



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

Poznań, 12 grudnia 2024r.

RPZ.610.7.2023.JM

**DECYZJA nr RPZ 13/2024**

informacje prawnie chronione oznaczono [xxx]

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024 r. poz. 1616), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, pomijanie przez TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu mieszkalnego, co wprowadza konsumentów w błąd co do rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

**i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 24 czerwca 2021r.**

II. na podstawie art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 4 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu **środek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w postaci:

skierowania do konsumentów, którym w związku z zawarciem umów deweloperskich w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice” we Wrocławiu, Spółka przekazała karty lokali mieszkalnych, o których mowa powyżej w pkt I, 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 13/2024 z dnia 12 grudnia 2024r., o treści:

*„TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 13/2024 z dnia 12 grudnia 2024r. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów pomijanie przez Spółkę w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu mieszkalnego, co wprowadza konsumentów w błąd co do rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek*

*działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów.*

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

*Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki”*

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, **karę pieniężną** w wysokości 20.694 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery zł), płatną do budżetu państwa

IV. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w wysokości 46,60 zł (słownie: czterdzieści sześć złotych 60/100 zł) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie rynku usług deweloperskich w zakresie sposobu dokonywania pomiarów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych (sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM). W toku postępowania Prezes Urzędu przesłał do wybranych deweloperów ankiety, w których zamieszczono pytania dotyczące m.in. wskazania norm budowlanych stosowanych przez deweloperów dla aktualnie realizowanych przedsięwzięć deweloperskich i sposobu ich interpretacji, postanowień wzorców umów regulujących pomiar powierzchni oraz kart lokali (wraz z rzutami lokali) i materiałów reklamowych, określających powierzchnię lokali i/lub sposób ich pomiaru. Ankiety przesłano m.in. do TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: Spółka).

Na podstawie informacji udzielonych przez Spółkę w ankiecie ustalono, że Spółka zrealizowała trzyetapowe przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie „Słoneczne Stabłowice” we Wrocławiu, otrzymując pozwolenie na użytkowanie lub zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu dla wszystkich wybudowanych budynków.

Przy realizacji ww. przedsięwzięcia Spółka stosowała, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462), polską normę budowlaną PN-ISO 9836:1997 „*Właściwości użytkowe w budownictwie-Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*”. Stosowanie przez Spółkę ww. normy wynikało z faktu złożenia przez nią wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującego budowę wszystkich budynków w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice”, w [informacja prawnie chroniona]. Na dzień złożenia przez Spółkę wniosku o pozwolenie na budowę wskazane rozporządzenie odwoływało się, w zakresie obliczania powierzchni użytkowej budynków jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, do ww. normy PN-ISO 9836:1997.

Spółka wyjaśniła, że postanowienia ww. normy uzasadniają wliczanie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni pod ściankami działowymi.

Uzasadniając swoje stanowisko Spółka podkreśliła m.in., że zgodnie z pkt 5.1.7. tej normy, powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnią kondygnacji netto jest z kolei powierzchnia ograniczona przez elementy zamykające (tj. m.in. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne). Spółka zaznaczyła, że z zestawienia definicji poszczególnych kategorii powierzchni budynku określonych w normie oraz na rysunku nr 1 normy, obrazującego zakres poszczególnych rodzajów powierzchni, w tym także powierzchni użytkowej (oznaczonej na drugiej kondygnacji budynku widniejącego na rysunku), wynika jednoznacznie, że granice powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku wyznaczone są przez ściany zewnętrzne tych lokali. Spółka odwołała się jednocześnie do pkt 5.1.5.3 normy, który przewiduje, że do powierzchni kondygnacji netto wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały. Spółka podniosła, że według wiedzy techniczno-budowlanej ścianka działowa to wewnętrzna nienośna konstrukcja pionowa dzieląca przestrzeń, co potwierdza rysunek nr 1 zawarty w normie, który jasno wskazuje, że dla obliczenia powierzchni użytkowej nie odejmuje się powierzchni pod ściankami działowymi, które nie stanowią elementów konstrukcyjnych. Spółka zauważyła, że norma nie różnicuje w tej mierze ścianek działowych pod względem materiału, z jakiego są wybudowane (materiały lekkie czy też trwałe) i nakazuje jednolite traktowanie wszystkich ścianek. Spółka stwierdziła, że elementem wyłącznie rozstrzygającym o tym, czy dana ścianka w lokalu nadaje się do demontażu w rozumieniu ww. normy jest to, czy jest ona ścianką działową czy też ścianą konstrukcyjną (tj. nośną).

Oferując konsumentom lokale mieszkalne w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice” Spółka posługiwała się m.in. materiałami informacyjnymi w postaci kart lokali, które w przypadku skorzystania przez konsumenta z oferty, stanowiły - jako załącznik do prospektu informacyjnego - integralną część zawieranej przez strony umowy deweloperskiej. Karta lokalu prezentuje rzut danego lokalu, tj. jego rysunek (plan) z rozkładem pomieszczeń, na którym wskazano m.in. powierzchnię każdego pomieszczenia. W karcie lokalu podano również m.in. oznaczenie lokalu i jego powierzchnię całkowitą.

W wyniku analizy informacji zamieszczonych w kartach lokali, postanowieniem z dnia 12 lipca 2023r. Prezes Urzędu wszczął przeciwko Spółce postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Prezes Urzędu zarzucił Spółce stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na pomijaniu w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu mieszkalnego, co wprowadza konsumentów w błąd co do rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, a w konsekwencji może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, pismem z dnia 22 września 2023r. Spółka wniosła w pierwszej kolejności o umorzenie postępowania administracyjnego na podstawie art. 105 § 1 Kpa w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Z ostrożności procesowej, na wypadek nieumorzenia postępowania, Spółka zadeklarowała wolę koncyliacyjnego załatwienia sprawy, wnosząc o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym celu Spółka zadeklarowała wolę ścisłej współpracy z Prezesem Urzędu i prowadzenia dialogu w celu wypracowania rozwiązań, które będą korzystne dla konsumentów, jednocześnie spełniając oczekiwania Prezesa Urzędu. Spółka zwróciła się także z prośbą o zorganizowanie spotkania z przedstawicielami Prezesa Urzędu, podczas którego zostałyby omówione wstępne założenia zobowiązania.

Przedstawiając stanowisko w sprawie, Spółka odniosła się m.in. do działań Prezesa Urzędu poprzedzających wszczęcie przeciwko niej postępowania, podjętych w postępowaniu wyjaśniającym mającym na celu zbadanie rynku usług deweloperskich w zakresie sposobu dokonywania pomiarów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Spółka wskazała, że w ramach tego postępowania miała miejsce jedynie jedna wymiana pism: wezwanie Prezesa Urzędu z dnia 16 marca 2022r. oraz odpowiedź Spółki z dnia 5 kwietnia 2022r. Spółka stwierdziła, że gdyby uzyskała wiedzę dotyczącą stanowiska Prezesa Urzędu w zakresie przedstawienia informacji na kartach lokali, mogłaby wyjść naprzeciw oczekiwaniom Prezesa Urzędu już na etapie ww. postępowania wyjaśniającego. Spółka zaznaczyła, że złożyła wyjaśnienia w ankiecie w dobrej wierze, że wyjaśnienia te mają przyczynić się do ustalenia standardu rynkowego, nie zaś będą podstawą do wszczęcia przeciwko niej postępowania, w którym może zostać obciążona surową sankcją pieniężną. Spółka podkreśliła także, że działała w zaufaniu do organu, licząc, że prowadzone przez Prezesa Urzędu działania mają charakter badania rynku. Spółka uznała w szczególności, że gdyby Prezes Urzędu miał zastrzeżenia co do złożonych przez nią wyjaśnień, w tym co do przedstawionego podejścia, to mogła oczekiwać, że zanim zostanie wszczęte postępowanie właściwe, będzie miała szansę np. na zmianę kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki lub podjęcie działań zmierzających do usunięcia jej skutków na etapie postępowania dotyczącego badania rynku. Powołując się na informacje z wstępnej części ankiety, Spółka wskazała, że odebrała pismo Prezesa Urzędu jako wezwanie o charakterze ustalającym stan faktyczny, które nie wiąże się dla niej z ryzykiem wszczęcia postępowania właściwego, a wobec braku informacji zwrotnej ze strony Prezesa Urzędu co do przedłożonych wyjaśnień, miała ograniczoną możliwość podjęcia reakcji na etapie postępowania dotyczącego badania rynku. Spółka wyraziła zarazem opinię, że sprawa ma charakter precedensowy, ponieważ Prezes Urzędu w ramach podejmowanych wobec przedsiębiorców interwencji nie kwestionował sposobu prezentacji powierzchni przedstawianych w kartach lokali w zakresie, jaki obejmuje postawiony zarzut.

Spółka poinformowała ponadto, że podejmowała dodatkowe działania wobec konsumentów zainteresowanych jej ofertą, które dotyczyły przekazywania rzetelnych informacji na temat lokali mieszkalnych. Jak podkreśliła Spółka, konsument otrzymywał pełne informacje dotyczące lokalu wymagane przepisami ustawy deweloperskiej z 2011r. W szczególności na odnotowanie w zakresie dodatkowych działań informacyjnych zasługuje zdaniem Spółki fakt, że na etapie przedkontraktowym umożliwiała każdemu zainteresowanemu konsumentowi indywidualne spotkania z jej przedstawicielem-przeszkolonym handlowcem, który posiadał szczegółową wiedzę na temat inwestycji. Spółka zapewniła, że w ramach spotkania jej przedstawiciel udzielał odpowiedzi na wszystkie pytania klientów, przekazując także informacje w zakresie metrażu lokalu mieszkalnego, którym był zainteresowany konsument. Spółka poinformowała, że handlowiec miał katalog inwestycji, który podlegał omówieniu z konsumentem, a do spotkania dochodziło zarówno w biurze sprzedaży Spółki, jak również na inwestycji, aby umożliwić obejrzenie lokalu.

