczbę konsumentów, oraz koszty takich przesyłek*”, m.in. w zakresie ich ewentualnego wysłania „*w innej formie dokumentowej*”. W późniejszej korespondencji Deweloper nie odniósł się już do tej kwestii. Z uwagi na brak poinformowania Prezesa Urzędu o ostatecznej decyzji dotyczącej zakomunikowania konsumentom, którzy zawarli umowy ze Spółką, o bezprawności jej działań oraz z uwagi na ograniczenie zobowiązania jedynie do zamieszczenia informacji na stronie internetowej Spółki, Prezes Urzędu uznał, że przyjęcie wniosku nie znajduje uzasadnienia w zakresie interesu publicznego i charakteru kwestionowanej w niniejszym postępowaniu praktyki.

Ponadto wskazać należy, iż prewencyjna rola decyzji Prezesa UOKiK sprowadza się nie tylko do wyeliminowania bezprawnych praktyk przez przedsiębiorcę będącego stroną postępowania, ale również ma na celu odstraszenie innych uczestników rynku przed powielaniem kwestionowanych praktyk, aby nie było konieczności wszczynania osobnych postępowań w stosunku do tych podmiotów. O braku uwzględnienia wniosku dotyczącego wydania decyzji w trybie art. 28 ust. 1 okik Spółka została poinformowana w osobnym piśmie.

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

⁷ Wyrok SOKiK z 13 lutego 2012 r. sygn. akt XVII Ama 217/10

⁸ M. Radwański, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, pod red. E. Stawicki, A. Stawicki, Warszawa 2011, s. 647

II. Obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia

Zgodnie z art. 26 ust. 2 okik w zw. z art. 27 ust. 4 okik w decyzji stwierdzającej stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania nakazu, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji. W myśl art. 26 ust. 4 okik środki, o których mowa w ust. 2, powinny być proporcjonalne do wagi i rodzaju naruszenia oraz konieczne do usunięcia jego skutków.

Katalog środków usunięcia trwających skutków naruszenia jest przykładowy. W związku z tym przepis dopuszcza możliwość nałożenia przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę także innego niż wymienione w ustawie środka usunięcia trwających skutków naruszenia, który jest adekwatny do rodzaju stwierdzonego naruszenia oraz skutków, które naruszenie wywołało. Ocena adekwatności działań zmierzających do usunięcia skutków niedozwolonego zachowania musi być dokonana z uwzględnieniem możliwie najszerszego kontekstu negatywnych następstw działania przedsiębiorcy, któremu zarzucana jest praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK nałożone na Spółkę środki w opisanym w sentencji kształcie, w postaci opublikowania oświadczenia na stronie internetowej oraz wystania oświadczeń listownie lub mailowo do klientów Spółki, którzy dotknięci byli praktyką, pozostają w korelacji z przypisanym Stylhut naruszeniom i zmierzają do usunięcia ich trwających skutków.

Jedną z intencji określenia takich informacyjnych środków usunięcia trwających skutków naruszenia jest zwiększenie skuteczności administracyjnoprawnego trybu stwierdzania naruszeń w zakresie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Z przykładów wymienionych w art. 26 ust. 2 okik wynika, że konsumenci mają prawo dowiedzieć się o stwierdzeniu przez Prezesa UOKiK takich naruszeń. W ramach usunięcia trwających skutków naruszenia Prezes Urzędu może zobowiązać przedsiębiorcę, w sposób określony w decyzji, do poinformowania o naruszeniu konsumentów dotkniętych kwestionowaną praktyką. Prezes UOKiK decyduje więc o sposobie tego poinformowania. Z punktu widzenia interesu publicznego istotne jest to, aby był to skuteczny sposób dotarcia do adresatów.

Warto w tym miejscu podkreślić, iż Prezes UOKiK nałożył na Stylhut obowiązek informacyjny w zakresie przesłania do wszystkich konsumentów, z którymi Spółka zawarła umowy deweloperskie i/lub przeniesienia własności na podstawie wskazanych powyżej wzorców umów, informacji o wydaniu przedmiotowej decyzji wraz ze wskazaniem, że jest ona prawomocna oraz że prawomocne decyzje Prezesa UOKiK mają charakter prejudykatu w postępowaniu sądowym.

