



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

Warszawa, 13 czerwca 2022 r.

DOZIK-1.610.6.2018.KT

**WERSJA JAWNA - INFORMACJE STANOWIĄCE TAJEMNICĘ PRZEDSIĘBIORSTWA ORAZ INNE
INFORMACJE PRAWNIE CHRONIONE OZNACZONO [***]**

DECYZJA NR DOZIK-11/2022

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie polegające na uzależnianiu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie spółce Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie pełnomocnictw, co narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070), oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 4 grudnia 2017 r.
- II. Na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie środek usunięcia trwających skutków praktyki stwierdzonej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w postaci:
 1. obowiązku skierowania listem poleconym - w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji - do wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie umowy przenoszące własność nieruchomości w ramach inwestycji „Dobra Wola II” (etap II) w sposób czytelny i zrozumiały informacji o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK-11/2022 uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie polegające na uzależnianiu podpisania

umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie spółce Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie pełnomocnictw, co narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 4 grudnia 2017 r.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022 dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.”

W przypadku zmiany firmy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej.

2. obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie na portalu społecznościowym Facebook: <https://www.facebook.com/> (lub innym, który go zastąpi), oświadczenia o następującej treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr DOZIK-11/2022 uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie polegające na uzależnianiu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie spółce Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie pełnomocnictw, co narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 4 grudnia 2017 r.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022 dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.”

w następujący sposób:

- standardową, domyślną czcionką o wielkości zwyczajowo używanej do tworzenia komunikatów na wskazanym portalu społecznościowym,
- fragment oświadczenia: „Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022” będzie stanowić hiperłącze prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf),
- do treści oświadczenia - na jego końcu - dodane zostaną znaczki internetowe w formie następujących hashtagów: #Dantex, #UOKiK, #decyzjaUOKiK, #deweloper, #konsumentci,
- oświadczenie będzie dostępne za pośrednictwem strony tego przedsiębiorcy na portalu społecznościowym Facebook (lub innym, który go zastąpi) przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,
- w przypadku zmiany firmy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy



obowiązek powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej.

3. obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony internetowej Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie (w dacie wydania decyzji jest to strona <https://www.dantex.pl/>), oświadczenia o następującej treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr DOZIK-11/2022 uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie polegające na uzależnianiu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie spółce Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie pełnomocnictw, co narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 4 grudnia 2017 r.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022 dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.”

w następujący sposób:

- czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff),
- tekst powyższego oświadczenia wyjustowany,
- tekst powyższego oświadczenia zostanie zamieszczony w górnej części strony głównej domeny <https://www.dantex.pl/> i na każdej innej stronie internetowej przedsiębiorcy zastępującej ww. stronę w przyszłości z możliwością zamknięcia informacji przez użytkownika; pełna treść powyższego oświadczenia ma być widoczna przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie (niezależnie od tego, czy strona jest przez użytkownika przewijana) i samodzielnie nie zamknie tej informacji (oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- czcionka powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, tekst umieszczony w ramce, o rozmiarze takim, aby była ona w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z uwzględnieniem marginesu 2,5 cm z każdej strony,
- fragment: „Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022” będzie stanowić hiperłącze prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf),
- oświadczenie będzie utrzymane przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,
- w przypadku zmiany firmy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższy obowiązek powinien zostać zrealizowany odpowiednio przez lub

za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub jego następcy prawnego, ze wskazaniem firmy dawnej i nowej.

- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), w związku z uznaniem praktyki, o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 1.235.224 zł (milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote) z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa.
- IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 i art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), w związku z art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów obciąża Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie kosztami niniejszego postępowania w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zobowiązując tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 99,90 zł, w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W związku z docierającymi do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sygnałami dotyczącymi działalności Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Przedsiębiorca” lub „Spółka”), postanowieniem z dnia 6 października 2017 r. sygn. akt DOIK-405-11/17/EJ Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes UOKiK”) wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu m.in. wstępne ustalenie, czy w związku z pozyskiwaniem od konsumentów pełnomocnictw mogło dojść do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275; dalej: „uokik”) (karta nr 57).

Informacje zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego uzasadniały wszczęcie przez Prezesa UOKiK postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na uzależnianiu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie Spółce pełnomocnictw. Postępowanie to zostało wszczęte w dniu 20 września 2018 r. (karta nr 1-3)

Pismem z dnia 20 września 2018 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o wszczęciu postępowania, a także o możliwości ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w postanowieniu o wszczęciu niniejszego postępowania, zgodnie z art. 50 ust. 3 uokik (karty nr 4 i 5).

Swoje stanowisko Spółka przedstawiła w piśmie z dnia 9 października 2018 r., w którym wskazała, że „*nigdy nie miała miejsca sytuacja*”, aby warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu było udzielenie jej przez konsumenta pełnomocnictw. Ponadto, Spółka wskazała, że „*nie żąda od konsumentów żadnych dodatkowych*



zobowiązań z tytułu udzielanych pełnomocnictw, w tym na przykład zobowiązań do zapłaty kar umownych”, a „konsumenci jeszcze przed zawarciem umów deweloperskich byli informowani, że dokonują zakupu mieszkania w inwestycji, która składa się z wielu etapów” oraz że „w umowach wyrazili zgodę na udzielenie pełnomocnictw” na rzecz Przedsiębiorcy. W ocenie Spółki przedmiotowe pełnomocnictwa „były konieczne dla zrealizowania zobowiązań dewelopera wynikających z prospektu informacyjnego doręczanego klientom Spółki dla drugiego i trzeciego etapu inwestycji „Dobra Wola”” oraz „na skutek udzielonych pełnomocnictw, żaden z klientów nie został pokrzywdzony”.

Spółka wniosła również o przeprowadzenie dowodów z następujących dokumentów:

- pisma Prezesa UOKiK z dnia 27 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikiem;
- pisma Spółki z dnia 15 maja 2018 r.;
- pisma Prezesa UOKiK z dnia 12 czerwca 2018 r. wraz z załącznikiem;
- pisma Spółki z dnia 6 lipca 2018 r.;
- aktów notarialnych pełnomocnictw udzielonych przez państwa [*****];
- oświadczeń [*****]: [*****];
- korespondencji mailowej z [*****];
- pisma [*****] z dnia 27 lutego 2016 r.;
- [*****].

Spółka wniosła także o umorzenie postępowania, ewentualnie o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 uokik (karty nr 532-567). Szczegółowe omówienie ww. wniosków zawarte zostało w dalszej części niniejszej decyzji (odpowiednio s. 28-29 oraz s. 30-33).

Po przeanalizowaniu informacji i dowodów zgromadzonych w toku postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 3 listopada 2021 r. wezwał Spółkę do przedstawienia określonych informacji i dokumentów, w celu ustalenia okoliczności faktycznych sprawy, w tym do wskazania:

- czy w ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca nadal uzyskuje od konsumentów-nabywców lokali pełnomocnictwa;
- czy zdarzają się sytuacje, w których Przedsiębiorca dokonuje przeniesienia własności lokalu na nabywcę, pomimo nieudzielenia stosownego pełnomocnictwa;
- czy w pełnomocnictwach uzyskiwanych od konsumentów-nabywców lokali zastrzegana jest ich nieodwołalność i niewygasalność na wypadek śmierci konsumenta-mocodawcy (oraz przedstawienia dowodów na te okoliczności);
- czy w związku z działaniami podejmowanymi w oparciu o pełnomocnictwa, uzyskiwane od konsumentów-nabywców lokali, składane były skargi, wskazujące na nadużycia ze strony Przedsiębiorcy lub naruszenia praw przysługujących nabywcom lokali (oraz przekazania na to ewentualnych dowodów);
- czy w ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca stosuje [*****]¹, przekazane Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 4 stycznia 2019 r. (karty nr 603 i 604).

¹ Z których wynikało m.in., [*****].

Odpowiedź na powyższe wezwanie Spółka przedstawiła w piśmie z dnia 10 listopada 2021 r. Spółka wskazała, że „tam, gdzie nie wynika to ze specyfiki inwestycji lub przepisów prawa, stara się nie uzyskiwać od nabywców-konsumentów pełnomocnictw” oraz „stara się by były one w dokumencie odrębnym niż akt notarialny obejmujący umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.” Przedsiębiorca stwierdził również, że „zazwyczaj przedmiotowe pełnomocnictwa dotyczą okresu realizacji umowy lub okresu ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia jej na rzecz nabywców lokali i są udzielane w celu np. uporządkowania kwestii udziałów w księdze wieczystej” oraz „według najlepszej wiedzy Spółki, na żadnej z inwestycji wskazanej poniżej nie zdarzała się sytuacja, by Spółka odmówiła przeniesienia własności lokalu na nabywcę pomimo nieudzielenia stosownego pełnomocnictwa.” Spółka odniosła się również do swoich inwestycji, które zostały oddane do użytkowania „w ostatnim czasie”, wskazując, że:

- w ramach inwestycji [*****] uzyskuje od konsumentów (w akcie notarialnym przenoszącym własność) zgody do zawierania dalszych umów o podział do korzystania;
- w ramach inwestycji [*****] pełnomocnictwa udzielane są: zarówno w akcie - umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (i są to pełnomocnictwa dotyczące wykonywania czynności w ramach powierzonego zarządu; zawarcia umów ze wspólnotami - powstałymi we wcześniejszych lub kolejnych etapach inwestycji - w zakresie warunków zarządzania i utrzymania placu zabaw oraz jego bieżącego funkcjonowania; upoważniające Spółkę do samodzielnego zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz konsumenta - nabywcy lokalu przysługującego mu udziału we współwłasności garażu oraz dokonania podziału do korzystania z tego lokali - za cenę i na pozostałych warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży), jak i w odrębnym dokumencie (i są to pełnomocnictwa które „dotyczą przede wszystkim upoważnienia spółki do ewentualnej korekty ułamka w nieruchomości wspólnej”);
- w ramach inwestycji [*****] Spółka uzyskuje od konsumentów zgody do zawierania dalszych umów o podział do korzystania.

Odnosząc się do pozostałych punktów wezwania Prezesa UOKiK z dnia 3 listopada 2021 r. Spółka wskazała, że:

- nie zastrzega w uzyskiwanych pełnomocnictwach ich nieodwoływalności i niewygasalności na wypadek śmierci konsumenta-mocodawcy;
- nie posiada informacji, aby składane były jakiegokolwiek skargi dotyczące ewentualnych udzielonych spółce pełnomocnictw;
- stosuje [*****]. Spółka opisała również na czym stosowanie [*****] (karty nr 626 i 627).

W następstwie kolejnego wezwania Prezesa UOKiK Spółka przekazała pismo z dnia 22 listopada 2021 r. W piśmie tym Spółka co do zasady powtórzyła twierdzenia zawarte w piśmie z dnia 10 listopada 2021 r., uzupełniając jednocześnie przedstawione w nim informacje, m.in. o odniesienie się do dwóch innych zrealizowanych przez siebie inwestycji. Spółka stwierdziła, że:

- w ramach inwestycji [*****] zakres pełnomocnictwa został znacznie okrojony w stosunku do wcześniejszych inwestycji - pełnomocnictwo, które nie jest nieodwołalne, zawiera wyłącznie regulacje dotyczące zmiany udziału w nieruchomości wspólnej. Przedsiębiorca stwierdził przy tym, że nie posiada informacji, aby ktokolwiek takie pełnomocnictwo odwołał, przy czym czterech klientów odmówiło ich podpisania. Zgodnie z informacją Przedsiębiorcy „*żadne negatywne konsekwencje podczas spotkania w sprawie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nie spotkały tych klientów i umowy ostatecznie zostały zawarte*”;

- w ramach inwestycji [*****] do roku 2018 pobierane były pełnomocnictwa, które „*mogły być w każdej chwili odwołane lub zmienione w trakcie negocjacji*.” Spółka wskazała przy tym, że na „*końcowym etapie sprzedaży*” były też sytuacje, kiedy Spółka w ogóle nie pobierała pełnomocnictw.

Uzupełniając odpowiedź na pytanie dotyczące ewentualnych skarg składanych w związku z udzielanymi pełnomocnictwami Spółka wskazała na brak indywidualnych postępowań sądowych przed sądem powszechnym, które toczyłyby się przeciwko Spółce w zakresie tego rodzaju praktyk oraz brak skarg składanych notariuszom, obsługującym inwestycje Przedsiębiorcy. Spółka wskazała przy tym, że „*Zdarzały się sytuacje, że ktoś nie podpisał pełnomocnictwa i nie spotykały takiej osoby żadne negatywne konsekwencje*.”

