



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

Lublin, 20 marca 2025 r.

RLU.610.1.2023.GŻ

**DECYZJA nr RLU 1/2025**

**(wersja jawna)**

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko spółce Capitalia Real Estate Gęsia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie,

- I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje **za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy podawanie przez Capitalia Real Estate Gęsia Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie w treści umów deweloperskich zawieranych z konsumentami oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ten sposób, że do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wliczono wartości projektowanej powierzchni pod ścianami nadającymi się do demontażu, mimo iż zgodnie z opisem sposobu pomiaru powierzchni użytkowej wynikającym z umów deweloperskich i prospektów informacyjnych powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych powinna zawierać powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, co wprowadza konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 w zw. z ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 845 ze zm.) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów

**i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem [informacja prawnie chroniona] r.;**

- II. na podstawie art. 26 ust. 2 w związku z art. 27 ust. 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Capitalia Real Estate Gęsia Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie **obowiązek**

**usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w postaci skierowania listem zwykłym albo wiadomością e-mail (w przypadkach dysponowania adresami e-mail konsumentów), w terminie miesiąca od daty uprawnomocnienia się niniejszej decyzji do wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Capitalia Real Estate Gęsia Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie umowę deweloperską w ramach inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej przy ul. Kwarcowej w Lublinie, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RLU 1/2025 z dnia 20 marca 2025 r., o treści:

*„Capitalia Real Estate Gęsia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie informuje, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RLU 1/2025 z dnia 20 marca 2025 r. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, podawanie w treści umów deweloperskich zawieranych z konsumentami oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ten sposób, że do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wliczono wartości projektowanej powierzchni pod ścianami nadającymi się do demontażu, mimo iż zgodnie z opisem sposobu pomiaru powierzchni użytkowej wynikającym z umów deweloperskich i prospektów informacyjnych powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych powinna zawierać powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, co wprowadziło konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 w zw. z ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 845 ze zm.) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów.*

*Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr RLU 1/2025 z dnia 20 marca 2025 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)*

*Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki”*

Powyższe informacje zostaną przekazane z uwzględnieniem następujących zasad:  
dla listu zwykłego:

- treść sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,
- nadanie listu nastąpi na ostatni znany Capitalia Real Estate Gęsia Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie adres korespondencyjny konsumenta,

dla wiadomości e-mail (w przypadku dysponowania adresem e-mail konsumenta):

- treść zostanie sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,

- wysłanie wiadomości e-mail nastąpi na ostatni znany Capitalia Real Estate Gęsia Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie adres e-mail konsumenta;
- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 i ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Capitalia Real Estate Gęsia Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, **karę pieniężną w wysokości: 334 979 zł** (słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych) 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 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć spółkę Capitalia Real Estate Gęsia Spółkę z o.o. z siedzibą w Lublinie kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w wysokości 142,80 zł (słownie: sto czterdzieści dwa złote i 80/100) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej również: Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK), działając na podstawie art. 49a ust. 1 i 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616 ze zm., dalej: uokik), w związku z otrzymanym od Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Lublinie sygnałem dotyczącym realizacji przez Capitalia Real Estate Gęsia sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (dalej jako: Spółka, Przedsiębiorca, Deweloper) przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Kwarcowej w Lublinie, wystosował do Spółki pisma z: 26 marca 2021 r., 28 czerwca 2021 r., 8 września 2021 r. oraz 29 września 2021 r. W odpowiedzi na pisma Prezesa Urzędu, Spółka przekazała żądane informacje oraz przedłożyła wzorce umów deweloperskich, a także zanonimizowane kopie umów zawartych z konsumentami wraz z załącznikami. Z analizy zgromadzonej dokumentacji i otrzymanych informacji, wynikało iż są podstawy do postawienia Deweloperowi zarzutu stosowania sprzecznej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Uwzględniając dokonane ustalenia, Prezes UOKiK postanowieniem z 29 czerwca 2023 r. wszczął z urzędu postępowanie pod sygnaturą RLU.610.1.2023.GŻ w sprawie stosowania przez Capitalia Real Estate Gęsia Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 uokik, polegającej na podawaniu w treści umów deweloperskich zawieranych z konsumentami oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ten sposób, że do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wliczono wartości projektowanej powierzchni pod

ścianami nadającymi się do demontażu, mimo iż zgodnie z opisem sposobu pomiaru powierzchni użytkowej wynikającym z umów deweloperskich i prospektów informacyjnych powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych powinna zawierać powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, co mogło wprowadzać konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu.