W odniesieniu do oceny prawnej zarzutu Spółka podniosła z kolei, że dla rozważenia, czy wprowadza w błąd poprzez nieinformowanie konsumentów w odpowiedni sposób o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi, należy określić przepis prawa, który wymagałby prezentowania tych informacji w karcie lokalu. Zdaniem Spółki, w tym zakresie należy poddać analizie przepisy sektorowe dla branży deweloperskiej. Porównując art. 22 ust. 1 pkt 6 i 14 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1445; dalej: ustawa deweloperska) oraz art. 35 ust. 1 pkt 6 i 15 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1177), Spółka uznała, że ustawa z 2021r. precyzuje w zakresie wskazania sposobu pomiaru, że chodzi o powierzchnię użytkową. Spółka wywiodła z analizy zmian ww. przepisów, że na podstawie ustawy deweloperskiej z 2011r. właściwej dla kwestionowanych kart lokali, nie można wyinterpretować normy, z której

wynikałoby, że spoczywał na niej obowiązek zamieszczania w kartach lokali mieszkalnych prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu.

Spółka stwierdziła, że Prezes Urzędu w treści zarzutu posługuje się pojęciem rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać konsumenci przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, nie wyjaśniając przy tym, co oznacza „rzeczywista powierzchnia lokali”. Spółka wskazała, że w tym zakresie zasadne jest odniesienie się do dostępnych definicji powierzchni użytkowej. W ocenie Spółki, powierzchnia ta powinna być interpretowana przez pryzmat pojęcia występującego w przepisach prawa, tj. powierzchni użytkowej. Spółka przytoczyła art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2021r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725), uznając, że zgodnie z zamieszczoną w tym przepisie definicją, powierzchnię znajdującą się pod ściankami działowymi należy zakwalifikować do powierzchni użytkowej. Ścianki działowe wliczane są bowiem do powierzchni kondygnacji netto, jako nadające się do demontażu. Spółka wskazała jednocześnie, że zgodnie z pkt 5.1.5.3 normy PN-ISO 9836:1997, którą stosowała, „Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały”. W opinii Spółki, kierując się tokiem argumentacji Prezesa Urzędu należałoby w kartach lokali przedstawiać także informację o wielkości powierzchni rur i kanałów, co wydaje się sprzeczne z intencją Prezesa Urzędu. Spółka zaznaczyła przy tym, że była zobowiązana do stosowania ww. normy na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Spółka podkreśliła również, że nabywcy lokali, których dotyczą kwestionowane karty lokali, mogą w różny sposób korzystać z powierzchni pod demontowanymi ściankami działowymi; ścianki te mogą być całkowicie zdemontowane, ich długość i szerokość może być modyfikowana (zwiększana lub skracana). Spółka wskazała, że konsumenci dokonują takich zmian, nie informując jej o tym, a sposób wykorzystania przedmiotowych powierzchni pozostawia woli konsumentów. Spółka zauważyła, że układ ścianek działowych jest, jak wskazał Prezes Urzędu, wyłącznie propozycją, ponieważ decyzja co do sposobu ich wykorzystania pozostaje po stronie konsumentów.

W konsekwencji Spółka stwierdziła, że w ówczesnym stanie prawnym sposób przedstawienia informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu mieszkalnego nie stanowił nieuczciwej praktyki rynkowej, a tym bardziej praktyki wprowadzającej w błąd przez zaniechanie. Z tego względu, zdaniem Spółki, niniejsze postępowanie powinno zostać umorzone.

W kolejnym piśmie z dnia 12 października 2023r. Spółka podtrzymała swoje stanowisko co do umorzenia postępowania oraz alternatywnie- zakończenia postępowania w ugodowy sposób, w formie decyzji zobowiązującej. Spółka poinformowała m.in., że pracuje nad wstępnymi założeniami propozycji zobowiązania, którą przedłoży w toku postępowania, ale wypracowanie tych założeń z uwagi na stan faktyczny sprawy jest złożonym zagadnieniem. Spółka wyraziła opinię, że poziom skomplikowania sprawy jest potęgowany przez fakt, że kwestionowana przez Prezesa Urzędu praktyka została zaniechana. Tym samym głównym przedmiotem założeń wstępnej propozycji zobowiązania są środki dotyczące usunięcia skutków przedmiotowej praktyki. Spółka podkreśliła, że cały czas analizuje takie środki, które będą mogły być uznane za usuwające skutki definiowanej przez Prezesa Urzędu praktyki, a jednocześnie będą proporcjonalne. Spółka poinformowała poza tym, że zamierza przekazać wstępną propozycję zobowiązania do końca października 2023r. oraz podtrzymała chęć spotkania z przedstawicielami Prezesa Urzędu.

Pismem z dnia 16 października 2023r. Prezes Urzędu poinformował Spółkę, że zasadność i ewentualna potrzeba odbycia spotkania może być rozważona dopiero po przedstawieniu przez Spółkę zobowiązania. Prezes Urzędu wyjaśnił, że po zapoznaniu się z propozycjami Spółki możliwe będzie w szczególności ustalenie, czy niezbędne jest

Pismem z dnia 20 listopada 2023r. Spółka przedstawiła wstępną propozycję zobowiązania, zawierającą, jej zdaniem, kluczowe założenia, które będą rozwijane w toku postępowania w ramach dialogu z Prezesem Urzędu. Spółka uznała, że zaproponowane działania zapewnią usunięcie skutków zarzucanego jej naruszenia, niemniej wyraziła też gotowość do dalszej pracy nad szczegółami tej propozycji, również w formie kontaktów roboczych. Spółka podkreśliła m.in., że nie prezentuje już kart lokali mieszkalnych przedstawiających rzuty lokali w sposób kwestionowany przez Prezesa Urzędu. W opinii Spółki, zaniechanie stosowania zarzuconej jej praktyki miało miejsce wraz z zawarciem ostatniej umowy deweloperskiej, co nastąpiło [informacja prawnie chroniona]. Z ostrożności Spółka zaprzeczyła jednocześnie, że stosowała praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, nie zgadzając się z zarzutem inicjującym postępowanie.

W piśmie z dnia 20 listopada 2023r. Spółka zwróciła się ponadto z prośbą o zorganizowanie warsztatowego spotkania z przedstawicielami Prezesa Urzędu, w celu omówienia zobowiązania. Spotkanie dotyczące zobowiązania Spółki odbyło się online w dniu 1 lutego 2024r.

6

Pismem z dnia 30 września 2024r. Prezes Urzędu powiadomił Spółkę o zamiarze nieuwzględnienia wniosku o wydanie decyzji zobowiązującej oraz o tym, że szczegółowe uzasadnienie przesłanek uzasadniających nieuwzględnienie ww. wniosku zostanie przedstawione w decyzji kończącej postępowanie.

Prezes Urzędu odpowiedział na ww. wniosek Spółki pismem z dnia 21 listopada 2024r. wskazując przesłanki, które zdecydowały o odmowie przyjęcia złożonego przez nią zobowiązania.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, pismem z dnia 17 października 2024r. Spółka poinformowała, że zawarła [informacja prawnie chroniona] umowy deweloperskie z konsumentami w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice”, do których załączono kwestionowane karty lokali. Spółka wskazała, że pierwszą umowę deweloperską zawarła w dniu [informacja prawnie chroniona], a ostatnia w dniu [informacja prawnie chroniona].

Pismem z dnia 5 grudnia 2024r. Spółka podtrzymała wniosek o umorzenie postępowania. Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku, Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej. W dalszej kolejności, w przypadku nieuwzględnienia obydwu wniosków, Spółka wniosła o odstąpienie od nałożenia na nią kary pieniężnej, względnie w przypadku nałożenia kary- o nałożenie jej w minimalnej wysokości. W odniesieniu do wniosku o umorzenie postępowania, Spółka powtórzyła zasadniczo podnoszoną już wcześniej argumentację o braku normy, z której wynikałoby, że spoczywał na niej obowiązek zamieszczania w kartach lokali mieszkalnych prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu. Spółka odwołała się do pisma

Prezesa Urzędu z dnia 16 marca 2022r., skierowanego do niej wraz z ankietą w postępowaniu wyjaśniającym, wskazując, że w ww. piśmie Prezes Urzędu przyznał, że zagadnienie pomiaru powierzchni użytkowej budzi wątpliwości. Spółka odwołała się też do pisma Prezesa Urzędu z dnia 21 listopada 2024r., w którym wskazano, że postanowienia normy PN-ISO 9836:1997 co do ścianek działowych były w różny sposób interpretowane na rynku deweloperskim. Spółka stwierdziła m.in., że brak bezpośredniej normy prawnej dla wskazywania wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi nie został w żaden sposób „uzupełniony” przez dobry obyczaj na rynku oferowania lokali mieszkalnych. Spółka podkreśliła jednocześnie, że informowała konsumentów zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego, że powierzchnia pod ściankami oznaczonymi na kartach lokali jako demontowalne/rozbieralne jest wliczana do powierzchni lokalu.

Podtrzymując wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej, Spółka odniosła się z kolei do jednego z kluczowych w jej opinii argumentów Prezesa Urzędu dla odmowy przyjęcia zobowiązania, tj. kwestii prejudykatu decyzji stwierdzającej stosowanie praktyki. Spółka uznała m.in., że w świetle najnowszych działań legislacyjnych oraz orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Warszawie nie można przyjąć, że prawomocne decyzje Prezesa Urzędu mają walor prejudykatu. Spółka powołała się na art. 6a ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, w którym przesądzono, że prawomocna decyzja Prezesa Urzędu jest jedynie dowodem, w żaden sposób nie ma jednak dla sądu wiążącego charakteru. Spółka zaznaczyła, że w toku procesu legislacyjnego dotyczącego tej ustawy zrezygnowano z rozwiązania wskazującego, że prawomocna decyzja Prezesa Urzędu ma być wiążąca dla sądu orzekającego o naruszeniu interesów konsumentów w postępowaniu grupowym. W konsekwencji Spółka wyraziła opinię, że powołane przez Prezesa Urzędu orzeczenia Sądu Najwyższego należy uznać za nieaktualne. Spółka uznała, że w interesie publicznym, w szczególności w interesie konsumentów, którzy nabyli lokale mieszkalne, których dotyczy postępowanie, byłoby wydanie decyzji zobowiązującej w proponowanym przez nią kształcie. Zdaniem Spółki, nałożenie kary spowoduje, że moment uprawomocnienia się decyzji (o ile nie zostanie ona uchylona w toku kontroli sądowej), odsunie się znacząco w czasie.