Wraz z pismem z dnia 22 listopada 2021 r. Spółka przekazała również przykładowe umowy, obejmujące wskazane przez Spółkę zgody i pełnomocnictwa oraz przykładowe odrębne akty notarialne obejmujące pełnomocnictwa. Jednocześnie Spółka stwierdziła, że przedmiotowe umowy zawierają standardowe postanowienia stosowane przez nią „*w tego rodzaju umowach*”. Dodatkowo Spółka wskazała, że „*wszystkie ww. informacje i twierdzenia mogą zostać potwierdzone przez świadków: notariuszy obsługujących inwestycje lub pracowników i współpracowników Spółki, jeśli Prezes UOKiK uzna to za konieczne*.” (karty nr 771-912).

Postanowieniami z dnia 20 września 2018 r. (karta nr 6) oraz 18 listopada 2021 r. (karta nr 632) Prezes UOKiK włączył do akt postępowania materiał dowodowy zebrany w toku czynności podejmowanych wobec Przedsiębiorcy przed wszczęciem niniejszego postępowania, w tym również skargi konsumentów dotyczące nieprawidłowości w działaniach Spółki związanych z procesem przenoszenia na konsumentów własności nieruchomości.

Pismem z dnia 18 listopada 2021 r. (karty nr 628 i 629) Prezes UOKiK wezwał Spółkę w trybie art. 50 ust. 1 do przedstawienia informacji o osiągniętym obrocie. Odpowiedź na powyższe wezwanie Spółka przedstawiła w piśmie z dnia 25 listopada 2021 r. (karty nr 913-932)

Następnie pismem z dnia 7 grudnia 2021 r. zawiadomiono Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego, o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego oraz o fakcie, że wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej nie został uwzględniony (karta nr 947).



Spółka skorzystała z uprawnienia do przeglądania akt w dniu 13 grudnia 2021 r. oraz dniu 1 lutego 2022 r.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2021 r. Spółka przedstawiła swoje stanowisko. Spółka pottrzymała swoje dotychczasowe twierdzenia oraz wnioski, wskazując przy tym w szczególności na wniosek o wydanie decyzji „na zasadzie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [...]”. Spółka wskazała m.in., że „okres naruszenia był krótki i zakończył się jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania”, „stopień naruszenia był nieznaczny”, „Spółka z własnej inicjatywy i dobrowolnie podjęła działania mające w celu zaprzestania² naruszeń - wprowadziła stosowne standardy oraz zmodyfikowała treść zawieranych umów i udzielanych jej pełnomocnictw”, „Spółka w każdym przypadku współpracuje z Prezesem UOKiK i niezwłocznie przedkłada wszelkie wyjaśnienia i dowody”, jak również, że „Spółka nie uzyskała żadnych korzyści w związku z udzielanymi jej pełnomocnictwami, ponieważ były one potrzebne do wykonania zobowiązań Spółki - dewelopera wobec nabywców kolejnego etapu.” (karty nr 993 i 994)

Pismami z dnia 17 stycznia 2022 r. oraz 17 lutego 2022 r. Spółka została wezwana do przedstawienia aktualnej informacji o osiągniętym obrocie (karty 995 i 996 oraz 1003 i 1004). Odpowiedź na powyższe wezwanie Spółka przedstawiła w piśmie z dnia 24 lutego 2022 r. (karta nr 1023).

Pismem z dnia 17 maja 2022 r. zawiadomiono Spółkę o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach postępowania i ewentualnego uzupełnienia stanowiska. Spółka skorzystała z możliwości zapoznania się z aktami postępowania w dniu 24 maja 2022 r.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny

W toku postępowania Prezes UOKiK ustalił, że Spółka zrealizowała już bądź nadal realizuje³ kilka różnych inwestycji.

(dowody: pismo Przedsiębiorcy z dnia 27 października 2017 r. - karty nr 308-311, pisma Przedsiębiorcy z dnia 10 i 22 listopada 2021 r. - karty nr 626 i 627 oraz 906-912)

Informacje zebrane w toku postępowania, potwierdzające stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, stwierdzonej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, odnoszą się jednak wyłącznie do etapu II inwestycji „Dobra Wola”.

Inwestycja „Dobra Wola”, zgodnie z informacjami przekazanymi przez Przedsiębiorcę, składać miała się docelowo z czterech etapów. W toku realizacji etapu II tej inwestycji Spółka zawierała z konsumentami m.in. umowy deweloperskie oraz umowy ustanawiające odrębną własność lokalu mieszkalnego i przenoszące ją na nabywcę⁴. W procesie podpisywania umów deweloperskich, a następnie umów przenoszących własność nieruchomości Spółka podejmowała działania w celu uzyskania od konsumentów-nabywców nieruchomości pełnomocnictw o treści przez nią określonej.

Początkowo postanowienia obejmujące pełnomocnictwa znajdowały się w treści aktu notarialnego - umowie przenoszącej własność nieruchomości na nabywców. Następnie (na skutek - jak wskazuje Przedsiębiorca - wniosków składanych przez nabywców oraz

² Pisownia oryginalna.

³ W okresie co najmniej od końca 2015 r. do listopada 2021 r.

⁴ Określane jako „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży”. Przy czym umowy takie mogły być potączone w akcie notarialnym również z innymi umowami (sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym czy umowy sprzedaży udziału we współużytkowaniu gruntu i we współwłasności usytuowanej na powyższym gruncie budowli).

interwencji Prezesa UOKiK) Spółka wyodrębniła postanowienia obejmujące pełnomocnictwa z treści aktów notarialnych - umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, zamieszczając je w odrębnym dokumencie (akcie notarialnym).

(dowody: pismo Przedsiębiorcy z dnia 27 października 2017 r. - karty nr 308-311, pismo Przedsiębiorcy z dnia 6 lipca 2018 r. - karty nr 641-646)

Jak wskazuje Spółka, proces zawierania umów przenoszących własność nieruchomości lokali nabywanych w ramach inwestycji o nazwie „Dobra Wola II” (etap II) trwał od grudnia 2015 r. do grudnia 2017 r.

(dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 6 lipca 2018 r. - karty nr 641-646)

Wyodrębnienie postanowień dotyczących pełnomocnictw z umowy przenoszącej własność, zgodnie z oświadczeniem Spółki, miało nastąpić w kwietniu 2016 r. Jednakże z zawiadomień przekazanych przez konsumentów wynika, że jeszcze w lipcu 2016 r. pełnomocnictwa stanowiły część umów przenoszących własność, zawieranych przez Przedsiębiorcę z konsumentami.

*(dowody: pismo Przedsiębiorcy z dnia 9 października 2018 r. - karty nr 565-567, pismo [*****] z dnia 2 stycznia 2017 r. wraz z załącznikiem - karty nr 750-770)*

Wszystkie pełnomocnictwa w ramach ww. inwestycji udzielane były przez nabywców nieruchomości w tym samym dniu, w którym miejsce miało podpisanie aktu notarialnego przenoszącego prawo własności.

(dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 6 lipca 2018 r. - karta nr 642)

Z informacji przekazanych przez Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie, jak również informacji przedstawionych bezpośrednio w zawiadomieniach konsumentów wynika, że podpisanie umów w wykonaniu umów deweloperskich Przedsiębiorca warunkował udzieleniem przez konsumentów pełnomocnictw o treści określonej przez Spółkę:

„Konsumenty podkreślają, że chcieli zawrzeć Umowę Przynależną I, ale spółka przedstawiła im projekt pełnomocnictwa, który wykraczał poza ustalenia objęte umową deweloperską określając w nim postanowienia, na które uprzednio konsumenci nie wyrażali zgody m.in. o braku możliwości odwołania pełnomocnictw, czy niemożliwości ich wygaśnięcia na wypadek śmierci. Postanowień takich nie przewidywała umowa deweloperska. Z licznej korespondencji wynika, że deweloper wielokrotnie był wzywany do realizacji umowy deweloperskiej przez konsumentów, ale brak zgody spółki na podpisanie ostatecznej umowy bez podpisania pełnomocnictw w kształcie przez nią proponowanym uniemożliwił dojście stron do porozumienia”

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 24 października 2016 r. - karta nr 484)

*„Podpisanie powyższego aktu deweloper warunkuje bezwzględnym udzieleniem mu notarialnych pełnomocnictw, które mają być podpisane kancelarii notarialnej przy [*****] w W-wie z podpisaniem aktu ustanowienia odrębnej własności (...)”*

*(dowód: pismo [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karta nr 366)*

„Ponadto Dantex w umowach zawieranych w wykonaniu ww. umów deweloperskich wymaga w oparciu o wyżej ww. postanowienie udzielenia Dantex szerokich i nieodwołalnych pełnomocnictw. W przeciwnym razie - odmawia podpisania umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenosząca jego własność, [...]”

*(dowód: pismo [*****] z dnia 15 grudnia 2016 r. - karta nr 377)*

„Dantex sp. z o.o. sp. kom. nadal nie chce przystąpić do zawarcia w/w aktu bez udzielenia przez nas niekorzystnych dla nas pełnomocnictw.”



(dowód: pismo [*****] z dnia 4 stycznia 2017 r. - karta nr 417)
„Dantex sp. z o.o. sp. kom. nadal nie chce przystąpić do zawarcia w/w aktu bez udzielenia przez nas niekorzystnych dla nas pełnomocnictw.”

(dowód: pismo [*****] z dnia 12 stycznia 2017 r. - karta nr 424)
„Ze zgłoszeń do rzecznika wynika natomiast, że stawianym przez dewelopera warunkiem przystąpienia do aktów notarialnych wyodrębniających lokale mieszkalne w przenoszących prawo własności na nabywców jest podpisanie w pierwszej kolejności proponowanych pełnomocnictw”

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 1 marca 2017 r. - karta nr 531)

„Deweloper nie chciał się zgodzić na podpisanie aktu notarialnego bez zapisu o udzieleniu nieodwoływalnych pełnomocnictw”

(dowód: pismo [*****] z dnia 20 marca 2017 r. - karta nr 455)

„Dantex sp. z o.o. sp. kom. nadal nie chce przystąpić do zawarcia w/w aktu bez udzielenia przeze mnie niekorzystnych dla mnie pełnomocnictw”

(dowód: pismo [*****] z dnia 27 grudnia 2016 r. - karta nr 402)

„Ze zgłoszeń do rzecznika wynika, że stawianym przez dewelopera warunkiem przystąpienia do aktów notarialnych wyodrębniających lokale mieszkalne w przenoszących prawo własności na nabywców jest podpisanie w pierwszej kolejności proponowanych pełnomocnictw”

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 13 marca 2017 r., stanowiące załącznik do pisma [*****] z dnia 24 kwietnia 2017 r. - karta nr 457)

„(...) w sprawie firmy deweloperskiej Dantex sp. z o.o. Sp. kom./Warszawa, ul. Płocka 9/11, która warunkuje przeniesienie własności zakupionego przez nas mieszkania w wybudowanej przez w/W inwestycji Dobra Wola II Warszawa, [*****] od wcześniejszego notarialnego udzielenia przedstawicielom tej formy szerokich, otwartych, bardzo dla nas niekorzystnych pełnomocnictw (...) argumentacja dewelopera jest niezmienna - najpierw podpisanie pełnomocnictw a potem przystąpienie do podpisania aktu przeniesienia własności zakupionego mieszkania (...)”

(dowód: pismo [*****] z dnia 27 listopada 2017 r. - karta nr 476)

Z przekazanych Prezesowi UOKiK informacji wynikało także, że w związku z powyższym termin wyodrębnienia i przeniesienia prawa własności do lokalu w przypadku niektórych konsumentów nie został przez Spółkę dochowany. Konsumenty wyrażali chęć zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej. Część konsumentów podjęła próby negocjacji spornych treści pełnomocnictw z Przedsiębiorcą, jednak nie przyniosły one skutku. Przygotowując wersje projektów Spółka modyfikowała co prawda treść pełnomocnictw, jednak ostatecznie nie zgadzała się na wykreślenie zapisów dotyczących ich nieodwoływalności oraz możliwości ich wygaśnięcia po śmierci mocodawcy. Dodatkowe postanowienia, wprowadzone do treści pełnomocnictw w wyniku uwag zgłaszanych przez konsumentów, nie pozwalały również na natychmiastową reakcję mocodawcy w przypadku stwierdzenia przekroczenia zakresu uprawnień przez pełnomocnika. Zgodnie z informacjami zawartymi w pismach Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie:

„Ze skargi wynika, że termin wyodrębnienia i przeniesienia prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie został dotrzymany. (...) Po nieudanych próbach negocjacji zapisów dotyczących pełnomocnictw konsumenci zwrócili się do rzecznika z prośbą o pomoc w sprawie. (...) Podczas spotkania spółka oświadczyła, że jest gotowa do podpisania aktów notarialnych po uzgodnieniu treści pełnomocnictw i do podpisania ich w tym samym czasie. (...) Mimo podjętych prób i wielokrotnego kontaktu z przedstawicielami spółki zarówno rzecznik jak i konsumentom nie udało się

wypracować kompromisu satysfakcjonującego obydwie strony sporu. Przygotowując wersje projektów pełnomocnictw spółka modyfikowała różne założenia, ale ostatecznie nie zgadzała się na wykreślenie zapisów dotyczących nieodwoływalności pełnomocnictw oraz możliwości ich wygaśnięcia po śmierci mocodawcy. Wprowadzone do treści pełnomocnictw dodatkowe postanowienia nie pozwalały również na natychmiastową reakcję mocodawcy w przypadku stwierdzenia przekroczenia zakresu uprawnień pełnomocnika. Kwestie te były negocjowane przez strony, ale spółka nie wyraziła zgody na ich zmianę. Nie określono również szczegółowo do czego i w jakim zakresie pełnomocnictwo dotyczące dysponowania nieruchomością na cele budowlane będzie wykorzystane przez spółkę. Konsumenci oczekiwali bowiem informacji, w którym miejscu nieruchomości będą prowadzone prace budowlane, jakie to będą prace i w jakim zakresie pełnomocnictwo zostanie wykorzystane.”