Do materiału dowodowego w postępowaniu w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 30 czerwca 2023 r. włączył pisma Spółki wraz z załączonymi do nich dokumentami pozyskanymi w toku czynności prowadzonych pod sygnaturą RLU.643.10.2021.GŻ oraz pismo Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Lublinie z dnia 22.02.2021. o sygn. MRK.742.617.2020 złożone za pośrednictwem poczty elektronicznej wraz z kopią odpowiedzi Przedsiębiorcy z dnia 08.02.2021 r. Pismem z dnia 30 czerwca 2023 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o wszczęciu wobec niego postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz powiadomił o możliwości ustosunkowania się do zarzutu, a także wezwał do przedstawienia informacji na temat wszystkich zrealizowanych oraz będących w trakcie realizacji inwestycji deweloperskich oraz przestania wzorców umów deweloperskich wykorzystywanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami w trakcie realizacji inwestycji deweloperskich, innych niż inwestycja deweloperska polegająca na budowie budynków mieszkalnych przy ul. Kwarcowej w Lublinie. W odpowiedzi na zawiadomienie, pismem z 18 lipca 2023 r. Przedsiębiorca wyjaśnił, że Spółka jest spółką celową powołaną wyłącznie do realizacji trzy etapowego przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o 7 kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, na działce ewidencyjnej nr 37/15 przy ul. Kwarcowej w Lublinie. Tym samym z uwagi na celowy charakter Spółki, nie zrealizowała ona, nie realizuje i nie będzie realizować innych przedsięwzięć poza wskazanym. Nadto w piśmie z 04 sierpnia 2024 r. Spółka zakwestionowała podstawę faktyczną i prawną postawionego zarzutu. Spółka wyjaśniła, że Przedsiębiorca dokonał pomiaru powierzchni użytkowej poszczególnych lokali zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (dalej Rozporządzenie) oraz Normą PNISO 9836: 1997 (dalej: Norma), przy założeniu, że powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali będzie zawierać wliczoną powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, natomiast bez wliczania do powierzchni użytkowej powierzchni przylegających do lokali balkonów albo loggi.

Przedsiębiorca wyjaśnił również, że na potrzeby określenia powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z treścią § 11 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia przyjął, że:

1. przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
2. powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

O opisanym powyżej sposobie określenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, nabywcy mieli być informowani na etapie udostępniania im prospektu informacyjnego wraz

z wzorcem umowy oraz kartą lokalu zawierającą rzut mieszkania. Kwestia ta miała być również wyjaśniana przez notariusza oraz przez przedstawiciela Przedsiębiorcy uczestniczącego w czynnościach notarialnych, w toku zawierania samej umowy deweloperskiej. W ocenie Przedsiębiorcy informacje zawarte w kartach lokali w powiązaniu z treścią zawartych umów deweloperskich, dawały podstawy do powiększenia projektowanej powierzchni lokali wynikającej z umów deweloperskich o powierzchnię pod ścianami działowymi nadającymi się do demontażu. Przedsiębiorca podkreślił, że w kartach lokali, powierzchnia pod ścianami działowymi została wskazana jako odrębna pozycja, natomiast w treści umów deweloperskich został precyzyjnie określony mechanizm wskazujący na zasady i tryb doliczenia oraz rozliczenia dodatkowej powierzchni odpowiadającej metrażowi powierzchni pod ścianami działowymi nadającymi się do demontażu określonej ostatecznie podczas obmiaru geodezyjnego. Umieszczając projektowaną powierzchnię pod ścianami działowymi pod pozycją „RAZEM”, Przedsiębiorca jasno wskazał, że pozycja „RAZEM” nie zawiera powierzchni pod ścianami działowymi. Umożliwia to nabywcy określenie wysokości prawdopodobnej dopłaty w oparciu o określoną w umowie deweloperskiej cenę za 1m<sup>2</sup> lokalu. W ocenie Przedsiębiorcy każdy z nabywców, miał już w dacie otrzymania od Przedsiębiorcy prospektu informacyjnego, pełną świadomość zasad określania powierzchni użytkowej lokali. Tym samym, według Przedsiębiorcy, już z samej treści umowy deweloperskiej, prospektu informacyjnego oraz jego załączników, nabywcy mieli pełną świadomość, że określona na ówczesny moment powierzchnia użytkowa - po ostatecznym obmiarze geodezyjnym, zostanie powiększona o rzeczywistą powierzchnię pod ścianami działowymi. Na tę kwestię miał również zwracać uwagę notariusz, przed którym umowy były zawierane. Przedsiębiorca podkreślił, że świadomość nabywców odnośnie faktu końcowego doliczenia do powierzchni użytkowej, powierzchni pod ścianami działowymi, potwierdza fakt, iż po otrzymaniu ostatecznego wyliczenia powierzchni użytkowej lokali (uwzględniającej powierzchnię pod ścianami działowymi), dokonali odbioru lokali mieszkalnych o wskazanej w protokole odbioru powierzchni wynikającej z obmiarów Przedsiębiorcy, wszyscy uregulowali dopłatę do ceny lokalu wynikającą z przeliczenia dodatkowej powierzchni użytkowej z uwzględnieniem ceny za m<sup>2</sup> określonej w umowie deweloperskiej, a następnie stanęli do aktu ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich przeniesienia w wykonaniu zawartych umów deweloperskich. Nadto Przedsiębiorca zwrócił uwagę, że ostateczna powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali wynikająca z obmiaru powykonawczego nie wskazywała na większe różnice w stosunku do tej powierzchni określonej na etapie umowy deweloperskiej - powierzchnia użytkowa pod ścianami działowymi odpowiadała tej wskazanej w karcie lokali.