Uzasadniając wniosek o odstąpienie od nałożenia kary pieniężnej, Spółka wskazała na różny sposób interpretowania normy PN-ISO 9836:1997 co do ścianek działowych na rynku deweloperskim i precedensowy charakter sprawy. Spółka stwierdziła, że brak jest jakichkolwiek, w tym prawomocnych, rozstrzygnięć wyznaczających standardy informowania w kartach lokali mieszkalnych o powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej. Spółka ponownie zaznaczyła, że w ramach podejmowanych interwencji wobec przedsiębiorców Prezes Urzędu nie kwestionował sposobu prezentacji powierzchni w kartach lokali, w zakresie, jaki obejmuje postawiony jej zarzut. Spółka powołała się przy tym na orzecznictwo i poglądy doktryny odnoszące się do powstrzymania od nałożenia kary na przedsiębiorcę w sytuacji, gdy wykładnia przepisów mających zastosowanie w sprawie jest rozbieżna, rozstrzygnięcia organu antymonopolowego mają charakter precedensowy lub opierają się na nowej interpretacji przepisów.

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

Spółka pod firmą: TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu figuruje w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000725250. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS Spółki- k. 185-188 akt).

Spółka zrealizowała trzyetapowe przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie „Słoneczne Stabłowice” we Wrocławiu, obejmujące budowę [informacja prawnie chroniona] lokali mieszkalnych, stanowiące część inwestycji Osiedle Słoneczne Stabłowice spółek z grupy kapitałowej Archicom. Przy realizacji ww. przedsięwzięcia Spółka stosowała

polską normę budowlaną PN-ISO-9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018r. poz. 1935). Stosowanie przez Spółkę ww. normy wynikało z faktu złożenia przez nią wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującego budowę wszystkich budynków w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice” w [informacja prawnie chroniona]. Na dzień złożenia przez Spółkę wniosku o pozwolenie na budowę wskazane rozporządzenie odwoływało się, w zakresie obliczania powierzchni użytkowej budynków jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, do ww. normy PN-ISO 9836:1997 (dowód: informacje przekazane przez Spółkę w ankiecie skierowanej w postępowaniu wyjaśniającym o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM- k. 11-22 akt, umowa deweloperska załączona do ww. ankiety- k. 23-32 akt, prospekt informacyjny załączony do ww. ankiety- k. 44-50 akt).

Oferując konsumentom lokale mieszkalne w ramach ww. przedsięwzięcia Spółka posługiwała się m.in. materiałami informacyjnymi w postaci kart lokali, które w przypadku skorzystania przez konsumenta z oferty, stanowiły- jako załącznik do prospektu informacyjnego- integralną część zawieranej przez strony umowy deweloperskiej. Karta lokalu prezentuje rzut danego lokalu, tj. jego rysunek (plan) z rozkładem pomieszczeń, na którym wskazano m.in. powierzchnię każdego pomieszczenia. W karcie lokalu podano również oznaczenie lokalu i jego powierzchnię całkowitą. Pod zwrotem „Legenda”, znajdującym się poniżej rzutu lokalu, zamieszczono objaśnienia oznaczeń graficznych uwidocznionych na rzucie (np. ścianek działowych rozbieralnych, możliwej lokalizacji dodatkowej ścianki działowej, szafki elektrycznej, telekomunikacyjnej itp.). Poniżej, pod zwrotem „UWAGI” mniejszą czcionką wskazano, że: aranżacja wnętrza (meble, urządzenia) służy wyłącznie celom ilustracyjnym, przyłącza instalacyjne znajdują się w miejscach usytuowania urządzeń na rysunku, powierzchnie podano wg normy PN-ISO 9836, wymiary podano w świetle murów, bez tynków. Z prawej strony w dolnej części karty lokalu zastrzeżono natomiast, że „*Materiał reklamowy nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego i ma jedynie charakter poglądowy*” (dowód: informacje przekazane przez Spółkę w ankiecie skierowanej w postępowaniu wyjaśniającym o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM- k. 11-22 akt, umowa deweloperska załączona do ww. ankiety wraz z kartą lokalu- k. 23-32 i k. 35 akt, karty lokalu załączone do ww. ankiety- k. 51-53 akt, pismo Spółki z dnia 17 października 2024r.- k. 123-124 akt).

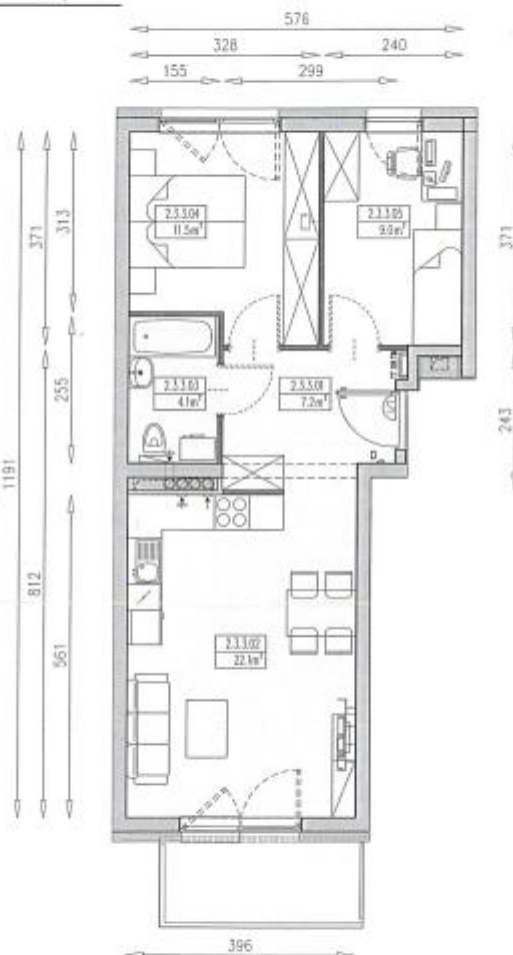
Poniżej przedstawiono obraz karty przykładowego lokalu mieszkalnego, przedłożonej przez Spółkę:



MIESZKANIE Z21-2/3/3/3a - 53,9 m<sup>2</sup>

3 POKOJE, 3. PIĘTRO

PB

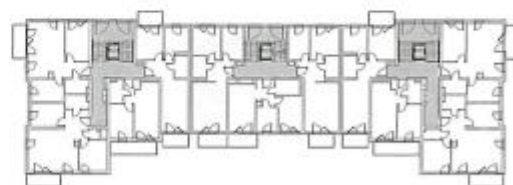


Legenda:

|  |                                |  |                      |
|--|--------------------------------|--|----------------------|
|  | ścianka działowa rozbierna     |  | łódzka               |
|  | możliwa lokalizacja dodatkowej |  | zmywarka             |
|  | ścianki działowej              |  | wentylacja           |
|  | podłoga                        |  | dzwanek              |
|  | szafka elektryczna             |  | sluchawka domofonowa |
|  | szafka rozdzielnicowa          |  | beton prełamywany    |
|  | szafka telekomunikacyjna       |  |                      |
|  | gniazdo TEL/KOMP               |  |                      |
|  | gniazdo R.TV SAT               |  |                      |
|  | gniazdo R.TV SAT przełowe      |  |                      |

UWAGI:

- aranżacja wnętrza (meble, wyposażenie) służy wyłącznie celom ilustracyjnym.
- przypisane instalacje znajdują się w miejscach występowania urządzeń na rysunku.
- powierzchnie podane wg normy PN-ISO 9835.
- wymiary podane w metrach i milimetrach, bez łuków.



Materiał reklamowy nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu Cywilnego i ma jedynie charakter poglądowy.

(dowód: karta lokalu załączona do ww. ankiety- k. 51 akt).

W § 3 ust. 4 przedłożonej przez Spółkę umowy deweloperskiej zawartej z konsumentem w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice” zamieszczono postanowienie o treści: „Wymiary Lokalu w Załączniku nr 2 do Umowy, podane są

w świetle murów, bez tynku”. Załącznik nr 2, do którego odwołuje się ww. postanowienie stanowi karta lokalu, którego dotyczy zawarta przez strony umowa.

W § 3 ust. 5 ww. umowy przewidziano z kolei, że: „Powierzchnia użytkowa Przedmiotu Umowy (zwana w niniejszej Umowie „Powierzchnią Użytkową”) będzie mierzona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 z dnia 28 października 1997r.- Właściwości użytkowe w budownictwie- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Budynek, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Umowy, jest realizowany w stanie prawnym, w którym obowiązuje powyższy sposób liczenia powierzchni (patrz § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012r.; tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1935). Przywołana wyżej norma została przyjęta w projekcie budowlanym za podstawę do określenia powierzchni Przedmiotu Umowy, na podstawie którego jest realizowane Osiedle i konsekwentnie będzie stosowana przy dokonywaniu obmiaru powykonawczego Przedmiotu Umowy. Zastosowanie do obmiaru powykonawczego Przedmiotu Umowy wyżej powołanej normy, warunkuje i uzasadnia data złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego Osiedla tzn. normy, która jest wskazana w wyżej przywołanym Rozporządzeniu, w oparciu o które został sporządzony i zatwierdzony projekt budowlany” (dowód: umowa deweloperska załączona do ww. ankiety- k. 23-32 akt, załącznik nr 2 do ww. umowy- k. 35 akt).

W prospekcie informacyjnym dotyczącym ww. przedsięwzięcia deweloperskiego w rubryce „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zamieszczono postanowienie o podobnej treści, jak przytoczone powyżej. Różnice w treści obydwu postanowień dotyczą jedynie zwrotów: „Budynek (...) jest realizowany (...)”, „Budynek (...) został zrealizowany (...)”, „(...) jest realizowane Osiedle (...)”, „(...) zrealizowano Osiedle (...)” (dowód: prospekt informacyjny załączony do ww. ankiety- k. 44-50 akt, umowa deweloperska załączona do ww. ankiety- k. 23-32 akt).