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 24 października 2016 r. - karta nr 484)

„Deweloper nie zgadza się jednak na wykreślenie z treści pełnomocnictw zapisów o ich nieodwoływalności i braku możliwości wygaszenia pełnomocnictw w przypadku śmierci mocodawcy.”

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 1 marca 2017 r. - karta nr 531)

Z informacji przekazanych przez konsumentów, jak również przedstawionych przez Spółkę wynika, że treść przedmiotowych pełnomocnictw ulegała pewnym zmianom w toku procesu zawierania umów przenoszących własność nieruchomości. Z przekazanych przez konsumentów umów i wzorców umów wynika, że Przedsiębiorca zwracał się do konsumentów m.in. o udzielenie pełnomocnictw o następującej treści:

- „(...) oświadczają, że w przypadku realizacji w pobliżu inwestycji pod nazwą „Dobra Wola - II Etap” przez spółkę pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego lub spółkę z nim powiazaną, III i IV etapu inwestycji [*****] ustanawiają pełnomocnikiem spółkę pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcę prawnego lub spółkę z nią powiazaną i upoważniają pełnomocnika do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), które bezpośrednio mogą dotyczyć nieruchomości opisanych w § 1 powyżej oraz do występowania przez pełnomocnika o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia, uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów opisanej wyżej inwestycji lub nowej inwestycji, w szczególności do reprezentowania mocodawców we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami”;

- „(...) oświadczają, że: a) w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbioru wszelkich dokumentów oraz odbioru wszelkiej korespondencji oraz że może ustanawiać dalszych pełnomocników spośród pracowników spółki pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie”;

- „(...) oświadczają, że a) spółka pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcę prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielanych przez nich spółce w tym akcie oraz spółka

pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielane w niniejszym akcie notarialnym,";

- „(...) oświadczają, że zrzekają się odwołania powyższych pełnomocnictw do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez spółkę Inwestycji pod nazwą „Dobra Wola”, a ponadto oświadczają, że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z ich śmiercią, przy czym nieodwołalność i niewygasalność tych pełnomocnictw została ograniczona do dnia 31 marca 2021 r.”

(dowód: projekt umowy stanowiący załącznik do wniosku konsumenta przekazanego wraz z pismem Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 1 marca 2017 r. - karty nr 512 i 513)

- „4. W przypadku realizacji w pobliżu przedmiotowej inwestycji przez spółkę DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcę prawnego lub spółkę z nią powiązaną, kolejnego etapu inwestycji lub nowej inwestycji, [...] 1) ustanawia pełnomocnikiem spółkę pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcę prawnego lub spółkę z nią powiązaną i upoważnia tę Spółkę do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), które bezpośrednio mogą dotyczyć nieruchomości opisanych §1, § 2, § 3, tego aktu oraz do występowania przez Spółkę o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów opisanej wyżej inwestycji lub nowej inwestycji, w szczególności do reprezentowania Strony Kupującej we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami, przy czym: 2) stosownie do treści art. 33 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego ustanawia pełnomocnikami [...] i upoważnia każdego z ustanowionych pełnomocników do samodzielnego reprezentowania Strony Kupującej we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami i instytucjami.

Strona Kupująca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbioru wszelkich dokumentów oraz odbioru wszelkiej korespondencji, oraz że może ustanawiać dalszych pełnomocników spośród pracowników Spółki pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie.”

- „[...] oświadcza, iż DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.”

(dowody: „AKT NOTARIALNY. UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 20 marca 2017 r. - karty nr 429 i 430, „AKT NOTARIALNY. UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU

NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 3 sierpnia 2016 r. - karty nr 691 i 692, projekt „AKTU NOTARIALNEGO. UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA I PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karty nr 318 i 319)

- „Jednocześnie [...] zrzeka się odwołania powyższych pełnomocnictw do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali wybudowanych w ramach realizowanej przez Sprzedającego Inwestycji pod nazwą „Dobra Wola”, a ponadto oświadcza, że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z jej śmiercią.”

(dowody: „AKT NOTARIALNY. UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 20 marca 2017 r. - karta nr 429, projekt „AKTU NOTARIALNEGO. UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA I PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karta nr 318)

- „Jednocześnie Kupujący zrzeka się odwołania powyższych pełnomocnictw, a ponadto oświadcza, że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z jego śmiercią, przy czym nieodwołalność i niewygasalność tych pełnomocnictw została ograniczona do dnia 31 grudnia 2021 roku,”

(dowód: „AKT NOTARIALNY. UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM, UMOWA SPRZEDAŻY, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA PEŁNOMOCNICTWA”, stanowiący załącznik do pisma [*****] z dnia 3 sierpnia 2016 r - karta nr 691).

Przedsiębiorca z kolei przekazał Prezesowi UOKiK wzorzec umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowany w ramach inwestycji „Dobra Wola - II Etap” (rok 2016), który obejmował następujące postanowienia:

- „wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa spółce pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcy prawnemu do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali (wynikających wyłącznie z błędów geodezyjnych lub obliczeniowych), wydzielanych z budynku posadowionego przy ulicy [*****], dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA4M/00312169/7 (Nieruchomość Wspólna), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych

z tymi lokalami - wyliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, przy czym wynikające ze zmiany wysokości udziałów wszelkie koszty obciążać będą Sprzedającego.”

- „ustanawia pełnomocnikiem spółkę pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie lub jej następcę prawnego lub spółkę z nią powiązaną i upoważnia tę Spółkę do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie jak wymieniono niżej), które to bezpośrednio mogą dotyczyć nieruchomości opisanych w §1, § 2, § 3, powołanego wyżej aktu notarialnego z dnia [*****] roku Rep. A nr ... 2016 oraz występowania przez Spółkę o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne wyłącznie do budowy III i IV Etapu inwestycji pod nazwą [*****] wyłącznie w zakresie budowy sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami, sieci wodociągowej wraz z przyłączami, sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami, sieci kanalizacji deszczowej wraz z przyłączami, sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączami, sieci teletechnicznej wraz z przyłączami oraz infrastrukturą towarzyszącą rozumianą jako wjazd i wyjazd dla naziemnych miejsc postojowych, dojście i zieleń dla III i IV Etapu inwestycji pod nazwą [*****], - nie dotyczy budowy na powierzchni nieruchomości dodatkowych budynków, skrzynek, rozdzielni itp. obiektów, jak wymieniono wyżej, w szczególności do reprezentowania Strony Kupującej we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami, przy czym wszelkie koszty związane z tymi pracami obciążają spółkę pod firmą „DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie”;

- „stosownie do treści art. 33 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego ustanawia pełnomocnikami [...] i upoważniają każdego z ustanowionych pełnomocników do samodzielnego reprezentowania Strony Kupującej we wszystkich opisanych w pkt 1) powyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami dotyczącymi wyłącznie budowy III i IV Etapu osiedla [*****]. Strona Kupująca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbioru wszelkich dokumentów oraz odbioru wszelkiej korespondencji, oraz że może ustanawiać dalszych pełnomocników spośród pracowników Spółki pod firmą DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w Warszawie wyłącznie w zakresie jaki określono w tym akcie.”

- „Jednocześnie Kupująca oświadcza, że umocowania wynikające z tych pełnomocnictw nie wygasną z jej śmiercią, przy czym nieodwołalność i niewygasalność tych pełnomocnictw została ograniczona do dnia 31 marca 2023 roku.”

(dowód: pismo Spółki z dnia 27 października 2017 r. wraz z załącznikiem wzorcem umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym w ramach inwestycji „Dobra Wola - II Etap”, rok 2016 - karty nr 97-99)

Ze skarg konsumenckich wynika, że w sytuacji odmowy udzielenia pełnomocnictw o treści określonej przez Spółkę, Przedsiębiorca nie przystępował do podpisania aktu notarialnego - umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nawet pomimo formalnego wezwania Spółki do przystąpienia do umowy, opóźnienie w zawarciu umów w wykonaniu umów deweloperskich wynosiło wiele miesięcy:



„Prowadzone od miesiąca lutego br. kolejne negocjacje nie przynoszą oczekiwanych rezultatów. Nadal deweloper, pomimo wielokrotnych pisemnych wezwań, nie wyraża chęci do przystąpienia do sporządzenia aktu przeniesienia własności nieruchomości”

(dowód: pismo [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karty nr 365)

„15.12.2015 otrzymaliśmy pierwszy projekt aktu notarialnego przeniesienia własności od - narzuconej przez Dantex - *****] w Warszawie. Po zapoznaniu się z treścią projektu w dniu 21.12.2015 r. nie doszło do podpisania aktu notarialnego z powodu niewyrażenia przez nas zgody na podpisanie zapisów dotyczących udzielenia deweloperowi szerokich pełnomocnictw. Od tego czasu prowadzimy z deweloperem liczną korespondencję zarówno mailową jak i listowną (niezliczona ilość wezwań do podpisania aktu), która niestety w większości przypadków jest po prostu ignorowana. (Załącznik 1) Określony termin zawarcia aktu notarialnego, zgodnie z not. umową deweloperską, upłynął 16.04.2016 r.”

(dowód: pismo [*****] z dnia 4 stycznia 2017 r. wraz z załącznikami - karta nr 417)

„Od lutego.2016 prowadzę z deweloperem liczną korespondencję mailową w sprawie podpisania aktu notarialnego, która niestety nie przynosi oczekiwanych rezultatów.⁵”

(dowód: pismo [*****] z dnia 12 stycznia 2017 r. - karta nr 424)

„Zwracam uwagę na fakt, że od wyznaczenia przez Państwa pierwszego terminu podpisania aktu ustanowienia odrębnej własności [*****] tj. 12.02.2016 r, minął już rok. (Od grudnia 2016 r. brak jakiegokolwiek kontaktu ze strony Dantex sp. z o.o. sp. kom. Pomimo moich wcześniejszych wielokrotnych próśb i wezwań do zawarcia aktu przeniesienia własności.”

(dowód: wezwanie z dnia 2 marca 2017 r., stanowiące załącznik do pisma [*****] z dnia 24 kwietnia 2017 r. - karta nr 458)

„- w okresie od kwietnia 2016 r do lipca 2017 r wysłałam do Dantex-u jak również do reprezentującej interesy w/W dewelopera kancelarii prawnej dziesiątki pism i maili z prośbą/żądaniem przystąpienia do przeniesienia własności (której termin wynikający z umowy przedwstępnej upłynął 15.04.2016 r.); - deweloper oraz wskazana przez niego kancelaria notarialna całkowicie ignorowali moje prośby i nie chcieli ustalić ze mną żadnego terminu sporządzenia aktu; - w/W cały czas warunkowali przystąpienie do spisania aktu wcześniejszym podpisaniem przygotowanych przez Dantex bardzo niekorzystnych, zawierających klauzule abuzywne (wykazane we wcześniejszych pismach do Państwa) pełnomocnictw”

(dowód: pismo [*****] z dnia 27 listopada 2017 r. - karta nr 474)

„(...) nadal nie posiadamy aktu własności pomimo naszych wielokrotnych telefonicznych, mailowych itp. monitów; Dantex nie zgadzają się na ważne dla nas zmiany zapisów w pełnomocnictwach lub przesyła puste maile bez jakiegokolwiek tekstu.”

(dowód: pismo [*****] z dnia 27 listopada 2017 r. - karty nr 476)

Ze skarg konsumenckich wynika, że także interwencje Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie podejmowane w tym względzie w imieniu konsumentów nie przynosiły rezultatów:

„(...) Sprawa została zgłoszona do Rzecznika Praw Konsumenta m.st. Warszawy. Spotkania stron niestety także nie przynoszą satysfakcjonujących ustaleń a przede wszystkim Dantex nadal warunkuje podpisanie aktu not. ustanowienia odrębnej własności na swoich narzuconych bezwzględnie warunkach (...)”

(dowody: pismo [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karta nr 365)

⁵ Pisownia oryginalna.