Przedsiębiorca wraz z ww. pismem wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci:

1. 22 potwierdzeń uiszczenia opłaty przez nabywców lokali dla wykazania faktu świadomości nabywców w zakresie doliczania do ostatecznej powierzchni użytkowej lokali powierzchni pod ścianami działowymi nadającymi się do demontażu, przyznanej przez nabywców w dacie przeniesienia własności lokalu ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron wynikających z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz nabywców, braku wady lokali w dacie przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, braku szkody nabywców w związku z określoną ostatecznie powierzchnią lokali,
2. pisma Rady Języka Polskiego przy Prezydium PAN z dnia 6 grudnia 2018 r. dla wykazania faktu charakterystyki techniczno - budowlanej przegród

wewnętrznych - ścianek działowych, których powierzchnia została uwzględniona w powierzchni użytkowej lokali, podstaw, zakresu oraz prawidłowości obmiaru powierzchni użytkowej lokali, uwzględnienia tej powierzchni w dokumentach urzędowych, braku wady lokali w dacie przeniesienia ich własności na rzecz nabywców, braku szkody nabywców w związku z określoną ostatecznie powierzchnią lokali,

oraz dowodu z zeznań świadków: [informacja prawnie chroniona] dla wykazania faktu pełnej świadomości nabywców, iż powierzchnia użytkowa pod ścianami nadającymi się do demontażu, ostatecznie zostanie doliczona od powierzchni użytkowej lokalu, w wartości określonej właściwym obmiarem geodezyjnym, a także braku wprowadzenia konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej danego lokalu.

Prezes Urzędu pismem z 12 października 2023 r. wezwał Spółkę do przedstawienia szczegółowych informacji dotyczących projektowanej oraz rzeczywistej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz powierzchni rzeczywistej i projektowanej pod ściankami działowymi. Nadto Prezes Urzędu wezwał Spółkę do wskazania obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku obrotowym 2022.

Wraz z pismem z 7 listopada 2023 r. Przedsiębiorca przekazał żądane informacje w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach oznaczonych jako B5 i B6. Nadto Przedsiębiorca poinformował, że w roku obrotowym 2022 osiągnął obrót w wysokości [informacja prawnie chroniona] zł. Natomiast żądane informacje w odniesieniu do lokali B1, B2, B3, B4 zostały przekazane przez Przedsiębiorcę wraz z pismem z dnia 24 listopada 2023 r.

Wobec sprzeczności jaka pojawiła się pomiędzy wyjaśnieniami Spółki złożonymi w postępowaniu administracyjnym, a stanowiskiem Spółki wyrażonym w piśmie z 1 października 2021 r. złożonym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt RLU.643.10.2021.GŻ, Prezes Urzędu wezwał ponownie Przedsiębiorcę do doprecyzowania stanowiska Spółki. W odpowiedzi na wezwanie, Spółka w piśmie z 14 lutego 2024 r. potwierdziła, że dane przekazane w formie tabelarycznej wraz z pismami z 7 i 24 listopada 2023 r. są prawidłowe. W treści umów deweloperskich oraz w treści prospektów informacyjnych podana projektowana powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie uwzględnia wartości projektowanej powierzchni pod nadającymi się do demontażu ściankami działowymi. Przy czym Spółka zaznaczyła, że nie dotyczy to wszystkich umów oraz prospektów - np. lokalów nr: B5/32/2, B6/22/3, B3/30/3.

Pismem z 26 stycznia 2024 r. Przedsiębiorca wyraził wolę zakończenia postępowania administracyjnego w sposób ugodowy tj. w formie decyzji zobowiązującej o której mowa w art. 28 uokik i poinformował, że przygotowuje założenia propozycji zobowiązania, które zostaną przedstawione Prezesowi Urzędu do końca lutego 2024 r. Spółka zadeklarowała wolę ścisłej współpracy z prezesem UOKiK i prowadzenia dialogu w celu wypracowania rozwiązań, które będą korzystne dla konsumentów i zgodne z oczekiwaniami Prezesa UOKiK. Pismem z 1 marca 2024 r. Spółka przedstawiła wstępną propozycję zobowiązania. [informacja prawnie chroniona]

Ponadto Spółka podkreśliła, że w sprawie doszło do zaniechania stosowania praktyki zarzucanej przez Prezesa UOKiK. Zaniechanie stosowania praktyki zdaniem Spółki miało miejsce wraz z zawarciem ostatniej umowy deweloperskiej, co nastąpiło [informacja prawnie chroniona] r. Nadto Spółka zwróciła się z prośbą o umożliwienie zorganizowania

warsztatowego spotkania z przedstawicielami Prezesa UOKiK w celu omówienia propozycji zobowiązania.