W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice” Spółka zawarła [informacja prawnie chroniona] umowy deweloperskie z konsumentami, do których załączono kwestionowane karty lokali. Pierwszą umowę deweloperską Spółka zawarła w dniu [informacja prawnie chroniona], a ostatnią w dniu [informacja prawnie chroniona]. (dowód: pismo Spółki z dnia 17 października 2024r.- k. 123-124 akt).

Obrót Spółki w 2023r. wyniósł [informacja prawnie chroniona] zł (dowód: pismo Spółki z dnia 17 października 2024r. wraz z wydrukami dokumentów finansowych- k. 123-124 i 131-141, płyta DVD z zapisanymi dokumentami finansowymi, załączona do ww. pisma- 129 akt).

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

#### **I.**

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024r. poz. 1616; dalej: uokik), ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy mogli zapoznać się z zakwestionowanymi kartami lokali w związku z realizacją przez Spółkę przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice”. 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. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego

interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na fakt, że praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów może być przypisana jedynie przedsiębiorcy, należy wskazać, że Spółka posiada status przedsiębiorcy w świetle art. 4 pkt 1 uokik. Przepis ten stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2024r. poz. 236 ze zm.). Art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców za przedsiębiorcę uznaje osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą działalność gospodarczą. TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, polegającą na świadczeniu usług deweloperskich. Spółka jest w związku z tym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów uokik, którego działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

Art. 24 ust. 1 uokik zakazuje stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 uokik stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy. Taką praktykę stanowią w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe (art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik). Dla uznania, że Spółka stosuje zakazaną przez uokik praktykę niezbędne jest stwierdzenie, że jej zachowanie jest **sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami** i jednocześnie **narusza zbiorowy interes konsumentów**.

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (tak np. J. Szwaja. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji- Komentarz, Warszawa 2000r., s. 117-118, por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - dalej: SOKiK z dnia 13 listopada 2007r. sygn. XVII AmA 45/07). W wyroku z dnia 8 maja 2002r. sygn. akt I PKN 267/2001 Sąd Najwyższy stwierdził, że o bezprawności działania decyduje „*całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego*”.

Należy zauważyć, że przepisy uokik nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. W celu konkretyzacji tej przesłanki należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, na podstawie których możliwe jest dokonanie oceny praktyki przedsiębiorcy w aspekcie jej zgodności z prawem.

**Bezprawność** zakwestionowanej praktyki związana jest z naruszeniem przez Spółkę przepisów art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845; dalej: uopnpr).

Zakaz stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych wyrażony został w art. 3 uopnpr. Zgodnie z art. 2 pkt 4 uopnpr, przez praktykę rynkową rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Pojęcie produktu ma znaczenie szerokie, obejmuje każdy towar lub usługę, w tym nieruchomości, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych (art. 2 pkt 3 uopnpr).

Niewątpliwie działania Spółki polegające na prezentowaniu w kartach lokali informacji o lokalach mieszkalnych oferowanych w sprzedaży stanowią praktykę rynkową w rozumieniu przepisów uopnpr.

Art. 4 ust. 2 uopnpr za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd, przy czym praktyka ta nie podlega ocenie w świetle przesłanek określonych w ust. 1 tego przepisu. Oznacza to, że przypisanie Spółce

zarzuconej praktyki nie wymaga odniesienia do ogólnej definicji nieuczciwej praktyki rynkowej zawartej w art. 4 ust. 1 uopnpr.

Art. 6 ust. 1 uopnpr stanowi, że praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Zgodnie z art. 6 ust. 3 pkt 1 uopnpr, wprowadzającym w błąd zaniechaniem może być w szczególności zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu. Art. 6 ust. 5 uopnpr przewiduje jednocześnie, że przy ocenie, czy praktyka rynkowa wprowadza w błąd przez zaniechanie, należy uwzględnić wszystkie jej elementy oraz okoliczności wprowadzenia produktu na rynek, w tym sposób jego prezentacji.

Zarzucona Spółce nieuczciwa praktyka rynkowa podlega ocenie z punktu widzenia ustalonego modelu przeciętnego konsumenta. Art. 2 pkt 8 uopnpr za przeciętnego konsumenta uznaje konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Wymaga zarazem dokonania oceny tych cech z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna lub umysłowa.

Adresatem przygotowanych przez Spółkę materiałów informacyjnych dotyczących realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego był ogół konsumentów. Treść kwestionowanych kart lokali, sposób ich rozpowszechniania, jak i sama oferta Spółki nie były kierowane do określonej, dającej się wyodrębnić na podstawie wspólnej cechy grupy konsumentów, ale nieograniczonego kręgu odbiorców. *De facto* każda osoba zainteresowana nabyciem lokalu mieszkalnego mogła skorzystać z oferty Spółki i zawrzeć z nią umowę deweloperską, a następnie umowę przenoszącą własność lokalu. Nie ma w związku z tym podstaw do konstruowania modelu przeciętnego konsumenta z uwzględnieniem ostatniej z przesłanek wskazanych w ustawowej definicji, a mianowicie odwoływania się do przynależności do szczególnej grupy konsumentów. W niniejszej sprawie za przeciętnego konsumenta Prezes Urzędu uznaje zatem osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zapoznaniu się z wszelkiego rodzaju materiałami dotyczącymi oferty dewelopera, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta.

Wskazanie na takie cechy, jak dostateczne poinformowanie, uwaga i ostrożność określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta (jego przeciętność) znajdujących wyraz w tym, że z jednej strony możemy wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, a z drugiej- nie możemy uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna oraz że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć.

Analizując praktykę rynkową należy uwzględnić wszystkie czynniki, które mogą kształtować jej odbiór przez przeciętnego konsumenta, a więc przede wszystkim komunikat, który ich autor chce przekazać konsumentom. Zdaniem Prezesa Urzędu, komunikat wynikający ze stosowanych przez Spółkę kart lokali, poprzez pominięcie informacji o powierzchni ścianek działowych, mógł wywołać mylne przekonanie przeciętnego konsumenta o faktycznej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać.

W stosowanej przez Spółkę karcie lokalu podano powierzchnię danego lokalu, oferowanego w ramach ww. przedsięwzięcia deweloperskiego. Na zamieszczonym w tym dokumencie rzucie (rysunku) lokalu wyszczególniono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń oraz oznaczono ścianki działowe rozbieralne. Suma podanych powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest przy tym równa wskazanej powierzchni lokalu. Uwzględniając stanowisko Spółki dotyczące stosowania postanowień ww. normy w zakresie ścianek działowych oznacza to, że Spółka wliczyła do podanej powierzchni pomieszczeń, a co za tym idzie całkowitej powierzchni lokalu, także powierzchnię pod ściankami działowymi. Spółka nie podała jednak wielkości powierzchni pod ściankami działowymi

wliczanej do powierzchni lokalu. Powoduje to, że przeciętny konsument w chwili zapoznania się z kartą lokalu nie wie, jaka jest rzeczywista powierzchnia lokalu bez wliczonej do niej powierzchni pod ściankami działowymi. Można tym samym uznać, że wskutek pominięcia tych danych przeciętny konsument nie uzyskuje istotnych informacji o sposobie pomiaru powierzchni lokalu w odniesieniu do ścianek działowych.

Prezes Urzędu kwestionuje zatem zakres przekazywanych konsumentom informacji. Prezes Urzędu uznaje, że jeżeli Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu powierzchnię pod ściankami działowymi, to konsument już na etapie poprzedzającym zawarcie umowy deweloperskiej powinien uzyskać w tej kwestii jednoznaczne i precyzyjne informacje. Z karty lokalu powinno wynikać, że wskazana powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń w lokalu i powierzchni pod ściankami działowymi znajdującymi się w lokalu. Z karty lokalu konsument powinien więc dowiedzieć się, jaka jest wielkość powierzchni pod ściankami działowymi, którą Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu. Dzięki tego rodzaju informacji przeciętny konsument mógłby ustalić, w chwili zapoznania się z kartą lokalu, że podana powierzchnia lokalu obejmuje zarówno powierzchnie poszczególnych pomieszczeń, jak i powierzchnie pod zaznaczonymi na rzucie lokalu ściankami działowymi. Już choćby poprzez porównanie poszczególnych wielkości przeciętny konsument mógłby też ustalić, jaką część powierzchni całkowitej lokalu stanowi powierzchnia pod ściankami działowymi.

Pominięcie tej informacji w ustalonych okolicznościach może powodować, że przeciętny konsument w ogóle nie zorientuje się, że do podanej powierzchni wybranego przez niego lokalu, a tym samym powierzchni znajdujących się w tym lokalu pomieszczeń, wliczona jest powierzchnia pod ściankami działowymi i jakie są tego skutki. Jak wskazano powyżej, suma podanych w karcie lokali powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest równa podanej powierzchni całkowitej lokalu. Może to sugerować przeciętnemu konsumentowi, że powierzchnia pod ściankami działowymi nie jest w ogóle wliczana do powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni poszczególnych pomieszczeń.

Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w zakresie sposobu dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej przez deweloperów. Nie wie tym samym, jakie konkretnie części czy elementy zostaną wliczone do tej powierzchni, a jakie nie podlegają wliczeniu. Niemniej jednak należy uznać, że informacja o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczonej do powierzchni użytkowej lokalu, pozwoliłaby przeciętnemu konsumentowi na ustalenie nie tylko tego, że Spółka wlicza powierzchnię tych ścianek do powierzchni użytkowej lokalu, ale również faktycznej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych. Tym samym przeciętny konsument mógłby ustalić, o jaką wielkość powierzchnia lokalu będzie w rzeczywistości mniejsza niż powierzchnia podana w karcie lokalu. Tego rodzaju informacja umożliwiłaby też przeciętnemu konsumentowi ustalenie, jaka część ceny za lokal obejmuje powierzchnię pod ściankami działowymi. Zdaniem Prezesa Urzędu, ww. informacja pozwoliłaby przeciętnemu konsumentowi na podjęcie świadomej decyzji co do akceptacji faktu ustalenia powierzchni lokalu z uwzględnieniem powierzchni pod ściankami działowymi, a w konsekwencji zapłaty ceny za lokal ustalonej również za powierzchnię pod ściankami działowymi. Otrzymując ww. informację przeciętny konsument mógłby ocenić, czy odpowiada mu oferta, w której powierzchnia pod ściankami działowymi wynosi np. 1 m<sup>2</sup> bądź 1,5 m<sup>2</sup>. Warto zarazem zauważyć, że w zależności np. od liczby bądź układu pomieszczeń w danym lokalu i oddzielających je ścianek działowych, wielkość powierzchni pod ściankami działowymi może stanowić określoną, znaczącą część powierzchni całkowitej lokalu. Dlatego informacja o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi ma istotne znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję o zakupie lokalu, wpływając na sposób postrzegania przez niego oferty Spółki i jej ocenę.