„Część mieszkańców Nieruchomości [****] zwróciła się o pomoc do Rzecznika, jednakże nie wpłynęło to w żaden sposób na zaprzestanie przez Dantex stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”

(dowód: pismo [*****] z dnia 15 grudnia 2016 r. - karta nr 377)

„Dodatkowo zwróciliśmy się o pomoc do Miejskiego Rzecznika Praw Konsumenta, niestety rozmowy z Dantex nie przyniosły żadnych istotnych zmian. (Załącznik 2)”

(dowód: pismo [*****] z dnia 4 stycznia 2017 r. - karta nr 417)

„(...) - w takiej sytuacji zwróciłam się o pomoc do Rzecznika Praw Konsumenta w Warszawie, który zajął się sprawą jednak kilku miesięczne mediacje stron (RPK - ja - Dantex) nie przyniosły żadnych efektów (...)”

(dowód: pismo [*****] z dnia 27 listopada 2017 r. - karta nr 474)

Na wezwanie Prezesa UOKiK Spółka przedstawiła zestawienie, zawierające dane dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego nieruchomości zrealizowaną w ramach inwestycji „Dobra Wola - II Etap”⁶ (które obejmowało: imiona oraz nazwiska konsumentów, z którymi Spółka podpisała umowę deweloperską w ramach ww. inwestycji, datę podpisania tej umowy, określony w tej umowie termin przeniesienia prawa własności lokalu na nabywcę, datę podpisania umowy przenoszącej własność lokalu na nabywcę oraz datę podpisania aktu notarialnego zawierającego postanowienia dotyczące pełnomocnictw udzielanych Spółce), a także wyjaśnienia dotyczące opóźnień w zawarciu umów przenoszących własność lokalu. Z przekazanego zestawienia wynika, że na [***] lokali objętych ww. inwestycją w [***] przypadkach doszło do przekroczenia terminu na zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, określonego w umowie deweloperskiej. Z tego w siedmiu przypadkach opóźnienie spowodowane było głównie lub między innymi negocjacjami dotyczącymi treści pełnomocnictw.

(dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 6 lipca 2018 r. - karty nr 641-646)

Jednocześnie z informacji przekazanych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości zrealizowanej w ramach inwestycji „Dobra Wola II” (etap II) (dalej: „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej”) wynika, że część nabywców lokali w ramach przedmiotowej inwestycji wprawdzie udzieliła Przedsiębiorcy pełnomocnictwa określonej treści, jednak twierdzi, że miało to miejsce wbrew ich woli, ponieważ od tego uzależnione było przeniesienie własności mieszkania (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przekazał dwie listy, na których podpis złożyło odpowiednio 16 i 25 takich osób):

„Dantex po zawarciu umów deweloperskich i otrzymaniu całej wymaganej kwoty na poczet sprzedaży mieszkania, często finansowanego kredytem hipotecznym, uzależnia przeniesienie własności mieszkania od udzielenia przez nabywców szerokich i często nieodwołalnych pełnomocnictw. „Udzielenie” takich pełnomocnictw często jest wynikiem wykorzystania przymusowego położenia konsumenta, który już wpłacił na rzecz Dantex całość środków należnych na mieszkanie, a nie może uzyskać własności mieszkania bez udzielenia pełnomocnictwa w formie i zakresie narzuconym przez tego dewelopera. Do niniejszego zawiadomienia załączamy tabele zawierającą wykaz osób wraz z ich podpisami, które „udzieliły” Dantex pełnomocnictwa wbrew swojej rzeczywistej woli, ponieważ od tego było uzależnione przeniesienie własności mieszkania. Pragniemy zdecydowanie podkreślić znaczną skalę powyższych praktyk oraz wskazujemy, że ich potencjalną ofiarą może się stać każda osoba i każda rodzina.”

⁶ Tj. nieruchomości położoną przy [*****] w Warszawie.



(dowód: pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikami - karty nr 651-653 oraz pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15 kwietnia 2018 r. [doręczone Prezesowi UOKiK dnia 8 sierpnia 2018 r] wraz z załącznikami - karty nr 647-650)

Również z przekazanej przez samą Spółkę korespondencji wynika, że [*****].

(dowód: pismo Spółki z dnia 9 października 2018 r. wraz z załącznikami - karty nr 532-567)

Spółka zaprzeczyła twierdzeniom konsumentów, że brak zgody konsumentów na podpisanie pełnomocnictw w kształcie proponowanym przez Spółkę uniemożliwił zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości.

(dowód: pismo Spółki z dnia 9 października 2018 r. - karta nr 567)

W toku negocjacji prowadzonych przez Spółkę z niektórymi z nabywców nieruchomości [*****]. Ponadto [*****] pełnomocnictw, [*****].

(dowody: pismo Spółki z dnia 9 października 2018 r. wraz z załącznikami - karty nr 532-567, pismo [*****] z dnia 27 listopada 2017 r. - karty nr 473-474)

Na wniosek Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie [*****]. Konsumenti Ci składali skargi w tej sprawie również do Prezesa UOKiK.

(dowód: pismo [*****] z dnia 17 lipca 2019 r. - karta nr 587)

W [*****].

1) [*****].

2) [*****].

⁷ Tj. [*****].



*****].

(dowód: [*****

***** - karty nr 608-617)

Przedsiębiorca w toku realizacji innych inwestycji także obecnie⁸ uzyskuje od konsumentów-nabywców lokali pełnomocnictwa. Pełnomocnictwa te zawarte są zarówno w umowach przenoszących własność, jak i w odrębnych aktach notarialnych. W przekazanych przez przedsiębiorcę przykładowych umowach i pełnomocnictwach brak jest zastrzeżenia o ich nieodwoływalności czy niewygasalności.

(dowód: pisma Spółki z dnia 10 listopada 2021 r. i 22 listopada 2021 r. wraz z załącznikami - karty nr 626 i 627 oraz 907-912)

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Prezes UOKiK zważył co następuje:

Naruszenie interesu publicznego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy uokik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa UOKiK, czy w danej sprawie zagrożony został interes publiczny.

Stosownie bowiem do przepisu art. 1 ust. 1 uokik, ochrona interesów konsumentów podejmowana jest w ramach działań Prezesa UOKiK w interesie publicznym. Prezes UOKiK podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.⁹ Ingerencja Prezesa UOKiK ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Podejmując więc działania określone w przywołanej ustawie Prezes UOKiK występuje w funkcji rzecznika interesu publicznego.¹⁰

Interes publiczny dotyczy ogółu, nieokreślonej z góry liczby osób. Jego naruszenie zachodzi głównie wtedy, gdy działaniem danego przedsiębiorcy zagrożony jest interes ogólnospołeczny lub jakiś szerszy krąg uczestników.¹¹ Interes publicznoprawny zawiera się w ochronie praw konsumentów, do których Przedsiębiorca kierował swoją ofertę.

W ocenie Prezesa UOKiK w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesu publicznego, gdyż negatywnymi skutkami praktyki stosowanej przez Spółkę mogła zostać dotknięta potencjalnie nieokreślona liczba konsumentów-klientów Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie, którzy nabyli, bądź mogli nabyć nieruchomość w ramach inwestycji „Dobra Wola - II Etap”, realizowanej przez Spółkę.

Zatem w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy uokik i uzasadnione jest podjęcie przez Prezesa UOKiK działań tą ustawą przewidzianych.

Naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub

⁸ Jak wskazuje Spółka „w ostatnim czasie”

⁹ Por. wyr. SOKiK z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08

¹⁰ Wyr. Sądu Antymonopolowego z dnia 4 lipca 2001 r., sygn. akt: XVII Ama 108/00

¹¹ Wyr. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.4.2017 r., VI ACa 1908/15



dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, a w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Jednocześnie na uwadze mieć należy, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 uokik).

Dla stwierdzenia, że mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest ustalenie, że łącznie spełnione zostały następujące przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest zachowaniem przedsiębiorcy;
- 2) zachowanie to jest sprzeczne z prawem;
- 3) zachowanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie jako przedsiębiorca

Zgodnie z art. 4 pkt 1 uokik pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r. poz. 162, dalej: „Prawo przedsiębiorców”). Przepis art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców stanowi z kolei, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą z kolei jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły (art. 3 Prawa przedsiębiorców).

Dantex sp. z o.o. sp. k. jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472248. Przedmiotem przeważającej działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Spółka posiada zatem status przedsiębiorcy w rozumieniu przywołanego wyżej art. 4 pkt 1 uokik.

Stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070, dalej: „upnpr”) praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

Wskazać przy tym należy, że pod pojęciem praktyki rynkowej, stosownie do art. 2 pkt 4 upnpr, 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. Produktem w rozumieniu art. 2 pkt 3 upnpr jest natomiast każdy towar lub usługa, w tym nieruchomości, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych.

Stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych jest zakazane na mocy art. 3 upnpr.

Model przeciętnego konsumenta

Ustalenie, czy mamy do czynienia z nieuczciwą praktyką rynkową, wymaga uwzględnienia perspektywy przeciętnego konsumenta. Zgodnie z art. 2 pkt 8 upnpr pod pojęciem przeciętnego konsumenta rozumie się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Przy czym oceny dokonuje się 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.

Uwzględniając brzmienie przywołanego przepisu od konsumenta można oczekiwać pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości. Nie można jednak uznać, że wiedza przeciętnego konsumenta jest kompletna i profesjonalna oraz, że nie ma on prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć.

Definiując wzorzec przeciętnego konsumenta na potrzeby niniejszej sprawy pod uwagę wziąć należy, że oferta Przedsiębiorcy adresowana była do szerokiego kręgu konsumentów - wszystkich zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego w inwestycji „Dobra Wola - II Etap”. Konsument będący adresatem praktyki Spółki nie przynależy również do grupy konsumentów szczególnie podatnych na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na wiek czy niepełnosprawność.

Z uwagi na rodzaj oferowanego produktu (nieruchomości) można oczekiwać od konsumenta większego stopnia ostrożności czy wnikliwości. Nie można jednak wymagać, aby miał on pełną, kompletną i specjalistyczną wiedzę w zakresie przepisów regulujących proces budowlany czy związane z tym uprawnienia właściciela lokalu mieszkalnego. Przeciętny konsument nie dysponuje również wyczerpującą wiedzą w zakresie specyfiki realizacji inwestycji budowlanej, takiej jak inwestycja, do której odnosi się niniejsza decyzja. Od konsumenta takiego nie można również wymagać posiadania wszechstronnej wiedzy na temat przepisów odnoszących się do uprawnień czy obowiązków nabywców lokali.

Praktyka stosowana przez Spółkę opisana w punkcie I sentencji niniejszej decyzji

Przedsiębiorca realizował inwestycję „Dobra Wola II” (etap II) w związku z którą podpisywał z konsumentami m.in. umowy deweloperskie. Zgodnie z art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445; dalej: „uopnl”) umowa deweloperska stanowi umowę, na podstawie której:

- deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego¹²,
- a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Jak stanowi art. 1 uopnl reguluje ona zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę¹³.

Podkreślenia wymaga, że pierwszorzędym zobowiązaniem dewelopera - z punktu widzenia interesu gospodarczego nabywcy - w świetle przywołanych wyżej przepisów uopnl jest

¹² Względnie prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

¹³ Albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

przewłaszczenie na niego nieruchomości (lokalu mieszkalnego) stanowiącej przedmiot umowy¹⁴.

Wśród elementów tego rodzaju umowy art. 22 ust. 1 uopnl wymienia również zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu (pkt 18), jak również termin przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu (pkt 7).

Ekwiwalentem świadczenia dewelopera na gruncie umowy deweloperskiej jest spełnienie przez nabywcę nieruchomości świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia prawa własności¹⁵.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 uopnl przeniesienie na nabywcę prawa własności nieruchomości poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Ustawodawca nie przewiduje innych warunków, które należy spełnić aby możliwym było przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę. W szczególności ustawa ta nie przewiduje możliwości uzależnienia przeniesienia na nabywcę ww. prawa od udzielenia przez nabywcę deweloperowi pełnomocnictw ułatwiających realizację dalszych inwestycji tego przedsiębiorcy.

W niniejszej sprawie Spółka zobowiązała się w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich m.in. do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę. Obowiązujące przepisy nie regulują szczegółowo i w wyczerpujący sposób treści umów zawieranych w wykonaniu umów deweloperskich. Jedynie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048; dalej: „uwl”) określa niezbędne elementy umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, którymi są: 1) rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych; 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Tym niemniej wątpliwości nie może budzić okoliczność, że istotą zawarcia aktu notarialnego, którego przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie tego lokalu na nabywcę, w wykonaniu zobowiązań wynikających z zawartej już umowy deweloperskiej, jest uzyskanie przez konsumenta prawa własności nieruchomości, za którą uścił on już wymaganą cenę. Umowa przeniesienia własności ma charakter wykonawczy wobec wcześniej złożonych przez strony zobowiązań¹⁶. Ponadto z przepisów, które mogą znaleźć zastosowanie do ww. umowy, w tym z postanowień uwl, nie wynika, aby jej zawarcie uzależnione mogło być od udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa.