W toku postępowania, propozycja zobowiązania była modyfikowana przez Spółkę. Ostatecznie, pismem z 4 grudnia 2024 r. Prezes Urzędu odmówił przyjęcia propozycji zobowiązania złożonej przez Spółkę oraz wskazał przestanki takiej decyzji. Pismem z 3 września 2024 r. Spółka złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej, w ramach której miałby zostać przeprowadzony dowód z przesłuchania świadków: [informacja prawnie chroniona] celem wykazania faktu, iż podczas procesu sprzedażowego poprzedzającego zawarcie umów deweloperskich oraz procesu zawarcia tych umów, przekazywane były konsumentom informacje w zakresie wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz sposobu jej pomiaru, obejmując w szczególności jej powierzchnię pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu. Wniosek dowodowy został uzupełniony pismem Spółki z 12 września 2024 r. poprzez przekazanie danych adresowych wymienionych świadków.

Pismem z 28 października 2024 r. Prezes Urzędu wezwał Spółkę do sprecyzowania wniosku złożonego w piśmie z 08 sierpnia 2024 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci potwierdzeń uiszczenia opłaty poprzez dokładne wskazanie dokumentów, które mają stanowić dowody w sprawie, pod rygorem pominięcia dokumentów o których mowa w wezwaniu.

Pismem z 15 listopada 2024 r. Spółka wniosła o pominięcie następujących dowodów: potwierdzenie uiszczenia opłat z dnia 13 września 2021 r. na kwotę 8.580,00 zł, potwierdzenie uiszczenia opłaty z 24 marca 2021 r. na kwotę 8.580,00 zł, potwierdzenie uiszczenia opłaty z dnia 10 lutego 2021 r. na kwotę 3.944,00 zł, potwierdzenie uiszczenia opłaty z dnia 02 kwietnia 2021 r. na kwotę 3.306,00 zł.

Postanowieniem nr RLU 42/2024 z 27 listopada 2024 r. Prezes Urzędu pominął następujące dowody:

1. z zeznań świadków [informacja prawnie chroniona] zawnioskowanych dla wykazania faktów wskazanych w treści pisma strony z dnia 08 sierpnia 2023 r.,
2. z zeznań świadka [informacja prawnie chroniona] zawnioskowanych dla wykazania faktów wskazanych w treści pisma strony z dnia 08 sierpnia 2023 r. oraz 03 września 2024 r.,
3. z zeznań świadków [informacja prawnie chroniona], zawnioskowanych dla wykazania faktów wskazanych w treści pisma z dnia 03 września 2024 r.

Jednocześnie, wobec pominięcia ww. dowodów, Prezes Urzędu wskazał, że nie zachodzą również przestanki do przeprowadzenia rozprawy w trybie przewidzianym w art. 60 uokik. W związku, z powyższym Prezes Urzędu postanowił odmówić Przeprowadzenia rozprawy.

Na wezwanie Prezesa Urzędu z 23 kwietnia 2024 r., Przedsiębiorca poinformował, że wysokość obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku obrotowym 2023 wyniósł [informacja prawnie chroniona] zł, przy czym wysokość obrotu została obliczona jako suma następujących przychodów: 1) przychody netto ze sprzedaży produktów w kwocie [informacja prawnie chroniona] zł, 2) przychody finansowe w kwocie [informacja prawnie chroniona] zł.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 ustawy kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm., dalej: kpa), pismem z dnia 20 lutego 2025 r. organ ochrony konsumentów zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz wyznaczył termin na zapoznanie się z aktami niniejszej sprawy.

Przedsiębiorca, korzystając z prawa do zajęcia stanowiska w sprawie, w piśmie z 13 marca 2025 r. wniósł o umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 kpa w zw. z art. 83 uokik. Ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia ww. wniosku, Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej, o której mowa w art. 28 uokik. W dalszej kolejności, w przypadku nie uwzględnienia złożonych wniosków Spółka wniosła o odstąpienie od nałożenia na Spółkę kary pieniężnej na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik. Względnie, w przypadku nałożenia przez Prezesa UOKiK kary niepieniężnej, Spółka zwróciła się o jej nałożenie w minimalnej wysokości.

W odniesieniu do wniosku o umorzenie postępowania, Spółka wskazała, że ostatnia umowa deweloperska, a co za tym idzie także prospekt informacyjny, dotycząca lokalu mieszkalnego sprzedanego w ramach inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kvarcowej w Lublinie, została zawarta w dniu [informacja prawnie chroniona] r. Zatem w przypadku stwierdzenia przez Prezesa UOKiK stosowania przez Spółkę zarzucanej praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest stwierdzenie jej zaniechania z dniem [informacja prawnie chroniona] r. Spółka podkreśliła, że interpretacja całokształtu dokumentacji umownej dotyczącej nabycia lokalu mieszkalnego oferowanego przez nią sprawiała, że niezasadne jest uznanie wprowadzenia konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego. W ocenie Spółki umowy deweloperskie postępują się pojęciem projektowanej powierzchni użytkowej, jak również powierzchni rzeczywistej. Po analizie umowy deweloperskiej konsument wiedział, że ostateczna wielkość powierzchni użytkowej będzie znana na dalszym etapie procesu budowy lokalu mieszkalnego, a na moment zawierania umowy deweloperskiej przewiduje się jedynie powierzchnię projektowaną, tj. taką, która jest zgodna z projektem przed ostatecznym obmiarem geodezyjnym. Poziom świadomości konsumentów co do zmiany w powierzchni użytkowej lokalu był zwiększany także poprzez postanowienia, które przewidują zmianę powierzchni. Jednocześnie, na podstawie analizy informacji kart lokali konsument był jasno informowany o powierzchni ścian rozbieralnych. Ponadto w trakcie procesu zakupowego konsumenci byli informowani o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali, tj. o tym, że do tej powierzchni wliczana jest wartość projektowanej powierzchni pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu.