W karcie lokalu Spółka wskazała wprawdzie, że „powierzchnie podano wg normy PN-ISO 9836”, ale bez dokładnego oznaczenia stosowanej normy i wynikającej z niej zasady pomiaru w zakresie ścianek działowych, polegającej na wliczaniu do powierzchni użytkowej powierzchni pod ściankami działowymi. Z karty lokalu nie wynika więc dla

przeciętnego konsumenta, że Spółka wlicza tę powierzchnię do powierzchni użytkowej lokalu.

W opinii Prezesa Urzędu, samo odwołanie się do normy nie jest wystarczające do uznania, że przeciętny konsument otrzymał w opisanej sytuacji istotne informacje o sposobie pomiaru powierzchni lokalu, potrzebne mu do podjęcia decyzji dotyczącej umowy. Spółka nie podała pełnego oznaczenia stosowanej normy, co powoduje, że przeciętny konsument przy zapoznaniu się z kartą lokalu może w ogóle nie ustalić, o jaką normę budowlaną chodzi. Należy zauważyć, że w działalności budowlanej stosowanych jest wiele norm budowlanych, które regulują różne zagadnienia związane z procesem budowlanym (np. sposób projektowania, wymagania techniczne materiałów budowlanych, wykonanie robót itp.). Norma PN-ISO 9836:1997 jest jedną z wielu norm budowlanych, które są stosowane przez przedsiębiorców. Normy budowlane objęte są ponadto licencjami Polskiego Komitetu Normalizacyjnego i żeby zapoznać się z ich treścią niezbędne jest wykupienie licencji. Należy poza tym zaznaczyć, że wskazana norma budowlana jest dokumentem specjalistycznym, technicznym, posługującym się ściśle techniczną terminologią. Nawet zatem, gdyby konsument zapoznał się z treścią wskazanej w karcie lokalu normy przed zawarciem umowy ze Spółką, jej postanowienia mogłyby być dla niego niezrozumiałe.

Zdaniem Prezesa Urzędu, pominięcie informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi przy przyjętej przez Spółkę metodzie prezentacji lokalu może sugerować przeciętnemu konsumentowi, że powierzchnia pod ściankami działowymi nie jest w ogóle wliczana do powierzchni lokalu, skoro suma podanych powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest równa podanej powierzchni całkowitej lokalu. Zapoznając się z kartą lokalu przeciętny konsument nie jest w stanie ustalić, że podane powierzchnie poszczególnych pomieszczeń oraz podana powierzchnia lokalu obejmują także powierzchnię pod ściankami działowymi. Przeciętny konsument może jedynie ustalić, które ze ścian na przedstawionym rzucie lokalu są ściankami działowymi (tj. nienośnymi).

Brak informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi może więc wywoływać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta o faktycznej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. powierzchni bez ścianek działowych. W karcie lokalu nie ma informacji bądź wskazówek, na podstawie których przeciętny konsument mógłby ustalić, że powierzchnia lokalu, z której będzie mógł korzystać, w rzeczywistości będzie mniejsza niż podana. Pominięcie tych informacji może tym samym powodować, że konsument podejmie decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że w podanej łącznej powierzchni lokalu, a w konsekwencji w kalkulacji ceny, uwzględniono również powierzchnię pod ściankami działowymi i znał wielkość tej powierzchni.

Stosownie do art. 2 pkt 7 uopnpr, przez decyzję dotyczącą umowy rozumie się podejmowaną przez konsumenta decyzję co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania. Nieuczciwa praktyka rynkowa polegająca na wprowadzającym w błąd zaniechaniu nie musi finalnie prowadzić do dokonania przez przeciętnego konsumenta czynności prawnej. Decyzja dotycząca umowy, o której mowa w uopnpr, ma szerszy zakres niż instytucja błędu uregulowana w art. 84 i nast. Kodeksu cywilnego. Elementem konstrukcyjnym decyzji konsumenta nie jest objęty sam fakt jej dokonania, czyli w analizowanym przypadku- skorzystanie z oferty i zawarcie umowy ze Spółką. Wystarczająca jest potencjalna możliwość wprowadzenia w błąd przeciętnego konsumenta. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, czy i w jakim ewentualnie stopniu konsument może zweryfikować otrzymane informacje w inny sposób. Decyzja dotycząca umowy może w tym wypadku polegać np. na zainteresowaniu się przeciętnego konsumenta ofertą Spółki, czy też podjęciu działań w celu uzyskania dodatkowych lub szczegółowych informacji o jej ofercie.

Należy zauważyć, że stanowisko Spółki co do postawionego jej zarzutu sprowadza się zasadniczo do wskazania, że nie ma przepisów prawa zobowiązujących dewelopera do przekazania konsumentom informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu. Z wywodów Spółki wynika, że odpowiedniej podstawy prawnej nie zawiera ustawa deweloperska z 2011r. mająca zastosowanie do zrealizowanego przez nią przedsięwzięcia „Stoneczne Stabłowice”, w tym przytoczony art. 22 ust. 1 pkt 14 tej ustawy. Wywody Spółki mogą przy tym sugerować, że podstawę taką zawiera obecnie obowiązująca ustawa deweloperska z 2021r., która zmieniła brzmienie w zakresie wskazania sposobu pomiaru lokalu, precyzując, że chodzi o powierzchnię użytkową.

Odnosząc się do ww. argumentacji należy przede wszystkim wskazać, że Spółka ogranicza obowiązki informacyjne przedsiębiorcy względem konsumentów wyłącznie do tych wynikających z przepisów odrębnych, do czego odnosi się art. 6 ust. 2 uopnpr, czyli w niniejszym przypadku- do przepisów ustawy deweloperskiej. Spółka nie dostrzega jednak, że art. 6 ust. 2 uopnpr nie zawiera tego rodzaju ograniczenia. Zgodnie z tym przepisem, w razie wątpliwości za istotne informacje, o których mowa w ust. 1, uważa się informacje, które przedsiębiorca stosujący praktykę rynkową jest obowiązany podać konsumentom na podstawie odrębnych przepisów.

Art. 6 ust. 2 uopnpr pozwala dokonać podziału określonych w nim informacji na takie, co do których obowiązek przekazania wynika z przepisów szczególnych oraz takie, co do których obowiązek ten nie wynika z przepisów odrębnych, ale powiązany jest z samą cechą „*istotności informacji*” dla podjęcia decyzji dotyczącej umowy. Zaniechanie należy tu przeciwstawić działaniu, którego obowiązek może mieć źródło w przepisach prawa, umowach, zasadach współżycia społecznego, dobrych praktykach itp. Kwalifikacja informacji istotnych odbywać musi się zatem każdorazowo w oparciu o określony stan faktyczny. Na przedsiębiorcy ogólnie ciąży jednak obowiązek przekazania konsumentowi wszystkich istotnych informacji potrzebnych do podjęcia decyzji dotyczącej umowy, który nie jest ograniczony do informacji wymienionych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa. Z kolei dokonując oceny istotności określonych informacji uwzględnić należy wszystkie elementy oraz okoliczności związane z występowaniem danego produktu na rynku. Chodzi o takie informacje, które są niezbędne do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej transakcji i tym samym powodują lub mogą powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Istotne są informacje, które pozwalają dokonać racjonalnego wyboru. Stąd też zarówno zatajenie przekazania informacji, jak i podanie informacji w sposób dwuznaczny, niezrozumiały czy też w nieodpowiednim czasie, mieści się w zakresie tego pojęcia. Pod pojęciem „*istotnych informacji*” w razie wątpliwości należy rozumieć więc nie tylko informacje, które przedsiębiorca jest obowiązany podać konsumentom na podstawie odrębnych przepisów, ale także te, których obowiązek podania nie wynika z regulacji szczególnych. Informacje te winny być podane stosownie do wymogów art. 6 ust. 4 uopnpr. Zawarte w tym przepisie wyliczenie wskazujące co stanowi „*istotną informację*” ma charakter przykładowy, na co wskazuje użyty w nim zwrot „*w szczególności*”. W art. 6 uopnpr ustawodawca podał przykłady praktyk mogących wprowadzać w błąd przez zaniechanie, do których zaliczył m.in. zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu (por. np. wyroki SOKiK z dnia: 21 lipca 2016r. sygn. akt XVII AmA 10/15 oraz 24 maja 2023r. sygn. akt XVII AmA 63/22, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2024r. sygn. akt VII AGa 976/23 oraz orzecznictwo i stanowiska tam powołane).

W niniejszej sprawie źródłem obowiązku informacyjnego Spółki nie są przepisy odrębne, ale sama „*istotność*” informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu, wliczanej do powierzchni lokalu. Zdaniem Prezesa Urzędu, w ustalonych okolicznościach faktycznych ww. informacja jest potrzebna przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 uopnpr. Jest to bowiem informacja, która pozwala przeciętnemu konsumentowi na ustalenie rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu

proponowanego przez Spółkę układu ścianek działowych w lokalu. Niewątpliwie powierzchnia lokalu jest tym elementem oferty dewelopera, na który przeciętny konsument zainteresowany nabyciem lokalu zwraca uwagę w pierwszej kolejności. Informacja o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi, które są wliczane do powierzchni lokalu, ze swej natury nie ma więc neutralnego charakteru dla przeciętnego konsumenta, ale charakter doniosły. Informacja ta wpływa zarazem na stopień poinformowania przeciętnego konsumenta o sposobie kalkulacji ceny za lokal, obejmującej także powierzchnię pod ściankami działowymi. Brak tej informacji może tym samym powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której by nie podjął, gdyby znał wielkość powierzchni pod ściankami działowymi, wliczanej do powierzchni lokalu.