Uwzględnić również należy charakter aktu, jakim jest pełnomocnictwo. Istotą udzielenia pełnomocnictwa jest powstanie między mocodawcą a pełnomocnikiem stosunku prawnego, którego treścią jest kompetencja do składania w granicach umocowania oświadczeń woli w imieniu mocodawcy z bezpośrednim skutkiem dla niego. Nawiązanie i zakończenie tego stosunku prawnego następuje w wyniku jednostronnych czynności prawnych mocodawcy:

¹⁴ Zob. K. Osajda, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, 2021, Legalis

¹⁵ Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, 2021, wyd. 6

¹⁶ Zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, 2021, Legalis

udzielenia i odwołania pełnomocnictwa¹⁷. Co istotne u podstaw stosunku pełnomocnictwa leży zaufanie, wyrażające się w założeniu, że podmiot upoważniony do działania w imieniu i na rzecz innej osoby będzie realizował znaną mu wolę tej osoby, a co najmniej działał w zgodzie z jej interesem¹⁸. Co do zasady to mocodawca decyduje o zakresie umocowania do działania w jego imieniu. Sama decyzja mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa ma charakter dobrowolny.

Uzależnianie przez Spółkę podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od udzielenia przez konsumentów-nabywców tej nieruchomości pełnomocnictw nie znajduje zatem podstaw zarówno w obowiązujących przepisach, jak i w istocie zawieranych umów czy samego pełnomocnictwa. Zidentyfikować można co prawda interes faktyczny Przedsiębiorcy w uzyskiwaniu tego rodzaju pełnomocnictw, przejawiający się m.in. w możliwości sprawniejszego i szybszego zakończenia inwestycji (w tym zapewnienia, że do realizowanych budynków zostaną doprowadzone media) czy w ułatwieniu dokonania określonych formalności. Nie można jednak uznać, aby ww. interes faktyczny uzasadniał uzależnienie przeniesienia na konsumentów - nabywców własności nieruchomości objętych umową deweloperską od uzyskania przez Spółkę wymaganych przez nią pełnomocnictw. Na uwadze mieć przy tym warto, że także w orzecznictwie wskazuje się, iż deweloper nie ma prawa odmówić zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, jeśli kupujący nie wyraża zgody na pełnomocnictwo¹⁹.

W toku niniejszego postępowania ustalono, że Przedsiębiorca wykonanie wyżej wymienionego obowiązku wynikającego z umowy deweloperskiej, tj. zawarcia umowy przenoszącej własność, uzależnił od udzielenia mu przez nabywców-konsumentów pełnomocnictw określonej treści. Na początkowym etapie procesu zawierania umów przenoszących własność w ramach inwestycji „Dobra Wola II” (etap II) Przedsiębiorca umieszczał postanowienia dotyczące pełnomocnictw we wzorcach umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego lokalu na nabywcę. Prezes UOKiK otrzymał zawiadomienie konsumentki z którego wynikało, że:

„Deweloper nie chciał się zgodzić na podpisanie aktu notarialnego bez zapisu o udzieleniu nieodwoływalnych pełnomocnictw.”

*(dowód: pismo [*****] z dnia 20 marca 2017 r. - karta nr 455)*

Z kolei po wyodrębnieniu przez Spółkę postanowień dotyczących pełnomocnictw z aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu mieszkalnego na konsumenta do odrębnego dokumentu²⁰, w przypadku w którym konsumenci odmówili udzielenia pełnomocnictwa o treści określonej przez Spółkę, nie dochodziło do zawarcia umowy przenoszącej własność w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Jak wynika bowiem ze skarg konsumenckich Spółka nie chciała przystąpić do zawarcia aktu notarialnego - umowy przenoszącej własność bez udzielenia jej stosownych pełnomocnictw.

W konsekwencji konsumenci znajdowali się w sytuacji, w której po uiszczeniu całej kwoty na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej, bez udzielenia pełnomocnictw - których treść mogła im nie odpowiadać lub im nie odpowiadała - nie mogli uzyskać przeniesienia prawa własności nieruchomości.

W ocenie Prezesa UOKiK zobowiązanie dewelopera wynikające z umowy deweloperskiej ma charakter terminowy. Deweloper ma obowiązek przeniesienia własności lokalu

¹⁷ Zob. K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny, Komentarz*, Legalis

¹⁸ Wyr. Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2018 r., sygn. akt: I PK 19/17

¹⁹ Wyr. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt: VI ACa 480/12

²⁰ Co miało miejsce nie wcześniej niż w kwietniu 2016 r.

na nabywcę w określonym w umowie deweloperskiej terminie. W doktrynie wskazuje się, że nieprzeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego w terminie określonym umową deweloperską uznać można za najistotniejszy przypadek naruszenia umowy przez dewelopera²¹. Przewłaszczenie nieruchomości ma pierwszorzędne znaczenie z punktu widzenia interesu konsumenta, przy czym istotne jest również to, aby miało ono miejsce w terminie określonym umowie deweloperskiej. Odmowa przystąpienia do aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, w przypadku braku zgody konsumentów na udzielenie żądanych pełnomocnictw, prowadzić mogła (i w niektórych wypadkach prowadziła), do naruszenia również tego zobowiązania Spółki.

Jak wskazano już wyżej za nieuczciwą praktykę rynkową uznać można sposób postępowania przedsiębiorcy, który:

- 1) jest sprzeczny z dobrymi obyczajami;
- 2) w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

W ocenie Prezesa UOKiK za sprzeczne z dobrym obyczajem uznać należy działanie dewelopera, który przeniesienie własności nieruchomości uzależnia od udzielenia mu przez konsumenta-nabywcę tej nieruchomości pełnomocnictwa. Wymóg udzielenia pełnomocnictw deweloperowi nie znajduje uzasadnienia zarówno w istocie umowy zawieranej z deweloperem, jak również w istocie pełnomocnictwa, które stanowi oparte na zaufaniu, dobrowolne upoważnienie do wykonywania określonych czynności w imieniu mocodawcy. Ponadto za dobry obyczaj w działalności deweloperskiej uznać należy również działanie przedsiębiorcy mające na celu terminowe przeniesienie tytułu prawnego do nieruchomości na jej nabywcę. Natomiast w przypadku konsumentów, którzy odmówili Przedsiębiorcy udzielenia żądanych pełnomocnictw nie dochodziło także do terminowego zawarcia umowy przenoszącej własność.

Zdaniem Prezesa UOKiK praktyka Spółki mogła zniekształcać zachowania konsumentów w ten sposób, że wskutek uzależniania zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości od udzielenia pełnomocnictw, nabywcy lokali mieszkalnych mogli podpisać akt notarialny obejmujący tego rodzaju pełnomocnictwa w obawie, że nie uda im się w rozsądnym czasie uzyskać prawa własności do nabytej nieruchomości. Odmowa udzielenia pełnomocnictw wiązała się z brakiem możliwości terminowego zawarcia umowy, w związku z którą konsumenci uścili na rzecz Przedsiębiorcy znaczne kwoty, często stanowiące oszczędności całego życia bądź uzyskane z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. W konsekwencji opisana tu praktyka Przedsiębiorcy mogła w istotny sposób zniekształcić zachowanie konsumentów.

Nie przystępując do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, Spółka stawiała bowiem konsumentów w bardzo niekorzystnej sytuacji prawnej i ekonomicznej. Zostawali oni postawieni przed wyborem podpisania pełnomocnictwa w kształcie, na który się nie zgadzają, bądź wystąpieniem na drogę powództwa cywilno-prawnego w celu uzyskania praw do lokalu. Przy czym należy mieć na uwadze, że druga z ww. możliwości wiązałyby się z pewnością z długim okresem oczekiwania na rozstrzygnięcie sądu, stanem niepewności i związanym z nim stresem, jak również wydatkami, na które część konsumentów, nie mogła sobie pozwolić²². Brak terminowego przeniesienia własności

²¹ Zob. W. Wenda, *Odstąpienie od umowy deweloperskiej jako instrument ochrony praw nabywcy*, 2018

²² Mając w szczególności na uwadze uiszczenie właśnie ceny nieruchomości.



nieruchomości, w przypadku konsumentów finansujących zakup kredytem hipotecznym, wiązałyby się również z dodatkowymi kosztami. Tego rodzaju sytuacja wywierała niewątpliwie również negatywny wpływ na sferę emocjonalną i psychiczną konsumentów. Swoboda podejmowania decyzji przez konsumenta co do warunków umowy przenoszącej prawo własności do nieruchomości została bowiem w takiej sytuacji znacznie ograniczona.

Nieuczciwa praktyka rynkowa polegała w tym wypadku również na tym, że Przedsiębiorca, mając świadomość przedstawionego wyżej ograniczenia swobody działania konsumenta poprzez związanie się umową deweloperską, pod koniec procesu realizacji takiej umowy narzuca warunki, których ze względu na swoją sytuację prawno-ekonomiczną konsument nie jest w stanie odrzucić. Przedsiębiorca wykorzystuje swoją przewagę kontraktową nad konsumentami, stawiając swój interes ponad interesem nabywców nieruchomości.

Zgodnie ze stanowiskiem Przedsiębiorcy przedmiotowe pełnomocnictwa były konieczne do umożliwienia deweloperowi realizacji wieloetapowej inwestycji „Dobra Wola” (etapu III i IV), o których to etapach konsumenci byli informowani już na etapie zawierania umów deweloperskich. W ocenie Prezesa UOKiK realizacja wskazanego interesu Spółki nie może jednak uzasadniać stosowania wobec dotychczasowych klientów Przedsiębiorcy praktyki godzącej w podstawowe uprawnienia konsumentów wynikające z umowy deweloperskiej. Należy mieć przy tym na uwadze, element charakterystyczny dla wszelkich działań podejmowanych przez przedsiębiorców, jakim jest ryzyko gospodarcze. Przedsiębiorcy nie mogą ograniczać tego ryzyka kosztem praw przysługujących konsumentom. Konieczność realizacji kolejnych etapów inwestycji i wywiązywania się ze zobowiązań z tego wynikających nie może stanowić wytłumaczenia dla niewykonywania zobowiązań wynikających z umów deweloperskich zawartych w ramach wcześniejszych etapów inwestycji.

Ponadto na uwadze należy mieć charakter pełnomocnictw, których udzielenia domagała się Spółka. Jakkolwiek treść pełnomocnictw wymaganych przez Spółkę ulegała pewnym zmianom w toku realizacji procesu podpisywania z nabywcami lokali umów przenoszących własność w ramach przedmiotowej inwestycji, to wskazać należy, że były to pełnomocnictwa o bardzo szerokim zakresie, nieprecyzyjne, umożliwiające podejmowanie decyzji oraz wykonywanie czynności mogących dotyczyć bezpośrednio nieruchomości nabywanej przez konsumentów od Przedsiębiorcy czy reprezentowanie mocodawcy-nabywcy nieruchomości w postępowaniach dotyczących sąsiadujących z tą nieruchomością inwestycji Spółki. Na mocy tego rodzaju postanowień Przedsiębiorca uzyskiwał bardzo dużą swobodę w zakresie podejmowania decyzji co do dysponowania nieruchomością, objętą inwestycją „Dobra Wola - II Etap”, na cele budowlane. Nie jest również wykluczone, że decyzje te mogły mieć negatywne skutki dla konsumentów. Sformułowanie pełnomocnictwa w tak szeroki i nieprecyzyjny sposób skutkuje tym, że udzielający go konsument nie ma pełnej świadomości, jakie działania tak naprawdę będzie mógł podejmować w jego imieniu pełnomocnik i jaki będzie ich wpływ na sferę uprawnień konsumenta. Może to naruszać dobre obyczaje w stosunkach między przedsiębiorcą a konsumentem. Podkreślenia wymaga, że tego rodzaju postanowienie jest zbliżone w swojej istocie do postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod numerem: 5325:

„Strona kupująca oświadcza, że (...) nie będzie zaskarżała, składała zażaleń i odwoływała się od decyzji wydanych w toku w/w procesu inwestycyjnego, a także nie będzie podejmować żadnych czynności, które utrudniałyby prowadzenie w/w procesu inwestycyjnego, a także zobowiązuje się w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przyrzeczonej udzielić pełnomocnictwa każdoczesnemu Zarządcy przyszłej Wspólnoty”



Mieszkańców do reprezentowania jej we wszelkich sprawach związanych z procesem budowlanym na wyżej wymienionych działkach realizowanym przez stronę sprzedającą lub osobę przez nią wskazaną (w szczególności w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę), przy czym pełnomocnik uprawniony będzie do udzielania dalszych pełnomocnictw”

Odnosząc się do przytoczonej klauzuli Sąd Apelacyjny w Warszawie²³ wskazał, że zawarta w niej zgoda na udzielenie pełnomocnictwa pomija charakter stosunku pełnomocnictwa, który opiera się na zaufaniu pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem. Postanowienie takie Sąd ten uznał za ingerencję w prawo konsumenta do wyboru pełnomocnika. Sąd wskazał również na nieprecyzyjny charakter postanowienia. W ocenie Sądu postanowienie takie mogło również dezorientować konsumenta co do tego, czy będzie mógł odwołać pełnomocnika lub też samodzielnie kwestionować decyzje administracyjne związane z inwestycją. Przedsiębiorca wykorzystuje w ten sposób swoją przewagę kontraktową oraz może wykorzystywać niewiedzę i nieświadomość konsumenta, co do pełni przysługujących mu praw.