Podtrzymując wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej, Spółka odniosła się z kolei do jednego z kluczowych w jej opinii argumentów Prezesa Urzędu dla odmowy przyjęcia zobowiązania, tj. kwestii prejudykatu decyzji stwierdzającej stosowanie praktyki. Spółka uznała m.in., że w świetle najnowszych działań legislacyjnych oraz orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Warszawie nie można przyjąć, że prawomocne decyzje Prezesa Urzędu mają walor prejudykatu. Spółka powołała się na art. 6a ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, w którym przesądzono, że prawomocna decyzja Prezesa Urzędu jest jedynie dowodem, w żaden sposób nie ma jednak dla sądu wiążącego charakteru. Spółka zaznaczyła, że w toku procesu legislacyjnego dotyczącego tej ustawy zrezygnowano z rozwiązania wskazującego, że prawomocna decyzja Prezesa Urzędu ma być wiążąca dla sądu orzekającego o naruszeniu interesów konsumentów w postępowaniu grupowym. W konsekwencji Spółka wyraziła opinię, że powołane przez Prezesa Urzędu orzeczenia Sądu

Najwyższego należy uznać za nieaktualne. Spółka uznała, że w interesie publicznym, w szczególności w interesie konsumentów, którzy nabyli lokale mieszkalne, których dotyczy postępowanie, byłoby wydanie decyzji zobowiązującej w proponowanym przez nią kształcie. Zdaniem Spółki, nałożenie kary spowoduje, że moment uprawomocnienia się decyzji (o ile nie zostanie ona uchylona w toku kontroli sądowej), odsunie się znacząco w czasie.

Uzasadniając wniosek o odstąpienie od nałożenia kary pieniężnej, Spółka wskazała na fakultatywny charakter kary pieniężnej oraz precedensowy charakter sprawy. Spółka stwierdziła, że Prezes UOKiK w ramach interwencji wobec podejmowanych przed wszczęciem postępowania nie kwestionował zakresu informacyjnego dotyczącego projektowanej powierzchni użytkowej, związanego z nim sposobu pomiaru powierzchni użytkowej oraz interpretacji powierzchni użytkowej. Ponadto, kwestionowana praktyka dotyczy zakresu informacyjnego karty lokalu mieszkalnego, co do którego brak było ram prawnych, co taki dokument powinien zawierać. Tymczasem Spółka spełniła wszystkie obowiązki informacyjne wymagane przepisami. W przypadku nałożenia przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej, Spółka zwróciła się o jej nałożenie w minimalnej wysokości.

#### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Capitalia Real Estate Gęsia sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej jako KRS) w dniu 1 grudnia 2016 r. pod numerem 0000650237. Zgodnie z KRS, głównym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

**[dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS, stan na dzień: 18 lutego 2025 r. (karty akt adm. nr 799-802)]**

W ramach tej działalności, zgodnie z informacjami przekazanymi przez Spółkę pismem z dnia 15 kwietnia 2021 r. oraz 20 lipca 2023 r. jest ona Spółką celową powołaną wyłącznie do realizacji trzy etapowego przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 7 kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej na działce o nr ewidencyjnym 37/15 przy ul. Kwarcowej w Lublinie. W ramach każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego do sprzedaży przeznaczono: 104 lokale mieszkalne i 2 lokale garażowe. Ponadto Przedsiębiorca wyjaśnił, że z uwagi na celowy charakter Spółki, nie realizuje ona i nie będzie realizowała innych przedsięwzięć niż wskazane powyżej.

**[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 kwietnia 2021 r. (karta akt adm. nr 21-144), pismo Przedsiębiorcy z dnia 20 lipca 2023 r. (karta akt adm. 608-6110)]**

Spółka przedłożyła wzorce umowne stosowane na poszczególnych etapach inwestycji deweloperskiej. Wzorce umowne stosowane były od dnia rozpoczęcia sprzedaży lokali, przy czym Deweloper rozpoczął sprzedaż lokali w przypadku pierwszego etapu 26 marca 2019 r., w przypadku drugiego etapu 2 stycznia 2020 r., w przypadku trzeciego etapu 8 października 2020 r.