O niedozwolonej praktyce Spółki powinni dowiedzieć się również inni uczestnicy rynku, w tym wszyscy konsumenci, jak również konkurenci Spółki. Niewątpliwie opublikowanie oświadczenia na stronie internetowej Spółki spełni funkcję edukacyjną. Powyższy środek może mieć również znaczenie prewencyjne, zniechęcając Dewelopera oraz innych przedsiębiorców do podobnego rodzaju praktyk.

Oświadczenie zamieszczone na stronie internetowej Spółki ma za zadanie poinformowanie konsumentów o fakcie wydania decyzji i jej oznaczeniu (w celu jej późniejszej identyfikacji lub ułatwianiu dotarcia do jej treści) oraz przystępne wskazanie, jakie działania Spółki zostały uznane za naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Określenie parametrów technicznych oświadczenia jest zaś niezbędne i ma za zadanie zapewnić jego widoczność i czytelność na stronie internetowej Spółki.

Reasumując, w ocenie Prezesa UOKiK, zakres obowiązków publikacyjnych jest proporcjonalny do możliwości przedsiębiorcy i wagi naruszeń. Obowiązek publikacji decyzji na stronie internetowej przez 3 miesiące, w ocenie Prezesa UOKiK, nie będzie uciążliwy dla Spółki.

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

III. Kara pieniężna

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy. Stosownie do art. 106 ust. 3 pkt 1 okik obrót, o którym mowa w art. 106 ust. 1 okik, oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości.

Na podstawie przedstawionego przez Spółkę rachunku zysków i strat ustalono, że w 2020 r. uzyskała ona obrót w wysokości [usunięto] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski 31 grudnia 2020 r., tj. 4,6148 zł, stanowi po zaokrągleniu równowartość [usunięto] euro (stosownie do art. 5 okik przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary).

Kara pieniężna za naruszenie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o którym mowa w art. 24 okik, 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 przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 okik te okoliczności, które Prezes Urzędu ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej. Są to w szczególności: okoliczności naruszenia przepisów ustawy, 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, działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia (art. 111 ust. 1 pkt 1 okik).

Ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 okik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie stosowania zakazanej praktyki 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. Okolicznościami obciążającymi są: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonaniem naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia i umyślność naruszenia.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter zarzuconych Spółce praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu uznał, że uzasadnione jest nałożenie na Stylhut kar pieniężnych za ich stosowanie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, niniejsze kary powinny podkreślać naganność zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu zachowań Spółki i powinny przyczynić się do zapewnienia trwałego zaprzestania w przyszłości naruszeń przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu okoliczności niniejszej sprawy, a także negatywne skutki w sferze pozaekonomicznych interesów konsumentów (tj. np. wpływ na możliwość dochodzenia przez konsumentów roszczeń z tytułu rękojmi) wskazują na celowość zastosowania tego środka represji. Prezes Urzędu, uznając za zasadne nałożenie kary na Spółkę, kierował się założeniem, że sankcja ta musi spełniać zarówno funkcję represyjną, jak i prewencyjną. Nałożenie kary pieniężnej służyć będzie jako środek odstraszaający Spółkę od stosowania tego rodzaju praktyk w przyszłości (prewencja indywidualna). Ponadto rozstrzygnięcie o karze ma być sygnałem dla innych profesjonalnych uczestników rynku usług deweloperskich, że tego typu zachowanie, związane z ograniczaniem praw konsumentów z tytułu rękojmi za wady, nie może być stosowane - pod rygorem sankcji finansowej (prewencja ogólna). Kara pieniężna spełni również funkcję represyjną - stanowić będzie dolegliwość dla strony niniejszego postępowania uzasadnioną stwierdzeniem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Przedmiotowe rozstrzygnięcie o karach będzie sygnałem dla innych przedsiębiorców działających na rynku deweloperskim (prewencja ogólna), ale również wymierzenie przez Prezesa Urzędu kar będzie oddziaływać na Spółkę i zapobiegnie ponownemu naruszeniu przepisów prawa (prewencja indywidualna).