Wspólnym elementem pełnomocnictw, których udzielenia wymagała Spółka, była także ich nieodwołalność (ograniczona dość odległym terminem) oraz niewygasalność w przypadku śmierci mocodawcy. Klauzula zbliżona w treści do takich postanowień została wpisana do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją 1503: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyżenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”

Jako uzasadnienie uznania ww. postanowienia za klauzulę abuzywną Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wskazał, że poprzez treść zakwestionowanych postanowień przedsiębiorca uzyskuje bardzo szerokie uprawnienia, których nie byłby w stanie uzyskać nieodpłatnie bez wykorzystywania swojej przewagi kontraktowej nad konsumentem. Sąd zwrócił uwagę, że w chwili wykonania zobowiązania ustaje stosunek prawny łączący obie strony umowy i przedsiębiorca traci, przysługujące mu dotychczas, prawo własności nieruchomości na rzecz nabywców. Poprzez treść zakwestionowanych postanowień, przedsiębiorca, który zbył nieruchomość, otrzymując z tego tytułu odpowiednie wynagrodzenie, zastrzega sobie szerokie i nieograniczone czasowo prawo do dalszego z niej korzystania. W ocenie Sądu od chwili wykonania zobowiązania pozwany powinien układać swoje stosunki z nowymi właścicielami na zasadach równości i dobrowolności. Zastrzeżenie w umowie specjalnych uprawnień, nie mających związku z treścią stosunku zobowiązaniowego łączącego strony umowy jest ewidentnie sprzeczne z dobrymi obyczajami i stanowi rażące naruszenie interesów konsumentów²⁴.

Oceny praktyki stosowanej przez Spółkę nie zmienia wskazywana przez Przedsiębiorcę okoliczność, że konsumenci jeszcze przed zawarciem umów deweloperskich byli

²³ W wyroku z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygn. VI A Ca 1368/12

²⁴ Wyr. SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05

informowani, iż dokonują zakupu mieszkania w inwestycji, która składa się z wielu etapów, a w umowach deweloperskich wyrazili zgodę na udzielenie pełnomocnictw na rzecz Spółki. Z przekazanej przez konsumentów umowy deweloperskiej nie wynika jednak, aby zakres pełnomocnictw opisywanych w umowach deweloperskich pokrywały się z pełnomocnictwami uzyskiwanymi przez Przedsiębiorcę w związku z zawieraniem umów przenoszących własność. W umowie deweloperskiej Spółka nie uprzedzała m.in. o tym, że pełnomocnictwa takie miałyby być nieodwoływalne czy niewygasające na wypadek śmierci mocodawcy.

(dowód: „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży”, stanowiąca załącznik do pisma [*****] z dnia 23 listopada 2016 r. - karty nr 344-357)

Również Miejski Rzecznik Konsumentów w Warszawie wskazywał, że zakres pełnomocnictw uzyskiwanych w związku z umowami przenoszącymi własność lokalu wykraczał poza ustalenia objęte umową deweloperską i obejmował postanowienia, na które uprzednio konsumenci nie wyrażali zgody (m.in. o braku możliwości odwołania pełnomocnictw czy niewygasalności na wypadek śmierci).

(dowód: pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 1 marca 2017 r. - karta nr 531, pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie z dnia 24 października 2016 r. - karty nr 481-484)

Ponadto uznać należy, że nawet gdyby zakres ww. pełnomocnictw był identyczny - czego Spółka nie wykazała - to rozwiązanie takie nie wyłącza możliwości kwestionowania zastosowania, przy zawieraniu umów przenoszących własność, postanowień o udzieleniu pełnomocnictw, które spełniać mogą przesłanki klauzul abuzywnych.

W ocenie Prezesa UOKiK nie można również przyjąć twierdzeń Spółki, zgodnie z którymi nigdy nie miała miejsca sytuacja, w której Przedsiębiorca stawiał dla zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu warunek w postaci udzielenia Spółce przez konsumenta pełnomocnictw. Twierdzeniom tym przeczy dokonana w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego ocena zebranego materiału dowodowego. W pierwszej kolejności wskazać należy na skargi konsumentów, którzy odmówili udzielenia pełnomocnictw o treści wskazywanej przez Spółkę. W przypadku tych konsumentów, w następstwie odmowy udzielenia pełnomocnictw żądanych przez Przedsiębiorcę, miało miejsce nawet wielomiesięczne opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości. Konsumenci wskazywali również na okoliczność wielokrotnego często wzywania Spółki do przystąpienia do stosowych aktów notarialnych, które to wezwania okazywały się niejednokrotnie bezskuteczne. Z informacji przekazanych przez konsumentów wynikało, że także interwencje Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie nie prowadziły do zawarcia przedmiotowych umów. Sam Przedsiębiorca wskazał również, że w siedmiu przypadkach opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność nastąpiło z uwagi na negocjacje dotyczące treści pełnomocnictw. Na uwadze mieć natomiast należy, że w sytuacji, gdy pełnomocnictwa zostały już wyodrębnione z treści umowy, tym bardziej nic nie stało na przeszkodzie, aby zostały one udzielone przez nabywców lokali w innym terminie.

Jednocześnie z pism Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wynikało, że część nabywców lokali udzieliła pełnomocnictw wbrew własnej woli. W skargach niektórych konsumentów wprost wskazywano na podpisanie umowy zawierającej pełnomocnictwa z uwagi na dodatkowe koszty kredytu hipotecznego:



w opinii Prezesa UOKiK nie zmienia także okoliczność wskazana przez Spółkę w piśmie z dnia 20 grudnia 2021 r., [*****]. Istotny jest bowiem stan faktyczny z momentu wydawania decyzji. Co więcej, z informacji przekazanych przez Przedsiębiorcę nie wynika, [*****], czy nawet aby [*****] zadeklarował jej złożenie. Ponadto na uwadze mieć należy fakt, że [*****] jedynie potwierdzają inne ustalenia dokonane przez Prezesa UOKiK w ramach postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Za niezasadne uznać należy argumenty Spółki dotyczące niewielkiej skali zgłaszanych zastrzeżeń. O skali naruszenia nie może bowiem przesądzać sam fakt, że konsumenci nie zgłaszali wątpliwości dotyczących praktyki Spółki. Część klientów Spółki mogła w ogóle nie być świadoma możliwości sprzeciwienia się udzieleniu żądanych przez Przedsiębiorcę pełnomocnictw. W ocenie Prezesa UOKiK praktyka Spółki dotknąć mogła każdego potencjalnego jej klienta.

Podstaw do braku uznania praktyki Przedsiębiorcy za nieuczciwą praktykę rynkową nie dają także wyjaśnienia Spółki, zgodnie z którymi część z pełnomocnictw została już przez konsumentów wypowiedziana. Okoliczność ta nie zmienia bowiem faktu, że dla podpisania umowy przenoszącej własność koniecznym było udzielenie pełnomocnictwa w brzmieniu zaaprobowanym przez Spółkę. Ponadto przez określony czas Przedsiębiorca mógł podejmować działania w oparciu o uzyskane w ten sposób pełnomocnictwa.

Za niejasne uznać również twierdzenia Spółki zawarte w piśmie z dnia 20 grudnia 2021 r., zgodnie z którymi „*Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że zarówno zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i [*****], skarżyli nieskutecznie uzyskaną przez Spółkę [*****], o którym byli informowani w umowie deweloperskiej.*” Przedsiębiorcą nie sprecyzował, jaki wpływ na ocenę jego działań, w kontekście stwierdzonej w niniejszej decyzji praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, miałyby mieć ta okoliczność, jak również przedstawiony na jej dowód wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego [*****]. W ocenie Prezesa UOKiK natomiast nie zmienia ona poczynionych wcześniej ustaleń co do stanu faktycznego, jak i jego oceny.

Tym samym również stanowisko Spółki nie przemawia za uznaniem, że praktyka Przedsiębiorcy pozostawała w zgodzie z obowiązującymi przepisami. Działania Przedsiębiorcy wyczerpują przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 upnr.

Mając na uwadze okoliczność, że praktyka Spółki mogła dotyczyć potencjalnie nieokreślonej liczby konsumentów i jako taka godziła w zbiorowe interesy konsumentów, działania Przedsiębiorcy należało zakwalifikować jako nieuczciwą praktykę rynkową stanowiącą praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik.

Z uwagi na powyższe nie można było również uwzględnić wniosku Spółki o umorzenie postępowania (zawartego w piśmie z dnia 9 października 2018 r.). Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.; dalej: „kpa”) gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Bezprzedmiotowość



postępowania, która stanowiłaby podstawę do umorzenia niniejszego postępowania, mogłaby mieć miejsce w sytuacji, w której przedsiębiorca będący stroną postępowania utraciłby status przedsiębiorcy (tzw. bezprzedmiotowość podmiotowa) lub zakwestionowane przez Prezesa UOKiK zachowanie Przedsiębiorcy nie spełniałoby przesłanki bezprawności, o której mowa w art. 24 ust. 2 uokik albo brak byłoby podstaw do uznania zachowania Przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (bezprzedmiotowość przedmiotowa). W przedmiotowej sprawie nie wystąpiła jednak żadna z ww. okoliczności, uzasadniających wydanie przez Prezesa UOKiK decyzji o umorzeniu postępowania. Okoliczności faktyczne i prawne, ustalone na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów, pozwalają na stwierdzenie, że Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik.

Jak wskazano już wyżej, dowody zebrane w toku postępowania przez Prezesa UOKiK, potwierdzające stosowanie przez Przedsiębiorcę niedozwolonej praktyki rynkowej, o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, dotyczą wyłącznie etapu II inwestycji „Dobra Wola”. Mając zatem na uwadze fakt, że ostatnia z umów przenoszących własność lokalu w ramach inwestycji „Dobra Wola - II Etap” z konsumentami, którzy przekazywali Prezesowi UOKiK informacje o zakwestionowanej praktyce Spółki, podpisana została dnia 4 grudnia 2017 r., Prezes UOKiK uznał, że z tą datą Przedsiębiorca zaniechał stosowania przedmiotowej praktyki. Wobec tego należało wydać decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, o której mowa w art. 27 ust. 1 i 2 uokik²⁵.

(dowód: pismo Spółki z dnia 6 lipca 2018 r., [*****

*****] - karty nr 608-617)

Wniosek Spółki o przeprowadzenie dowodów

W piśmie z dnia 9 października 2018 r. Spółka wniosła przeprowadzenie dowodów z następujących dokumentów:

- pisma Prezesa UOKiK z dnia 27 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikiem;
- pisma Spółki z dnia 15 maja 2018 r.;
- pisma Prezesa UOKiK z dnia 12 czerwca 2018 r. wraz z załącznikiem;
- pisma Spółki z dnia 6 lipca 2018 r.;
- aktów notarialnych pełnomocnictw udzielonych przez państwa [*****
oraz [*****];
- oświadczeń o odwołaniu pełnomocnictw: [*****
*****];
- korespondencji mailowej z państwem [*****];
- pisma Państwa [*****] z dnia 27 lutego 2016 r.;
- [*****].

Pierwsze cztery z ww. pism zostały zaliczone w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu na mocy postanowienia Prezesa UOKiK z dnia 18 listopada 2021 r. Jeżeli chodzi o pozostałe dokumenty to zostały one załączone przez Spółkę do ww. pisma z dnia

²⁵ Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 uokik nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

9 października 2018 r. Zgodnie natomiast z art. 243² ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm., dalej: „kpc”) w związku z art. 84 uokik dokumenty znajdujące się w aktach sprawy lub do nich dołączone stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia. Pomijając dowód z takiego dokumentu, sąd wydaje postanowienie. Z uwagi na uznanie przez Prezesa UOKiK, że brak jest podstaw do pominięcia ww. dowodów z dokumentów, dokumenty te automatycznie stały się dowodami w niniejszym postępowaniu²⁶ i zostały uwzględnione przez Prezesa UOKiK przy ustaleniu stanu faktycznego sprawy. Odnieść to należy również do dokumentów przekazanych wraz z pismem Spółki z dnia 20 grudnia 2021 r.