Warto przy tym zaznaczyć, że w świetle przesłanek nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 6 uopnpr przedsiębiorca nie ma obowiązku podania wszystkich istotnych informacji dotyczących produktu, ale tylko takie istotne informacje, które- tak jak informacje o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi- są potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 uopnpr.

W kontekście postawionego Spółce zarzutu oraz istotności ww. informacji dla decyzji przeciętnego konsumenta, powołanie się przez Spółkę na podejmowanie dodatkowych działań wobec konsumentów zainteresowanych jej ofertą (tj. przekazanie konsumentom informacji o lokalu wymaganych przez ustawę deweloperską, umożliwienie spotkań z przeszkolonym handlowcem Spółki na etapie przedkontraktowym, udzielanie przez niego odpowiedzi na zadane przez konsumentów pytania, przekazywanie konsumentom informacji o metrażu lokalu czy omawianie katalogu inwestycji i możliwość obejrzenia lokalu), nie ma znaczenia dla oceny zachowania Spółki. Możliwość uzyskania informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi z innych źródeł nie wpływa na stopień poinformowania przeciętnego konsumenta o tej powierzchni w chwili zapoznania się z kartą lokalu. Informacje uzyskiwane z innych źródeł nie mogą prowadzić do korygowania przekazu, jaki przeciętny konsument otrzymuje zapoznając się z kartą lokalu.

Należy ponadto zauważyć, że pojęcie rzeczywistej powierzchni lokalu, do którego odnosi się postawiony Spółce zarzut jest wprost określone w jego treści, czego Spółka nie dostrzega. W treści zarzutu wprost wskazano, że jest to powierzchnia, z której konsumenci będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. nie obejmująca powierzchni pod tymi ściankami. Wymaga podkreślenia, że Prezes Urzędu nie zakwestionował dokonanej przez Spółkę interpretacji postanowień normy PN-ISO 9836:1997 w zakresie ścianek działowych, a więc ich wliczania bądź niewliczania do powierzchni użytkowej lokalu, co może sugerować stanowisko Spółki dotyczące postanowień normy i pojęcia powierzchni użytkowej. Zarzucona Spółce praktyka nie dotyczy stosowania postanowień normy budowlanej, ale sposobu informowania o powierzchni lokalu w zakresie ścianek działowych.

Ww. praktyka dotyczy pominięcia informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi w lokalu wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu, przy zachowaniu, co należy podkreślić, proponowanego przez Spółkę układu ścianek działowych. Wskazana przez Spółkę możliwość demontowania ścianek działowych przez nabywców czy modyfikowania ich długości i szerokości nawet bez wiedzy Spółki odnosi się natomiast do decyzji podejmowanych w konkretnych sprawach przez konkretnych, indywidualnie oznaczonych konsumentów. Tego rodzaju przypadki wykraczają poza zakres zarzutu postawionego Spółce w niniejszej sprawie, a jednocześnie- poza zakres kontroli działań przedsiębiorcy w postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Jedynie na marginesie można w tym miejscu zauważyć, że te same zasady informowania konsumentów o powierzchni lokalu, zdaniem Prezesa Urzędu, powinny dotyczyć też innych elementów nadających się do demontażu, o których mowa w pkt 5.1.5.3 normy PN-ISO 9836:1997, tj. powierzchni rur i kanałów. Spółka uznała, że wydaje się to sprzeczne z intencją Prezesa Urzędu. Spółka nie uwzględniła jednak, że Prezes

Urzędu nie dokonał ustaleń, które wskazywałyby, że w lokalach mieszkalnych realizowanych w przedmiotowym przedsięwzięciu zaprojektowane zostały rury czy kanały jako elementy nadające się do demontażu w rozumieniu ww. postanowienia normy. Odmienne ustalenia Prezes Urzędu poczynił w odniesieniu do ścianek działowych w ww. lokalach, których dotyczy postawiony Spółce zarzut.

Zajmując stanowisko w sprawie Spółka odniosła się także do działań Prezesa Urzędu poprzedzających wszczęcie niniejszego postępowania, podjętych w postępowaniu wyjaśniającym mającym na celu zbadanie rynku usług deweloperskich w zakresie sposobu dokonywania pomiarów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Spółka zwróciła m.in. uwagę tylko na jedną wymianę pism z Prezesem Urzędu w ramach tego postępowania i brak informacji zwrotnej ze strony Prezesa Urzędu co do złożonych wyjaśnień, wskazując na ograniczoną możliwość podjęcia reakcji na etapie ww. postępowania dotyczącego badania rynku.

W odniesieniu do wyrażonych przez Spółkę wątpliwości należy przede wszystkim wskazać, że informacje i dokumenty pozyskane od Spółki oraz innych deweloperów w wyniku uzupełnienia ankiety przekazanej w ramach ww. postępowania wyjaśniającego (sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM), podlegają ocenie tak, jak każdy inny materiał dowodowy pozyskany przez Prezesa Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego. Wbrew sugestiom Spółki, prowadzenie postępowania wyjaśniającego w celu zbadania sytuacji na określonym rynku nie ogranicza Prezesa Urzędu w podjęciu dalszych działań w trybie uokik. Nie jest więc wykluczone, że jeżeli w toku tego rodzaju postępowania zostanie ustalone, że zachowanie przedsiębiorcy może naruszać przepisy uokik, Prezes Urzędu zdecyduje o wszczęciu przeciwko przedsiębiorcy postępowania (np. w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów). Prezes Urzędu nie ma wpływu na sposób interpretacji jego działań przez przedsiębiorców. W niniejszym przypadku Prezes Urzędu uznaje jednak za zbyt daleko idące i nieuzasadnione stanowisko Spółki co do braku ryzyka wszczęcia przeciwko niej postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wskutek analizy materiałów przedłożonych przez Spółkę w ww. postępowaniu wyjaśniającym, w odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu. Należy przypomnieć, że Spółka dostarczyła żądane przez Prezesa Urzędu informacje i dokumenty w odpowiedzi na wezwanie z dnia 16 marca 2022r., którego podstawę prawną stanowił art. 50 ust. 1 uokik. Oznacza to, że Spółka miała ustawowy obowiązek odpowiedzi na wezwanie. Z tego choćby względu twierdzenia Spółki, że złożyła wyjaśnienia w dobrej wierze, że wyjaśnienia te mają przyczynić się do ustalenia standardu rynkowego, ale nie będą podstawą do wszczęcia przeciwko niej postępowania, są całkowicie chybione. Stanowisko Spółki nie znajduje także uzasadnienia w przytoczonych informacjach zamieszczonych we wstępnej części ankiety, wyjaśniającej cel jej skierowania do deweloperów. W ocenie Prezesa Urzędu, informacje te w żadnym stopniu nie wskazują ani nie sugerują, że po analizie ankiety wykluczone będzie podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w razie stwierdzenia naruszeń na rynku usług deweloperskich. Zgodnie z ich treścią, odpowiedź na ankietę stanowić będzie istotne źródło informacji o sytuacji na rynku i praktykach deweloperów dotyczących dokonywania pomiarów powierzchni użytkowej. Postawiony Spółce zarzut, jak już podkreślono powyżej, nie dotyczy samego sposobu pomiaru powierzchni, ale zakresu informacji o powierzchni lokalu zamieszczonych w kartach lokali w sytuacji, w której Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu powierzchnię pod ściankami działowymi, ale nie informuje o wielkości powierzchni pod tymi ściankami.

Należy również zaznaczyć, że Prezes Urzędu nie uprzedza przedsiębiorcy o zamiarze postawienia zarzutów i wszczęcia przeciwko niemu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów bądź innego postępowania przewidzianego w uokik. W związku z tym, za niezrozumiałe należy uznać oczekiwania Spółki co do poinformowania jej przez Prezesa Urzędu o możliwości np. zmiany praktyki lub podjęcia działań zmierzających do usunięcia jej skutków zanim wszczęto przeciwko niej przedmiotowe postępowanie.

Z drugiej strony, fakt wcześniejszego niekwestionowania przez Prezesa Urzędu sposobu prezentacji powierzchni lokali w kartach lokali, na co powołała się Spółka, nie oznacza, że Prezes Urzędu nie mógł wszcząć przeciwko Spółce niniejszego postępowania. Należy podkreślić, że o wszczęciu przeciwko Spółce postępowania przesądziła ocena zgromadzonego materiału dowodowego, z której wynikało, że zaniechanie Spółki w zakresie wskazywania wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu może spełniać przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik.

Ponadto, w świetle przepisów uokik wszczęcie przeciwko przedsiębiorcy postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (podobnie jak innych postępowań przewidzianych w tej ustawie, np. postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone) nie musi być w ogóle poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym. Prezes Urzędu nie ma obowiązku wszczęcia postępowania wyjaśniającego (por. art. 48 ust. 1 uokik).

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał, że zaniechanie Spółki spełnia przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej, o której mowa w art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 uopnpr.

Powyżej wskazano, że przypisanie Spółce zarzuconej praktyki wymaga także wykazania, że praktyka ta **narusza zbiorowy interes konsumentów**. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowy interes konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu Najwyższego, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*”.

Dla wystąpienia ww. przesłanki istotne jest zatem ustalenie, że działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego, konkretnego adresata. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może przy tym polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest tym samym konieczne, aby którykolwiek z konsumentów został dotknięty skutkami stosowanych przez przedsiębiorcę praktyk. Wystarczająca jest choćby potencjalna możliwość wystąpienia negatywnych skutków praktyki wobec nieograniczonej liczby konsumentów.

Zarzucona Spółce praktyka może godzić w zbiorowy interes konsumentów, tj. interesy nieokreślonej i nieograniczonej grupy konsumentów, których nie da się zidentyfikować- wszystkich osób, które mogły zapoznać się z przygotowanymi przez Spółkę kartami lokali.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym

pojęciem należy rozumieć *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym) oraz prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdził, że Spółka naruszyła zakaz, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik.