W zakresie czynników obrazujących stopień i skutki rynkowe naruszenia, Prezes Urzędu uwzględnił, że stosowane przez Spółkę praktyki naruszały interesy konsumentów. Stopień naruszenia przez Stylhut przepisów *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* należy zakwalifikować jako znaczny. Kwestionowane działania Spółki uznane zostały za sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki zarzucane Spółce wywoływały skutki w zakresie pozaekonomicznych interesów konsumentów.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 okik kara pieniężna może być nałożona w przypadku, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło choćby nieumyślnie. Odnosząc się w tym miejscu generalnie do obydwu praktyk zarzucanych Spółce Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przepisów okik co najmniej nieumyślnie. Zdaniem Prezesa Urzędu, Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie sprawę, iż jego zachowanie kwestionowane w pkt I.1. i I.2. sentencji decyzji jest sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zdaniem Prezesa Urzędu Spółka jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, ma obowiązek działania w sposób rzetelny. Powyższe wskazuje na to, że Spółka nie dochowała staranności, jakiej należy oczekiwać od profesjonalnego uczestnika obrotu. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny. Z tego względu, nakładając kary pieniężne z tytułu naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu stwierdził nieumyślny charakter naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanych praktyk daje podstawę do nałożenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 okik.

Przy ustalaniu w niniejszej sprawie wysokości kar za poszczególne praktyki stosowane przez Spółkę Prezes Urzędu wziął ponadto pod uwagę: okoliczności naruszenia przepisów okik oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszeń. Prezes UOKiK rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

Kara za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określona w punkcie III.1. sentencji decyzji

W pkt. I.1. sentencji decyzji Prezes Urzędu uznał działanie Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania. Działanie to polegało na podawaniu konsumentom informacji w zawieranych umowach deweloperskich i przenoszących własność, że w przypadku stwierdzenia wad lokalu w okresie rękojmi konsumenci są obowiązani powiadomić o nich dewelopera w terminie jednego miesiąca, co

stanowi naruszenie art. 568 § 2 w zw. z art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego poprzez ograniczenie terminu, jaki posiada konsument na zgłoszenie wady mieszkania, a tym samym było działaniem bezprawnym i godziło w zbiorowe interesy konsumentów.

Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Spółkę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt. I.1. sentencji decyzji odnosi się do przekazywania informacji w umowach deweloperskich i przenoszących własność, że konsumenci są obowiązani powiadomić dewelopera o wadach w terminie jednego miesiąca od ich stwierdzenia. Konsumenci nie wiedzą więc, że zgodnie z prawem posiadają rok na zgłoszenie wady.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okiś stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Prawo konsumenta do informacji jest wartością konstytucyjną, Spółka działa jako deweloper, a stosowana przez nią praktyka uderza w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, będących właścicielami kupionych od Stylhut lokali. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli lub zamierzali zawrzeć umowę deweloperską i/lub przeniesienia własności ze Spółką.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną ze względu na skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę jest sprzeczna z prawem i godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Konsumenci nie wiedzieli bowiem, że *de facto* obowiązuje ich inny termin na zgłoszenie wad zakupionego lokalu.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji miała charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów deweloperskich i przeniesienia własności zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę jakie są uprawnienia klientów z tytułu rękojmi i poprawnie wskazać to w zawieranych z klientami umowach. Zdaniem Prezesa Urzędu, Spółce jako profesjonalistce powinny być, i zapewne są, znane kwestie i wymogi prawne regulujące kwestie dotyczące rękojmi. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić zgodność prowadzonej działalności z obowiązującymi przepisami prawa. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby spełniały one w pełni warunki stawiane przez obowiązujące przepisy prawa. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy deweloperskie i przeniesienia własności w oparciu o wzorce zawierające ograniczenie terminu do składania roszczeń z tytułu rękojmi w okresie od 19 stycznia 2017 r. do 18 listopada 2020 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jej stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [usunięto]% obrotu Spółki, tj. 268 108 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych).

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

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

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

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **268 108 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych)** w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

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

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

Kara za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określona w punkcie III.2. sentencji decyzji

Przy ustaleniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy, które zostały opisane szczegółowo we wcześniejszej części decyzji oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia. Prezes Urzędu rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

Za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu w pkt. I.2. rozstrzygnięcia decyzji uznał działanie Spółki polegające na podawaniu konsumentom informacji w zawieranych umowach deweloperskich i przenoszących własność, że są oni obowiązani wykazać, w przypadku niepoinformowania Spółki o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu, co stanowi naruszenie art. 556² Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu, jeśli klient poinformował o wadzie przed upływem roku od dnia jego wydania, a tym samym było działaniem bezprawnym i godziło w zbiorowe interesy konsumentów.

Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Spółkę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt. I.2. sentencji decyzji odnosi się do przekazywania informacji w umowach deweloperskich i przenoszących własność, że konsumenci są obowiązani powiadomić Stylhut o planowanych przeróbkach w zakupionym mieszkaniu w okresie trwania rękojmi, a w innym wypadku będą zobowiązani wykazać, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu. Konsumenty nie wiedzą więc, że zgodnie z prawem jeśli poinformowali o wadzie przed upływem roku od dnia wydania mieszkania występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu.