Wszystkie wzorce umów deweloperskich określały sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po jego wybudowaniu. Postanowienia zawarte we wzorcach umownych tj. § 6 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej stosowanego w trakcie realizacji etapu I inwestycji, § 6 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej stosowanego w trakcie realizacji etapu II inwestycji oraz § 5 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej stosowanego w trakcie realizacji etapu III inwestycji, odnoszące się do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej posiadały

następujące brzmienie: „Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego mierzona będzie według Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462) oraz normy PN-ISO 9839: 1997 (dalej „Powierzchnia Użytkowa”). Powierzchnia Użytkowa zawiera wliczoną powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi. Jeżeli projekt Budynku przewiduje, że do Lokalu Mieszkalnego przylega balkon albo loggia, ich powierzchnia zostanie osobno wskazana w umowie przyrzeczonej, przy czym nie będzie ona wliczana do powierzchni użytkowej Lokalu). Ponadto, w umowach deweloperskich miała zostać podana projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 kwietnia 2021 r. (karta akt adm. nr 21-144)]

Z przedstawionych przez Spółkę zanonimizowanych kopii umów deweloperskich wynika, że projektowana użytkowa powierzchnia lokalu mieszkalnego została w umowie wyrażona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Integralną część umów deweloperskich stanowiły prospekty informacyjne, w których również podana została projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego w metrach kwadratowych. Jej wartość odpowiadała wartości powierzchni wskazanej w umowach deweloperskich. Ponadto prospekty informacyjne zawierały informacje odnośnie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o następującej treści:

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu	<p>Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (dz.u. z 2012r poz. 462) zgodnie z zasadami, zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 zatytułowanej "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", wymienionej w załączniku do rozporządzenia i opisanymi poniżej:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 2 miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m kw.).</li><li>2. Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.</li><li>3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.</li><li>4. Do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały.</li></ol>
---	---

Powyższy fragment pochodzi z prospektu informacyjnego przygotowanego dla lokalu nr M36 usytuowanego w budynku nr B1.

[dowód: załącznik w postaci Prospektu informacyjnego do pisma Przedsiębiorcy z dnia 4 października 2021 r. (karta akt adm. nr 182 verte - 186 verte)]

Projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego została wyszczególniona również w treści oświadczeń stron o zawarciu umowy deweloperskiej złożonych w związku z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, stanowiących jeden z załączników

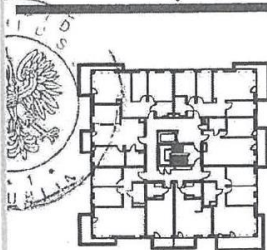
do umów deweloperskich. Wielkość tej powierzchni była taka sama, jak w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych.

Wraz z prospektem informacyjnym konsumentom wydawane były karty poszczególnych lokali, które również stanowiły jeden z załączników do umowy deweloperskiej. Karty mieszkań zawierały rzut kondygnacji budynku, rzut lokalu, tj. rysunek (plan) z rozkładem pomieszczeń, na którym zaznaczono ściany rozbieralne oraz stałe. Ponadto na kartach lokalu wskazano informację o powierzchni poszczególnych pomieszczeń w lokalu mieszkalnym, powierzchni pod ścianami rozbieralnymi, powierzchni tarasu lub balkonu, informację o sposobie wykonania obliczeń powierzchni. Na wszystkich kartach mieszkań sposób prezentacji powierzchni lokalu oraz poszczególnych jego składowych był identyczny. W pierwszej kolejności podana została w metrach kwadratowych powierzchnia poszczególnych pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym wydzielonych zarówno ścianami nośnymi, jak i rozbieralnymi. Pod informacją o powierzchni poszczególnych pomieszczeń wskazano sumę powierzchni tych pomieszczeń. Wartość ta została oznaczona słowem „RAZEM”. Ta sama wartość została podana w górnej części karty lokalu w opisie lokalu. Wskazana w umowach deweloperskich, jak i prospektach informacyjnych projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego odpowiadała sumie powierzchni poszczególnych pomieszczeń w lokalu oznaczonej na kartach lokali słowem „RAZEM”. Następnie, na kartach lokali została wskazana wartość powierzchni ścian rozbieralnych, a jeszcze niżej wartość powierzchni tarasu bądź balkonu.

Należy podkreślić, że - co jednoznacznie wynika ze złożonych przez Spółkę wyjaśnień oraz przedłożonej dokumentacji, w szczególności z dokumentów w postaci tabel załączonych do pism Przedsiębiorcy z dnia 10 listopada 2023 r. oraz 28 listopada 2023 r. - suma powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń określona na kartach lokali słowem „RAZEM”, a w związku z tym również projektowana powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wskazana w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych nie obejmowała projektowanej powierzchni pod ścianami nadającymi się do demontażu.

**[dowód: Załącznik nr 1 do pisma Przedsiębiorcy z dnia 10 listopada 2023 r. (kart akt adm. 655 - 657, Załącznik nr 1 do pisma Przedsiębiorcy z dnia 28 listopada 2023 r. (karta akt adm. 680 - 684)]**

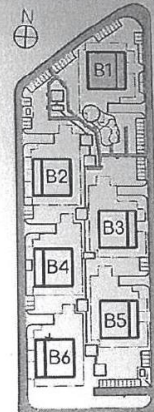
Poniżej zamieszczony został, przedłożony przez Spółkę obraz karty mieszkania dla lokali M12, M20, M28, M36, M44, M51 w budynku B1.