[illegible][illegible]

Pismem z dnia 30 września 2024r. Prezes Urzędu powiadomił Spółkę o zamiarze nieuwzględnienia wniosku o wydanie decyzji zobowiązującej oraz o tym, że szczegółowe uzasadnienie przestanek uzasadniających nieuwzględnienie ww. wniosku zostanie przedstawione w decyzji kończącej postępowanie.

Stosownie do art. 28 ust. 1 uokik, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub będących podstawą wszczęcia postępowania- że został naruszony zakaz, o którym mowa w art. 24, 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 Urzędu, może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. W przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24, i zobowiąże się do usunięcia skutków tego naruszenia, zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu postanowił nie uwzględnić złożonego przez Spółkę wniosku. Po wnikliwym przeanalizowaniu okoliczności sprawy Prezes Urzędu stwierdził, że wydanie decyzji zobowiązującej nie jest uzasadnione. Prezes Urzędu wziął pod uwagę przede wszystkim charakter produktu, którego dotyczy zarzucona Spółce praktyka. Praktyka ta jest bezpośrednio związana z nabyciem lokalu mieszkalnego przez

konsumenta, czyli produktu, którego wartość rynkowa jest obiektywnie niezwykle wysoka dla przeciętnego konsumenta. Nabycie lokalu mieszkalnego wiąże się z uiszczeniem przez konsumenta na rzecz dewelopera znacznych środków finansowych tytułem ceny za lokal, co najmniej kilkaset tysięcy złotych (z przekazanych przez Spółkę danych wynika, że cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wynosiła od [informacja prawnie chroniona]). Niejednokrotnie nabycie lokalu wiąże się też z zaciągnięciem przez konsumenta kredytu hipotecznego na kilkadziesiąt lat. Można też uznać, że lokal mieszkalny jest produktem o szczególnie istotnej wartości i znaczeniu dla przeciętnego konsumenta, zwłaszcza w porównaniu do innych produktów czy usług, co do których konsument podejmuje decyzje rynkowe, w tym decyzję dotyczącą umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 uopnpr.

Przy ocenie wniosku Spółki Prezes Urzędu wziął również pod uwagę, że zarzucona Spółce praktyka polega na pominięciu informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu w kartach lokalu. Jak zaznaczono, karty lokalu stanowią załącznik do prospektu informacyjnego dotyczącego danego przedsięwzięcia deweloperskiego, a w razie zawarcia umowy deweloperskiej stają się integralną częścią umowy. Dokonane ustalenia wskazują, że karta lokalu była faktycznie jedynym dokumentem stosowanym przez Spółkę na etapie przedkontraktowym i na etapie zawierania umowy, na podstawie którego konsument – w przypadku zamieszczenia ww. informacji – mógłby ustalić rzeczywistą powierzchnię lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod ściankami działowymi. Dokument ten ma niewątpliwie podstawowe znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję dotyczącą umowy w odniesieniu do lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 pkt 7 uopnpr.

Zdaniem Prezesa Urzędu, specyfika produktu, jakim jest lokal mieszkalny oraz charakter ww. praktyki powodują, że do akceptacji zobowiązań składanych przez deweloperów powinno dochodzić w wyjątkowych sytuacjach, kiedy korzyści z wydania decyzji zobowiązującej dla ochrony interesu publicznego będą nieporównywalnie większe niż w przypadku wydania decyzji na podstawie art. 26 bądź art. 27 uokik. W opinii Prezesa Urzędu, w rozpatrywanej sprawie taka sytuacja nie występuje. Działanie w interesie publicznym wymaga bowiem rozstrzygnięcia o naruszeniu przez Spółkę przepisów uokik na podstawie art. 27 uokik, a nie tylko o uprawdopodobnieniu ich naruszenia, jak stanowi art. 28 ust. 1 uokik. Dla wydania decyzji w trybie art. 28 ust. 1 uokik wystarczające jest uprawdopodobnienie stosowania praktyki, tj. prawdopodobieństwo takiego zachowania przedsiębiorcy, które może być zakwalifikowane jako praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów. Wydanie decyzji na podstawie art. 27 uokik oznacza natomiast, że Prezes Urzędu przesądził o naruszeniu przez przedsiębiorcę przepisów uokik, tj. przypisał mu stosowanie zakazanej przez uokik praktyki. Prezes Urzędu doszedł do wniosku, że decyzja wydana na podstawie art. 27 uokik zapewnia ochronę interesu publicznego, czyli interesu wszystkich konsumentów, którzy mogli zapoznać się z kwestionowanymi kartami lokali. W odróżnieniu od decyzji zobowiązującej, decyzja wydana na podstawie art. 27 uokik, jako decyzja uznająca praktykę Spółki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, ma po uprawomocnieniu, w zakresie dokonanej oceny prawnej praktyki, charakter prejudykatu w indywidualnym sporze konsumenta ze Spółką (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008r. sygn. akt III CZP 52/08, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2015r. sygn. akt III SK 61/14, D. Miąsik [w:] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, red. T. Skoczny, 2. Wydanie, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2014r., str. 789 i 795)

Oceniając złożony przez Spółkę wniosek Prezes Urzędu uwzględnił ponadto sytuację na rynku usług deweloperskich, ukształtowaną wskutek stosowania normy PN-ISO 9836:1997. Ustalenia Prezesa Urzędu dokonane w ww. postępowaniu wyjaśniającym o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM, poprzedzającym niniejsze postępowanie, dowodzą, że w związku ze stosowaniem normy PN-ISO 9836:1997 na rynku usług deweloperskich wypracowana została praktyka (dobry obyczaj) wskazywania w kartach lokali powierzchni użytkowej lokalu obejmującej: sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz

powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu. Praktyka ta pozwala przeciętnemu konsumentowi zapoznającemu się z kartą lokalu na ustalenie powierzchni lokalu bez powierzchni ścianek działowych, tj. powierzchni, z której będzie mógł faktycznie korzystać przy zachowaniu proponowanego przez dewelopera układu ścianek działowych. Spółka ww. praktyki nie stosowała.

Należy podkreślić, że przeprowadzone przez Prezesa Urzędu badanie rynku objęło deweloperów należących do grup kapitałowych z listy 20 największych grup kapitałowych oraz 1 dewelopera z listy 100 największych deweloperów prowadzących działalność w Polsce, według rankingu przygotowanego przez miesięcznik Builder, PwC Polska oraz Bisnode Polska „Builder cz. 3 Ranking 100 największych firm- deweloperzy”, opublikowanego w styczniu 2021r. (<https://builderpolska.pl/2021/01/29/builder-ranking-edycja-ii-deweloperzy/>). Badanie to pozwoliło na uzyskanie reprezentatywnych danych z rynku usług deweloperskich oraz analizę sytuacji na tym rynku w zakresie sposobu informowania przez deweloperów o powierzchni lokalu mieszkalnego. Na podstawie analizy wyników badania Prezes Urzędu uznał, że skoro inni deweloperzy prowadząc przedsięwzięcia deweloperskie, do których zastosowanie miała norma PN-ISO 9836:1997, zamieszczali w kartach lokali informacje o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi znajdującymi się w danym lokalu wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu, a Spółka nie zamieszczała tych informacji, to fakt ten powinien mieć kluczowe znaczenie przy ocenie złożonego przez nią wniosku o wydanie decyzji zobowiązującej. Nawet bowiem, jeśli uwzględni się, że postanowienia ww. normy co do ścianek działowych były w różny sposób interpretowane na rynku deweloperskim, to jednak możliwe było wypracowanie i stosowanie przez deweloperów w relacjach z konsumentami dobrego obyczaju w sferze informacyjnej, który zapewnił konsumentom dostęp do istotnych informacji o rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. powierzchni bez tych ścianek.

Prezes Urzędu stwierdził ponadto, że konieczne jest zastosowanie wobec Spółki środka represji i prewencji indywidualnej w postaci kary pieniężnej, której nałożenie nie jest możliwe w decyzji wydanej na podstawie art. 28 uokik.

Po zapoznaniu się ze zgromadzonym w niniejszej sprawie materiałem dowodowym, pismem z dnia 5 grudnia 2024r. Spółka poinformowała o podtrzymaniu wniosku o umorzenie postępowania. W przypadku nieuwzględnienia tego wniosku, Spółka wniosła ewentualnie o wydanie decyzji zobowiązującej. W dalszej kolejności, w przypadku nieuwzględnienia obydwu wniosków, Spółka wniosła o odstąpienie od nałożenia na nią kary pieniężnej, względnie w przypadku nałożenia kary- o nałożenie jej w minimalnej wysokości.

W zakresie wniosku o umorzenie postępowania Spółka przywołała ponownie argumentację o braku normy prawnej, nakładającej na nią obowiązek informowania w kartach lokali mieszkalnych o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu. Do tej argumentacji Prezes Urzędu ustosunkował się szczegółowo powyżej, przy odniesieniu do zarzutów Spółki dotyczących podstaw prawnych praktyki, tj. źródła obowiązku informacyjnego Spółki.

Prezes Urzędu wskazał ponadto powyżej, z jakich względów przyjął, że w związku ze stosowaniem normy PN-ISO 9836:1997 na rynku usług deweloperskich wypracowana została praktyka (dobry obyczaj) wskazywania w kartach lokali powierzchni użytkowej lokalu obejmującej: sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu. W kontekście ustaleń Prezesa Urzędu, twierdzenia Spółki, że brak bezpośredniej normy prawnej nie został w żaden sposób „uzupetniony” przez dobry obyczaj na rynku oferowania lokali mieszkalnych, należy uznać za całkowicie gołostowne. Z punktu widzenia postawionego Spółce zarzutu nie ma poza tym znaczenia, co zaznaczyła Spółka, że informowała konsumentów zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego o wliczaniu powierzchni pod ściankami oznaczonymi na kartach lokali jako demontowalne/rozbieralne do powierzchni lokalu. Należy zauważyć, że Prezes Urzędu nie kwestionował tego faktu.