W ocenie Prezesa Urzędu stopień naruszenia zarzucanego Spółce jest znaczny. Zgodnie z art. 111 okoliczności naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Prawo konsumenta do informacji jest wartością konstytucyjną, Spółka działa jako deweloper, a stosowana przez nią praktyka uderza w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, będących właścicielami kupionych od Stylhut lokali. Zdaniem Prezesa Urzędu również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli lub zamierzali zawrzeć umowę deweloperską i/lub przeniesienia własności ze Spółką.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną ze względu na skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę jest sprzeczna z prawem i godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Konsumenti nie wiedzieli bowiem, że gdy poinformowali o wadzie przed upływem roku od dnia wydania mieszkania występuje domniemanie istnienia wady lub jej przyczyny w chwili wydania lokalu.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji miała charakter nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść umów deweloperskich i przeniesienia własności zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu Stylhut jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę jakie są uprawnienia klientów z tytułu rękojmi i poprawnie wskazać to w zawieranych z klientami umowach. Zdaniem Prezesa Urzędu, Spółce jako profesjonalistce powinny być, i zapewne są, znane kwestie i wymogi prawne regulujące kwestie dotyczące rękojmi. Spółka jako profesjonalista dysponuje kapitałem finansowym oraz zapleczem ludzkim, które powinno zapewnić zgodność prowadzonej działalności z obowiązującymi przepisami prawa. Dotyczy to w szczególności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, aby spełniały one w pełni warunki stawiane przez obowiązujące przepisy prawa. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednakże, aby działania Spółki miały charakter umyślny.

Prezes Urzędu rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy deweloperskie i przeniesienia własności w oparciu o wzorce zawierające informacje, że klienci są obowiązani wykazać, w przypadku niepoinformowania Spółki o planowanych przeróbkach mieszkania w okresie trwania rękojmi, że wada lub jej przyczyna istniały w chwili wydania lokalu w okresie od 19 stycznia 2017 r. do 18 listopada 2020 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jej stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [usunięto]% obrotu Spółki, tj. 268 108 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych).

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

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

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

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji na kwotę **268 108 zł (słownie: dwieście**

sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiem złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [usunięto]% obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r. oraz stanowi ok. [usunięto]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 okik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki. Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że kara ta spełni funkcję prewencyjną (zarówno w ujęciu ogólnym, jak i indywidualnym) oraz funkcję represyjną.

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

Zgodnie z art. 112 ust. 3 okik karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000

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

IV. Koszty postępowania

Stosownie do art. 77 ust. 1 okik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 okik, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Podobnie w treści przepisu art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.; dalej: „KPA”) wprowadzono wymóg, zgodnie z którym 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. Natomiast stosownie do dyspozycji przepisu art. 263 § 1 KPA - do kosztów postępowania zalicza się m.in. koszty doręczenia stronom pism urzędowych.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK w wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów stwierdził naruszenie przez Stylhut przepisów ustawy (art. 24 okik). Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 okik pozwalająca na obciążenie tego przedsiębiorcy kosztami przeprowadzonego postępowania, którymi są dla Prezesa Urzędu wydatki związane korespondencją prowadzoną w toku niniejszego postępowania. Nałożony obowiązek zwrotu kosztów znajduje uzasadnienie w tym, iż w toku postępowania Prezes Urzędu poniósł koszty korespondencji w wysokości **109,40 zł** (słownie: sto dziewięć złotych 40/100).

Koszty niniejszego postępowania określone w punkcie IV rozstrzygnięcia niniejszej decyzji Spółka obowiązana jest wpłacić w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000

Pouczenia:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 okik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.; dalej: „kpc”) - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, Plac Szczepański 5, 31-011 Kraków.

W przypadku zakwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach postępowania, zawartego w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji - stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479³² § 1 i 2 kpc oraz art. 264 § 2

KPA w zw. z art. 83 okik, stronie przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, wnoszone za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 755; dalej: „ustawa o kosztach”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Z kolei, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o kosztach, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu podlega opłacie w kwocie 500 zł.

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

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

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego jeżeli 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 Krakowie
Waldemar Jurasz

Otrzymują:

1x [usunięto]

pełnomocnik:

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

1x RKR a/a