Propozycja zobowiązania złożona przez Spółkę

W toku postępowania Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 uokik. W pierwszej kolejności, w piśmie z dnia 9 października 2018 r. (karty nr 564 i 565) Spółka wniosła o wydanie decyzji, o której mowa w art. 28 uokik, deklarując wolę wykonania nałożonych na nią ewentualnie zobowiązań. Następnie w piśmie z dnia 13 listopada 2018 r. (karta nr 568) Spółka przesłała („do dalszych uzgodnień”) proponowaną treść oświadczenia, które miałyby zostać zawarte w decyzji wydanej na podstawie art. 28 uokik. W związku z przedstawieniem przez Prezesa UOKiK w piśmie z dnia 12 grudnia 2018 r. zastrzeżeń do treści ww. oświadczenia, Spółka w piśmie z dnia 4 stycznia 2019 r. (karty nr 572 i 573) przesłała treść zmienionego oświadczenia.

W konsekwencji Spółka przedstawiła zobowiązanie o następującej treści:

„[*****
*****.

*****].
*****.
*****.

*****].
*****].
*****]”

²⁶ Bez potrzeby wydawania odrębnego postanowienia.



Jednocześnie Spółka przedstawiła „[*****]
[*****]”, do których odwołuje się
ww. oświadczenie, o treści:

„[*****]
[*****]
[*****]
[*****]”

1. [*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****].

2. [*****]
[*****]
[*****]
[*****]

- a. [*****]
- b. [*****]
- c. [*****]
- d. [*****]
[*****];
- e. [*****].

3. [*****]
[*****]
[*****]:

- a. [*****]
- b. [*****]
- c. [*****]
- d. [*****]
- e. [*****]
- f. [*****]
[*****]
- g. [*****]
[*****]
- h. [*****]
[*****]

4. [*****]
[*****]
[*****]
[*****]
[*****].

5. [*****]
[*****].

6. [*****]
[*****]
[*****].



7. [*****

 *****].
8. [*****
 *****].
9. [*****].
10. [*****].
11. [*****].”

Zgodnie z 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 UOKiK może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. W przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestął naruszania zakazu, o którym mowa w art. 24 uokik, i zobowiąże się do usunięcia skutków tego naruszenia, zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.

Wydanie przez Prezesa UOKiK decyzji, o której mowa w tym przepisie jest zatem uzależnione od zaistnienia następujących przesłanek:

- 1) uprawdopodobnienie, że został naruszony zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
- 2) zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków.

Podkreślić jednak należy, że tego rodzaju decyzja Prezesa UOKiK ma charakter uznaniowy. Również w sytuacji, w której przedsiębiorca złoży deklarację zobowiązania się do podjęcia lub zaniechania określonych działań, o których mowa w ww. przepisie, Prezes UOKiK może postanowić, że w sprawie powinna zostać wydana decyzja, o której mowa w art. 26 uokik albo art. 27 uokik. W doktrynie wskazuje się przy tym, że sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności, gdy waga oraz okoliczności naruszenia są na tyle istotne, że brak nałożenia kary pieniężnej byłby sprzeczny z interesem publicznym. W literaturze wskazywano także, że korzystanie z tej instytucji jest zasadne m.in. w sprawach, których ciężar gatunkowy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów lub skala tego naruszenia nie są szczególnie dotkliwe dla konsumentów lub nie przyniosły znacznych korzyści przedsiębiorcy²⁷.

²⁷ Zob. M. Mamczarek, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz* [w:] M. Mamczarek, *Ochrona zbiorowych praw i interesów konsumentów, pacjentów oraz pasażerów w transporcie kolejowym. Komentarz praktyczny z orzecnictwem*, Warszawa 2019



Również w orzecznictwie wskazywano, że podejmując decyzję co do wydania rozstrzygnięcia na podstawie art. 28 uokik, czy też rozstrzygnięcia na podstawie art. 26 i art. 27 uokik, Prezes UOKiK powinien kierować się w szczególności: celami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, skutkami praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz treścią zaproponowanego przez przedsiębiorcę zobowiązania. Zobowiązanie złożone Prezesowi UOKiK powinno prowadzić do wyeliminowania kwestionowanych zachowań, poprzez przyjęcie jasnego i ściśle określonego sposobu przyszłego zachowania przedsiębiorcy²⁸.

Oceniając zasadność skorzystania z możliwości wydania decyzji uregulowanej w art. 28 uokik w niniejszym postępowaniu Prezes UOKiK wziął pod uwagę charakter naruszenia zarzuconego Spółce, które dotyczyło podstawowego obowiązku Przedsiębiorcy wynikającego z zawartych umów deweloperskich, jakim jest przewłaszczenie lokalu mieszkalnego na nabywcę. Prezes UOKiK uwzględnił również fakt, że praktyka Przedsiębiorcy dotyczyła lokali mieszkalnych, a zatem towarów, które z jednej strony mają znaczną wartość finansową i wysoką cenę, a z drugiej stanowią podstawowe dobro, warunkujące zaspokojenie najistotniejszych potrzeb zarówno poszczególnych konsumentów, jak i ich rodzin.

Ponadto mając na uwadze ustalony w toku niniejszego postępowania model postępowania Przedsiębiorcy, polegający na odwlekaniu terminu zawarcia umowy przenoszącej własność do czasu wyrażenia przez konsumentów zgody na udzielenie pełnomocnictw o treści przez niego określonej, jak również podtrzymywane przez Przedsiębiorcę stanowisko, zgodnie z którym nie uzależniał on zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości od udzielenia przez nabywców stosownych pełnomocnictw, uznać należy, że to decyzja Prezesa UOKiK, o której mowa w art. 27 uokik, a nie zobowiązania zaproponowane przez Spółkę, daje większą gwarancję wyeliminowania stwierdzonej niniejszą decyzją praktyki Przedsiębiorcy.

Z powyższych względów w ocenie Prezesa UOKiK nie jest celowym skorzystanie w przedmiotowej sytuacji z instrumentu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 uokik. Wydanie decyzji zobowiązującej musi bowiem służyć realizacji głównego celu działania Prezesa UOKiK, jakim jest ochrona interesu publicznego, który w przypadku wydania decyzji, o jaką wnioskuje Przedsiębiorca nie byłby należycie zabezpieczony.

Z uwagi na powyższe okoliczności Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad pkt II sentencji niniejszej decyzji - obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia

Zgodnie z art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 uokik w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania Prezes UOKiK 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

²⁸ Wyr. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 września 2018 r., sygn. akt: VII AGa 1116/18

w decyzji. Katalog środków mających na celu usunięcie skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest otwarty²⁹.

Celem ww. regulacji jest m.in. realizacja funkcji represyjnej, jak również edukacyjnej i prewencyjnej wobec innych uczestników rynku zarówno przedsiębiorców jak i konsumentów³⁰.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK nałożył na Przedsiębiorcę w punkcie II sentencji niniejszej decyzji środki usunięcia trwających skutków praktyki stwierdzonej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, w postaci:

- obowiązku skierowania listem poleconym do wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy przenoszące własność nieruchomości w ramach inwestycji „Dobra Wola II” (etap II):
- obowiązku opublikowania za pośrednictwem należącej do Spółki strony w portalu społecznościowym Facebook: <https://www.facebook.com/>,
- obowiązku opublikowania za pośrednictwem należącej do Spółki strony internetowej (w dacie wydania decyzji jest to strona <https://www.dantex.pl/>)

komunikatu o następującej treści: „Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr DOZIK-11/2022 uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie polegające na uzależnianiu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie spółce Dantex sp. z o.o. sp k. z siedzibą w Warszawie pełnomocnictw, co narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 4 grudnia 2017 r.

Decyzja Prezesa UOKiK nr DOZIK-11/2022 dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.”

W ocenie Prezesa UOKiK, adekwatne do wagi i rodzaju naruszenia jest poinformowanie konsumentów poprzez jasny i zrozumiały komunikat, przy wykorzystaniu różnych kanałów komunikacji o fakcie wydania decyzji i jej oznaczeniu (w celu jej późniejszej identyfikacji lub ułatwienia dotarcia do jej treści) oraz wskazanie, jakie zachowanie Spółki zostało uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Posiadając taką wiedzę, będą oni mogli podjąć decyzję, co do ewentualnego dochodzenia swoich indywidualnych roszczeń, o ile roszczenia te nie ulegną przedawnieniu.

Szerokie rozpowszechnienie oświadczenia o przedmiocie rozstrzygnięcia spełni wobec konsumentów również funkcję edukacyjną. Powyższy środek może mieć ponadto znaczenie prewencyjne, zniechęcając przedsiębiorcę, któremu zarzucono stosowanie zakwestionowanej w sentencji decyzji praktyki oraz innych przedsiębiorców do stosowania podobnego rodzaju praktyk w przyszłości.

Określenie parametrów technicznych publikowanego oświadczenia ma za zadanie zapewnić jego widoczność i czytelność. Ponadto ww. obowiązki powinny zostać zrealizowane również w przypadku zmiany nazwy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem. W tego rodzaju wypadkach

²⁹ Zob. M. Mamczarek, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz* [w:] M. Mamczarek, *Ochrona zbiorowych praw i interesów konsumentów, pacjentów oraz pasażerów w transporcie kolejowym. Komentarz praktyczny z orzecznictwem*, Warszawa 2019

³⁰ Wyr. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 lutego 2011 r., sygn. akt: VI ACa 694/10; wyr. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. akt: VI ACa 1021/12



obowiązek ten bowiem nie dezaktualizuje się i powinien być wykonany z uwzględnieniem powyższych zmian.

Z uwagi na powyższe Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Ad pkt III sentencji niniejszej decyzji - rozstrzygnięcie o karze pieniężnej

W punkcie III sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na Przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 1.235.224 zł (milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote), na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik jeżeli przedsiębiorca, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24 uokik Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Stosownie do art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik obrót, o którym mowa w ww. przepisie, w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego rachunek zysków i strat na podstawie przepisów o rachunkowości, oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat. Na podstawie art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik w przypadku gdy przedsiębiorca nie dysponuje przed wydaniem decyzji danymi finansowymi niezbędnymi do ustalenia obrotu za rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, Prezes UOKiK, nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1, uwzględni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy uokik nie określają przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów te okoliczności, które Prezes UOKiK ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej.

W ocenie Prezesa UOKiK zasadnym jest w niniejszej sprawie wymierzenie kary pieniężnej z uwagi na cele prewencji indywidualnej i ogólnej, jak również cel represyjny. Nałożenie kary pieniężnej służyć będzie zatem jako środek odstraszający Spółkę od stosowania podobnej niedozwolonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w przyszłości (prewencja indywidualna). Rozstrzygnięcie o karze ma również być sygnałem dla innych profesjonalnych uczestników rynku, że tego typu działania nie mogą być podejmowane - pod rygorem sankcji finansowej (prewencja ogólna). Kara pieniężna spełni również funkcję represyjną, to znaczy stanowić będzie dolegliwość dla Przedsiębiorcy uzasadnioną stwierdzeniem naruszenia interesów konsumentów.

Wskazać również należy, że zgodnie z art. 106 ust. 1 uokik kara pieniężna może być nałożona, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło choćby nieumyślnie. W świetle obowiązujących przepisów prawa, stwierdzenie nawet nieumyślnego naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów daje zatem podstawę do nałożenia kary pieniężnej. Informacje oraz wyjaśnienia zebrane w toku niniejszego postępowania wskazują natomiast na co najmniej nieumyślne naruszenie przez Przedsiębiorcę zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 uokik. Warto mieć bowiem na uwadze, że na profesjonalnych uczestnikach rynku spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Spółka niewątpliwie dysponuje zasobami finansowymi i kadrowymi pozwalającymi na zapewnienie przestrzegania w toku prowadzonej działalności obowiązujących przepisów.

Na mocy art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik ustalając wysokość kary pieniężnej w przypadku kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 uokik Prezes UOKiK uwzględni w szczególności:

- a) okoliczności naruszenia przepisów uokik;
- b) uprzednie naruszenie przepisów uokik;
- c) okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, przy czym stopień naruszenia Prezes UOKiK ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia, działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia.

Ponadto, ustalając wysokość kar pieniężnych, Prezes UOKiK - zgodnie z art. 111 ust. 2, ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 2 uokik - bierze pod uwagę okoliczności łagodzące i obciążające, które wystąpiły w sprawie.

Okolicznościami łagodzącymi, w przypadku praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, są w szczególności:

- a) dobrowolne usunięcie skutków naruszenia,
- b) zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu,
- c) podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków,
- d) współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania,

Okolicznościami obciążającymi, w takim wypadku, są natomiast:

- a) znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków,
- b) znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem,
- c) dokonanie uprzednio podobnego naruszenia,
- d) umyślność naruszenia.