PIĘTRO 1 - 6

1. PRZEDPOKÓJ	10,49m <sup>2</sup>
2. SYPIALNIA	11,09m <sup>2</sup>
3. SYPIALNIA	11,43m <sup>2</sup>
4. SALON + ANEKS KUCHENNY	28,88m <sup>2</sup>
5. ŁAZIENKA	4,89m <sup>2</sup>

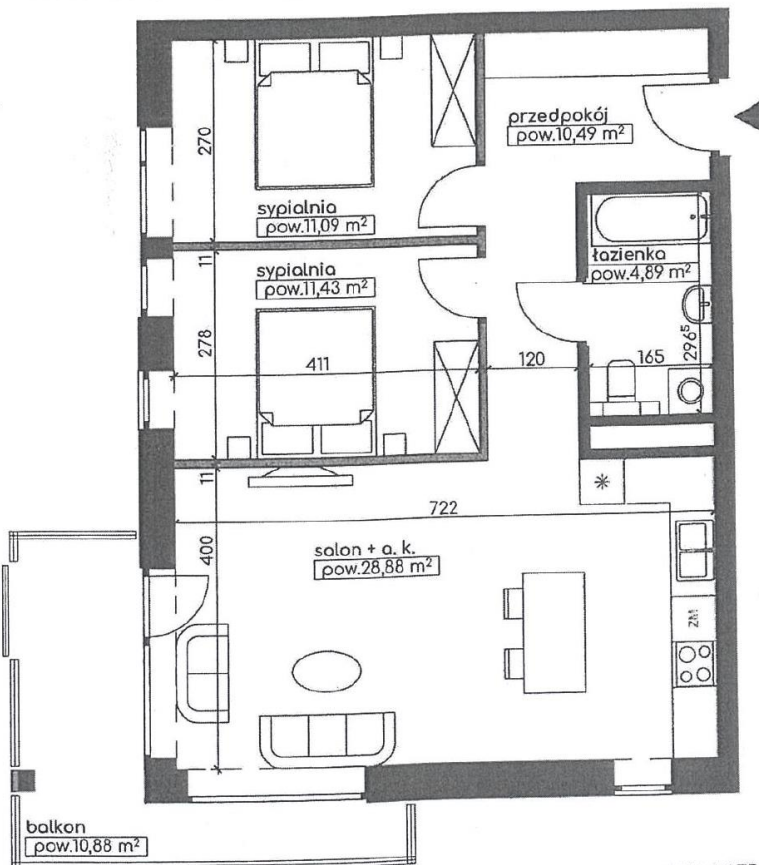
RAZEM:	66,78m <sup>2</sup>
POW. ŚCIAN ROZBIERALNYCH:	1,52m <sup>2</sup>
POW. BALKONU:	10,88m <sup>2</sup>



PLAN OSIEDLA

ŚCIANY:

- - ROZBIERALNE
- - STAŁE



DEWELOPER



Capitalia Real Estate Gęsia SP. Z O.O.  
ul. Misjonarska 20 20-107 Lublin

BIURO SPRZEDAŻY:

Capitalia Real Estate Gęsia SP. Z O.O.  
ul. Misjonarska 20 20-107 Lublin

UWAGA:

1. OBLICZENIE POWIERZCHNI WYKONANO ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ Z DN. 25.04.2016r. W SPRAWIE SZCZEGÓLNEGO ZAKRESU I FORMY PROJEKTU BUDOWLANEGO (DZ. U. Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2012r.).
2. ŚCIANY DZIAŁOWE ROZBIERALNE, DO DOWOLNEJ ARANŻACJI. ŚCIANY NOŚNE, SŁUPY ORAZ PIONY INSTALACYJNE ORAZ ŚCIANY ŁAZIENEK - STAŁE (NIEROZBIERALNE).
3. NA ETAPIE PROJEKTU WYKONAWCZEGO I W TRAKCIE REALIZACJI MOŻLIWE SĄ KOREKTY W UKŁADZIE ŚCIAN I POWIERZCHNI. POWIERZCHNIA LICZONA W STANIE WYKONANYM (DO OBLICZEN PRZYJĘTO 1,5cm TYNKU).
4. PRZEDSTAWIONA ARANŻACJA WNETRZ MA CHARAKTER JEDYNYE PÓGLĄDOWY, WYPOSAŻENIE JEST PRZYKŁADOWE I NIE STANOWI OFERTY HANDLOWE. W ROZUMIENIU KODEKSU CYWILNEGO.