Należy również podkreślić, że kwestia prejudykatu decyzji stwierdzającej praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów była jedną z przesłanek (nie jedyną), którą Prezes Urzędu wziął pod uwagę decydując o nieuwzględnieniu wniosku Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej. Kwestia ta była podniesiona jako ostatni element różnicujący decyzję stwierdzającą od decyzji zobowiązującej w rozważaniach dotyczących działania Prezesa Urzędu w interesie publicznym. Nie wchodząc w spór co do tego, czy wskazane przez Prezesa Urzędu orzeczenia faktycznie straciły swoją aktualność, należy zwrócić uwagę na zakres zastosowania powołanej przez Spółkę ustawy z dnia 17 grudnia 2009r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (Dz.U. z 2024r. poz. 1485) i żądania pozwu, jakie mogą być zgłoszone w postępowaniu grupowym w sprawach o stwierdzenie stosowania praktyk naruszających ogólne interesy konsumentów (por. art. 1 ust. 2, art. 1a ust. 1, 2, 3 i 4 ww. ustawy). Pomijając, że konsument nie musi dochodzić roszczeń w postępowaniu grupowym (por. art. 1 ust. 3 ww. ustawy), nie można też wykluczyć, że może dochodzić wobec dewelopera roszczeń bez jednoczesnego żądania uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że ww. okoliczności nie wpływają na odmienną ocenę wniosku Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej, niż już dokonana. Argumentacja Spółki nie niweluje znaczenia przesłanek, które Prezes Urzędu wziął pod uwagę, decydując o nieuwzględnieniu jej wniosku. Także sama propozycja przyznania rekompensaty nabywcom, niezależnie przy tym od jej charakteru czy wartości, nie może być w niniejszej sprawie czynnikiem przesądzającym o wydaniu decyzji na podstawie art. 28 uokik.

Odnosząc się z kolei do argumentacji Spółki przywołanej dla uzasadnienia wniosku o odstąpienie od nałożenia na nią kary pieniężnej bądź nałożenie kary w minimalnej wysokości, należy podkreślić, że przypisana Spółce praktyka ma charakter informacyjny. Podstawą prawną postawionego Spółce zarzutu są przepisy uopnpr. Istota tej praktyki polega na wprowadzającym w błąd zaniechaniu Spółki w przekazywaniu konsumentom informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi znajdującymi się w lokalu mieszkalnym, wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu. Prezes Urzędu zakwestionował zatem zakres przekazywanych konsumentom informacji, a nie to, w jaki sposób Spółka interpretuje normę PN-ISO 9836:1997, w szczególności, czy zgodnie z tą normą lub wbrew postanowieniom normy wlicza powierzchnię pod ściankami działowymi do powierzchni użytkowej lokalu. Nawet, jeśli norma PN-ISO 9836:1997 była różnie interpretowana, to sposób jej stosowania przez Spółkę nie ma znaczenia dla oceny przypisanej jej praktyki. Prezes Urzędu nie podziela w związku z tym twierdzeń Spółki, że sprawa ma charakter precedensowy.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik Prezes Urzędu orzekł tym samym jak w pkt I sentencji decyzji, stwierdzając, że Spółka zaprzestała stosowania ww. praktyki z dniem 24 czerwca 2021r., tj. [informacja prawnie chroniona] w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice”. Prezes Urzędu uznał, że jest to ostatni dzień, w którym Spółka przekazała konsumentom zakwestionowaną kartę lokalu.

## II.

Zgodnie z art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 4 uokik, w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wobec Spółki środka usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na skierowaniu do konsumentów, którym w związku z zawarciem umów deweloperskich w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice” Spółka przekazała kwestionowane karty lokali, pisemnej informacji o wydaniu niniejszej decyzji. W ocenie Prezesa Urzędu, środek ten jest niezbędny do zrealizowania wobec ww. konsumentów,

którzy mogli być dotknięci skutkami stwierdzonej praktyki, celów informacyjnych decyzji. Nałożony na Spółkę obowiązek jest jednocześnie proporcjonalny do wagi i rodzaju przypisanej jej praktyki (por. art. 26 ust. 4 w zw. z art. 27 ust. 4 uokik).

### III.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, 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. Art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik przewiduje, że obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat- w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 uokik wskazuje przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 i 2 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary.

Obrót Spółki w 2023r. wyniósł [informacja prawnie chroniona] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 29 grudnia 2023r., tj. 4,3480 zł, stanowi [informacja prawnie chroniona] euro (stosownie do art. 5 uokik, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót Spółki w 2023r. jest więc wyższy niż równowartość 100.000 euro, co skutkuje zastosowaniem przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 uokik.

Kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu. Należy zwrócić uwagę, że przepisy uokik nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 uokik te okoliczności, które Prezes Urzędu ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej. Są to w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także: okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia (art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik).

Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 uokik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie 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. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonany naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

Mając na uwadze, że zarzucona Spółce praktyka dotyczy sposobu informowania o powierzchni lokalu mieszkalnego oferowanego w sprzedaży, który może wpływać na zachowanie przeciętnego konsumenta na etapie zawierania umowy, Prezes Urzędu postanowił nałożyć na Spółkę karę pieniężną za stosowanie tej praktyki.

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę przepisów uokik. W opinii Prezesa Urzędu, Spółka naruszyła zasady ostrożności w relacjach z konsumentami. Należy podkreślić, że jako profesjonalista Spółka ma obowiązek

zwrócenia uwagi na treść przekazywanych konsumentom informacji nie tylko na etapie kontraktowania, ale także na etapie poprzedzającym zawarcie umowy, aby wyeliminować ewentualne ryzyko wprowadzenia przeciętnego konsumenta w błąd. W niniejszej sprawie, poprzez pominięcie informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu, wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu, Spółka nie sprostała temu obowiązowi. Wskutek nieprzekazania tych informacji, przeciętny konsument nie mógł ustalić w chwili zapoznania się z kwestionowaną kartą lokalu wielkości powierzchni lokalu, z której będzie mógł faktycznie korzystać (tj. bez powierzchni pod ściankami działowymi). Uzasadnia to wniosek, że ww. praktyka jest skutkiem niedochowania przez Spółkę należytej staranności przy przygotowaniu dokumentów dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego „Słoneczne Stabłowice”.

Ustalając wysokość kary Prezes Urzędu dokonał w pierwszej kolejności oceny okoliczności naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy oraz okresu, stopnia i skutków rynkowych przypisanego jej naruszenia. W dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w sprawie występują okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć wpływ na wysokość kary.

Przypisana Spółce praktyka ujawnia się na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie ukierunkowane na pozyskiwanie klientów lub złożenie oferty konsumentom, mające na celu skłonienie ich do zawarcia kontraktu. Ww. praktyka mogła jednak wpływać także na zachowania przeciętnego konsumenta na etapie zawierania umowy, skoro w przypadku skorzystania z oferty Spółki karta lokalu stanowiła integralną część zawieranej przez strony umowy deweloperskiej.

W ocenie Prezesa Urzędu, pominięcie w karcie lokalu informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu, mogło wywoływać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta o powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych. Nie otrzymując tej informacji przeciętny konsument nie mógł ustalić, o ile powierzchnia lokalu będzie mniejsza po odliczeniu z niej powierzchni ścianek działowych znajdujących się w lokalu. Praktyka Spółki narusza zatem bezpośrednio pozaekonomiczne interesy konsumentów, a więc prawo konsumentów do uzyskania informacji o istotnym elemencie oferty Spółki. Praktyka ta mogła również wpływać na konkretne decyzje konsumentów, a co za tym idzie pośrednio wpływać na ekonomiczne interesy konsumentów, którzy zdecydowali o zawarciu umów ze Spółką. Pominięcie ww. informacji mogło tym samym powodować podjęcie przez konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, jaką wielkość powierzchni pod ściankami działowymi uwzględniono w łącznej powierzchni lokalu i w konsekwencji w kalkulacji ceny za lokal.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu uwzględnił także okres trwania stwierdzonego naruszenia, który przekroczył 1 rok. Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że zawarła pierwszą umowę deweloperską z konsumentem w ramach przedsięwzięcia „Słoneczne Stabłowice” [informacja prawnie chroniona]. Prezes Urzędu wziął jednocześnie pod uwagę, że kara w niniejszej sprawie ustalana jest w oparciu o obrót uzyskany przez Spółkę w okresie, kiedy realizacja ww. przedsięwzięcia, została już zakończona i Spółka nie zawierała umów, na podstawie których otrzymywałaby od konsumentów środki pieniężne. Dlatego Prezes Urzędu uznał, że wpływ na wysokość kwoty bazowej kary powinien mieć również fakt, że Spółka uzyskała dużo wyższe przychody w okresie stosowania przedmiotowej praktyki i prowadzenia działalności deweloperskiej, w tym otrzymania środków pieniężnych od konsumentów uiszczanych tytułem ceny za lokal na podstawie zawartych umów deweloperskich.

Z ww. przyczyn Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [informacja prawnie chroniona] % obrotu Spółki uzyskanego w 2023r., tj. w wysokości 25.866,25 zł.

Dokonując kalkulacji kary w dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w niniejszej sprawie występują okoliczności obciążające bądź łagodzące, które wpływają na wysokość kary. Prezes Urzędu nie dopatrzył się okoliczności obciążających, które przemawiałyby za podwyższeniem ustalonej kwoty kary. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę praktyki przed wszczęciem niniejszego

postępowania. Okoliczność ta przesądziła o obniżeniu kwoty kary o [informacja prawnie chroniona] %, do kwoty 20.693,99 zł. Ostatecznie Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 20.694 zł po zaokrągleniu.

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

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

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

#### IV.

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

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

Do kosztów przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania zaliczono, zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 46,60 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 uokik w zw. z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024r. poz. 1568) 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.

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 uokik w zw. z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, Spółce przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024r. poz. 959), 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. Opłatę od odwołania lub zażalenia należy uiścić na rachunek bankowy Sądu Okręgowego w Warszawie albo w kasie tego Sądu lub w inny sposób, zgodnie z informacjami podanymi przez Sąd. Na stronie internetowej Sądu Okręgowego w Warszawie oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Sądu dostępne są informacje o: 1) funkcjonujących kasach Sądu, w których można uiścić opłatę sądową; 2) możliwych sposobach uiszczania opłat sądowych w formie bezgotówkowej; 3) numerach rachunków bieżących dochodów Sądu, na które można dokonywać wpłat.

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