Ustalenie wysokości kary pieniężnej ma zatem charakter wieloetapowy. Uwzględniając w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy, uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia ustalona zostaje kwota bazowa. W dalszej kolejności należy rozważyć, czy w sprawie występują wymienione wyżej okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć one wpływ na wysokość kary. Podstawę obliczenia wysokości kary w niniejszym postępowaniu stanowi potwierdzony rachunkiem zysków i strat obrót Spółki osiągnięty w 2020 r., który wyniósł [*****] złote. Maksymalny wymiar kary, jaką można nałożyć na Przedsiębiorcę na podstawie przepisów uokik wynosi [*****] złote, tj. 10 % całkowitego obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r.

Dane dotyczące obrotu Spółki osiągniętego w 2020 r. Przedsiębiorca przekazał w piśmie z dnia 25 listopada 2021 r., stanowiącym odpowiedź na wezwanie Prezesa UOKiK z dnia 18 listopada 2021 r. Do pisma tego Spółka dołączyła wydruk sprawozdania finansowego za 2020 r. Powyższe dane zostały również potwierdzone przez Prezesa UOKiK za pomocą przeglądarki dokumentów finansowych dostępnej pod adresem https://ekrs.ms.gov.pl/rdf/pd/search_df oraz aplikacji Ministerstwa Finansów dostępnej pod adresem <https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step2-start>.³¹

³¹ „Realizując bowiem w pełni zasadę jawności formalnej KRS, zgodnie z art. 9 ust. 3 KRSU, każdy ma prawo przeglądania repozytorium dokumentów finansowych, przy czym prawo to realizowane jest poprzez CIKRS, która bezpłatnie udostępnia dokumenty z repozytorium dokumentów

Pismem z dnia 17 lutego 2022 r. Przedsiębiorca został ponownie wezwany do przedstawienia obrotu osiągniętego w ostatnim roku obrotowym, obliczonego zgodnie z art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik, wraz z przekazaniem dokumentów stanowiących podstawę jego obliczenia. W piśmie z dnia 24 lutego 2022 r. Przedsiębiorca wskazał, że obrót Spółki w 2021 r. osiągnął łącznie [*****] zł. Jednocześnie Przedsiębiorca wskazał, że sprawozdanie finansowe za rok 2021 nie zostało jeszcze sporządzone, w związku z czym przy piśmie przedstawił „aktualny Rachunek Zysków i Strat.” Jednocześnie Przedsiębiorca wskazał, że „na wypadek jeżeli w ocenie Prezesa UOKiK przedstawione dane wynikające z załączonego Rachunku Zysków i Strat okazałyby się niewystarczające do ustalenia obrotu przedsiębiorcy zgodnie z treścią art. 106 ust. 3 pkt 1 ustawy o UOKiK, Spółka, z uwagi na treści art. 106 ust. 7 pkt 1 ustawy o UOKiK [...] załącza sprawozdanie finansowe za 2020 rok”.

Mając na uwadze powyższe Prezes UOKiK uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik. Wobec tego nakładając karę pieniężną uwzględnić należy obrót osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, tj. w niniejszym wypadku obrót osiągnięty przez Spółkę w 2020 r. W ocenie Prezesa UOKiK za dane finansowe niezbędne do ustalenia obrotu za rok obrotowy w przypadku Przedsiębiorcy uznać należy zatwierdzone sprawozdanie finansowe, którego częścią jest rachunek zysków i strat³². Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.) ostateczne zamknięcie i otwarcie ksiąg rachunkowych jednostki kontynuującej działalność powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego oznacza zatem zamknięcie drogi do dokonywania jakichkolwiek zmian w księgach rachunkowych roku, którego sprawozdanie finansowe dotyczy, jak i w samym sprawozdaniu finansowym³³. Z uwagi zatem na fakt, że Przedsiębiorca nie dysponuje zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za rok 2021, nakładając karę w niniejszej sprawie należało oprzeć się na art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik.

Okoliczności naruszenia przepisów ustawy

Okoliczności naruszenia zostały już opisane szczegółowo we wcześniejszej części niniejszej decyzji. Zakwestionowana praktyka polegała na uzależnieniu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów będących nabywcami tych nieruchomości zgody na udzielenie Spółce pełnomocnictw. Konsument-nabywcy lokali, którzy zawarli z Przedsiębiorcą umowy deweloperskie lub umowy przedwstępne (dotyczące lokalu niemieszkalnego), aby zawrzeć umowę przenoszącą własność nieruchomości, której wcześniej wymienione umowy dotyczyły, musieli podpisać akt notarialny obejmujący szerokie pełnomocnictwa, upoważniające Spółkę do podejmowania działań odnoszących się do nieruchomości wspólnej.

Uprzednie naruszenie przepisów uokik

Brak jest decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów uokik przez Przedsiębiorcę.

finansowych za pośrednictwem ogólnodostępnych sieci teleinformatycznych.” (zob. K. Osajda (red.), *Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz*, Warszawa 2020).

³² Zgodnie z art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.)

³³ Podobnie: T. Kiziukiewicz (red.), *Ustawa o rachunkowości. Komentarz*, wyd. VIII

Okres trwania naruszenia

Jako początek okresu naruszenia w ocenie Prezesa UOKiK ustalono datę nie późniejszą niż dzień 15 kwietnia 2016 r., tj. określony w umowie deweloperskiej termin przeniesienia prawa własności lokalu na konsumentów informujących Prezesa UOKiK o stosowanej przez Przedsiębiorcę praktyce. Jako koniec okresu naruszenia ustalono datę nie wcześniejszą niż 4 grudnia 2017 r., tj. najpóźniejszą datę podpisania umowy przenoszącej własność lokalu na konsumentów informujących Prezesa UOKiK o stosowanej przez Przedsiębiorcę praktyce. [*****].

Okres naruszenia uznać wobec tego można za długotrwały (co najmniej ponad rok i siedem miesięcy).

Stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia

Oceniając stopień oraz skutki naruszenia przepisów uokik stwierdzonego w niniejszej decyzji Prezes UOKiK uwzględnił okoliczność, że wskutek działań Przedsiębiorcy konsumenci mogli podjąć decyzję dotyczącą podpisania aktu notarialnego obejmującego szerokie i nieodwołalne pełnomocnictwa w obawie, że nie uda im się w przewidywanym czasie uzyskać prawa własności do nabytej nieruchomości. Brak terminowego przeniesienia prawa własności do nieruchomości wiązał się ze stanem niepewności i stresem, jak również wydatkami, na które część konsumentów nie mogła sobie pozwolić. Działania Przedsiębiorcy w tym względzie mogły wpływać negatywnie na sytuację prawną, ekonomiczną i psychiczną konsumentów. Spółka ograniczyła w znaczny sposób swobodę konsumentów w zakresie warunków umowy przenoszącej prawo własności do nieruchomości.

Oceniając przedmiotową przesłankę Prezes UOKiK uwzględnił również naturę działalności prowadzonej przez Spółkę oraz oferowanego przez niego produktu, jakim jest lokal mieszkalny. Z jednej strony mieszkanie jest produktem służącym zaspokojeniu podstawowych potrzeb każdego człowieka. Z drugiej strony natomiast jego zakup wiąże się ze znacznymi wydatkami finansowymi. Nabycie lokalu mieszkalnego wymaga od konsumenta często zaangażowania oszczędności całego życia lub zaciągnięcia wysokiego kredytu. Już sam zakup mieszkania wiązać musi się zatem dla wielu osób nie tylko z dużym obciążeniem finansowym, ale również ze stresem. Dodatkowe utrudnienia stwarzane w tym zakresie przez Przedsiębiorcę stres ten mogą jedynie zwiększać. Ponadto działania Przedsiębiorcy skutkowały w niektórych wypadkach brakiem terminowego przeniesienia własności nieruchomości, co z kolei - w przypadku konsumentów finansujących zakup kredytem hipotecznym - mogło powodować zwiększone koszty.

Prezes UOKiK dostrzega wprawdzie, że z uwagi na rodzaj działalności prowadzonej przez Przedsiębiorcę, uzyskiwanie tego rodzaju pełnomocnictw może w znacznym stopniu ułatwić Przedsiębiorcy realizację inwestycji. Nie może to się jednak odbywać kosztem konsumentów i braku terminowanej realizacji podstawowych obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej.

Mając na uwadze powyższe Prezes UOKiK stopień naruszenia przepisów uokik ocenił jako znaczny.

Wyliczenie kwoty bazowej kary



Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, ustalono kwotę bazową kary na poziomie [***] obrotu uzyskanego przez Przedsiębiorcę w 2020 r., co stanowi kwotę w wysokości [*****] złotych.

Okoliczności łagodzące i obciążające

Ustalając ostateczną wysokość kary pieniężnej nałożonej na Przedsiębiorcę, Prezes UOKiK dokonał również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności obciążających i łagodzących.

Za okoliczność łagodzącą Prezes UOKiK uznał to, że Spółka współpracowała z Prezesem UOKiK w toku postępowania, przedstawiając propozycje zobowiązań. Prezes UOKiK wziął pod uwagę także fakt, że Przedsiębiorca podjął z własnej inicjatywy działania, których celem było zaprzestanie naruszenia, opracowując [*****]”. Dlatego Prezes UOKiK obniżył kwotę bazową kary pieniężnej o 30 %.

Jako okoliczność łagodzącą Prezes UOKiK przyjął również zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania, w związku z czym kwotę bazową kary pieniężnej obniżył o 30 %.

Jednocześnie należy wskazać, że nie zidentyfikowano innych okoliczności łagodzących wpływających na wysokość kary.

Prezes UOKiK nie stwierdził okoliczności obciążających, o których mowa w art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik.

Obliczenie kary

Podsumowując, po uwzględnieniu ww. okoliczności łagodzących i obciążających Prezes UOKiK postanowił obniżyć kwotę bazową łącznie o 60 %.

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Spółkę za naruszenie stwierdzone w punkcie I sentencji niniejszej decyzji karę pieniężną w wysokości 1.235.224 zł (milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote).

Nałożona na Spółkę kara pieniężna mieści się zatem w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik i stanowi [*] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2020 r., a jednocześnie [*] % kary, jaką Prezes UOKiK miał prawo nałożyć na Przedsiębiorcę.

Kara pieniężna ma pełnić funkcję prewencji szczególnej i ogólnej. Ma więc być zarówno realną, odczuwalną dolegliwością dla ukaranego podmiotu, będącą reakcją na naruszenie przepisów. Ma być także wyraźnym ostrzeżeniem na przyszłość i to zarówno w odniesieniu do ukaranego przedsiębiorcy, jak i do innych przedsiębiorców, przestrzegając ich przed podejmowaniem podobnych naruszeń interesów konsumentów³⁴. Należy jednak pamiętać, że wola ustawodawcy wysokość kary pieniężnej uzależniona została w głównej mierze od obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w ubiegłym roku obrotowym i to właśnie obrót przedsiębiorcy jest głównym czynnikiem wpływającym na wysokość kary.

W ocenie Prezesa UOKiK kara we wskazanej wyżej wysokości spełni stawiane przed nią cele, zarówno w zakresie represji, jak i prewencji ogólnej oraz szczególnej. Zdaniem Prezesa UOKiK wymierzona kara jest również adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów uokik.

³⁴ Wyr. SOKiK z dnia 6 września 2018 r., sygn. akt: XVII AmA 31/16

Na podstawie art. 112 ust. 3 uokik karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK. Karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów NBP o/o Warszawie: 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Z uwagi na powyższe Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Ad pkt IV sentencji niniejszej decyzji - koszty postępowania

Zgodnie z art. 77 ust. 1 uokik jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Na mocy art. 80 uokik Prezes UOKiK rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK w wyniku postępowania stwierdził naruszenie przez Spółkę przepisów ustawy, tj. art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik, w związku z czym spełniona została przesłanka poniesienia kosztów postępowania, o której mowa w art. 77 ust. 1 uokik. Kosztami w przypadku niniejszego postępowania są wydatki poniesione na korespondencję w wysokości 99,90 zł.

Ww. koszty Spółka zobowiązana jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000 w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji

Pouczenie do decyzji:

Zgodnie z art. 81 ust. 1 uokik w zw. z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805, ze zm. - dalej: kpc) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - za pośrednictwem Prezesa UOKiK w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 uokik w zw. z art. 479³² § 1 i 2 kpc, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - za pośrednictwem Prezesa UOKiK w terminie tygodnia od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2257 ze zm., dalej: „ustawa o kosztach sądowych”), odwołanie od decyzji Prezesa UOKiK podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Z kolei, zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 2 tej ustawy, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych 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. Spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie



majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki. Zgodnie z art. 105 ust. 1 zd. 1 ustawy o kosztach sądowych, 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 zd. 1 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub w części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego.

Osoba prawna lub jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia 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
Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów
Konsumentów
Łukasz Wroński

Załączniki:

- 1) Wersja jawna decyzji

Otrzymuje:

1. pełnomocnik Dantex sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie
[*****]
[*****]
[*****]
[*****]
2. a/a