Michał Polaniecki

Radca Prawny

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności przedłożone przez Przedsiębiorcę kopie zawartych umów deweloperskich oraz przedłożone przez Przedsiębiorcę wraz z pismem z 4 października 2021 r. oraz z 10 listopada 2023 r. i z 24 listopada 2023 r. zestawienia tabelaryczne wskazują, że ani w treści umów deweloperskich, ani w treści jej załączników, w szczególności prospektów informacyjnych i kartach mieszkań nie została zawarta informacja o wartości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obliczonej zgodnie ze sposobem pomiaru powierzchni użytkowej lokalu wskazanym w umowie deweloperskiej oraz prospekcie informacyjnym. W dokumentach, które otrzymywali konsumenci, brak było informacji o projektowanej powierzchni użytkowej lokali z wliczoną powierzchnią pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, które Deweloper uważa za nadające się do demontażu. W umowach oraz prospektach informacyjnych brak również postanowienia, z którego jasno wynikałoby, że wskazaną w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych powierzchnię projektową lokalu mieszkalnego należy powiększyć o powierzchnię pod ścianami rozbieralnymi wyszczególnioną na kartach lokali.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 kwietnia 2021 r. (karta akt adm. nr 21-144), pismo Przedsiębiorcy z dnia 20 lipca 2021r. (karta akt adm. nr 145164a), pismo Przedsiębiorcy z dnia 04 października 2021 r. (karta akt adm. 165-583), pismo Przedsiębiorcy z dnia 04 sierpnia 2023 r. r. (karta akt adm. Nr 613-650), Załącznik nr 1 do pisma Przedsiębiorcy z dnia 10 listopada 2023 r. (karta akt adm. nr 655-657), Załącznik nr 1 do pisma Przedsiębiorcy z dnia 28 listopada 2023 r. (karta akt adm. Nr 680-684, pismo Przedsiębiorcy z dnia 01 marca 2024 r. (karta akt adm. 714-720),]

Prezes Urzędu ustalił również, że analizowane wzorce umowne dopuszczały możliwość zmiany ceny nabycia lokalu mieszkalnego wskazanej w umowie, jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie będzie odpowiadała wskazanej w umowach deweloperskich projektowanej powierzchni użytkowej. We wzorcu umowy deweloperskiej stosowanym w trakcie realizacji etapu I inwestycji znajdowało się następujące postanowienie:

**§9 [Cena] Strony uzgodniły, że:**

- 1) *ustala się cenę za Lokal Mieszkalny na kwotę \_\_\_\_ brutto, w tym podatek od towarów i usług według stawki 8% (osiem procent). Cena została oparta na cenie jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynoszącej \_\_,00 zł brutto;*
- 2) *jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mniejsza od wskazanej w §6, Cena Lokalu Mieszkalnego zostanie odpowiednio zmniejszona biorąc za podstawę cenę jednostkową za m<sup>2</sup>.*
- 3) *W przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa od powierzchni wskazanej w §6, Cena Lokalu Mieszkalnego może zostać odpowiednio podwyższona biorąc za podstawę cenę jednostkową za m<sup>2</sup>. (...)*

Analogiczne postanowienia znalazły się w § 9 wzorca umowy deweloperskiej stosowanego w trakcie realizacji etapu II inwestycji oraz w § 8 wzorca umowy deweloperskiej stosowanego w trakcie realizacji etapu III inwestycji.

Na podstawie dokumentów przekazanych przez Przedsiębiorcę, Prezes Urzędu ustalił, że za rok obrotowy:

- 2022 osiągnięto obrót w kwocie wynoszącej [informacja prawnie chroniona] zł (słownie: [informacja prawnie chroniona]),
- 2023 osiągnięto obrót w kwocie wynoszącej [informacja prawnie chroniona] zł (słownie: [informacja prawnie chroniona]).

**[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 10 listopada 2023 r. (karta akt adm. nr 654-678) pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 maja 2024 r. (karta akt adm. nr 724-745)]**

Pismem z 14 lutego 2025 r. Spółka poinformowała, że nie dysponuje danymi dotyczącymi obrotu za rok 2024, ponieważ nie posiada jeszcze zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2024 r. z którego wynikałby rachunek zysków i strat, ani zeznania podatkowego za 2024 r.

**[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 12 lutego 2025 r. (karta akt adm. nr 797)]**

**Mając na względzie ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

I.

#### **Naruszenie interesu publicznego**

Stosownie do art. 1 ust. 1 uokik ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa UOKiK jest prowadzona w interesie publicznym. Podejmowane przez organ ochrony konsumentów działania mają na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie. Naruszenie interesu publicznego stanowi podstawę do rozstrzygnięcia przez organ ochrony konsumentów sprawy w oparciu o przepisy uokik.

Rozpatrywana sprawa ma w ocenie Prezesa UOKiK charakter publiczny, ponieważ wiąże się z ochroną praw interesu wszystkich konsumentów, którzy mogli zawrzeć ze Spółką umowę deweloperską w związku z realizowanym przez Spółkę przedsięwzięciem deweloperskim. Wskazać należy, że zawarcie umowy deweloperskiej było możliwe przez wszystkich konsumentów zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego. Działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Przedsiębiorcę interesu publicznego, możliwe jest poddanie kwestionowanych działań Dewelopera ocenie w świetle przepisów uokik, pod kątem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

#### **Naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W świetle przepisu art. 24 ust. 2 uokik, przez praktykę naruszającą

zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: nieuczciwe praktyki rynkowe (pkt 3). Zgodnie z art. 24 ust. 3 uokik zbiorowym interesem konsumentów nie jest suma indywidualnych interesów.

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

- 1) kwestionowane zachowanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) zachowanie to jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami;
- 3) zachowanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Dla uznania, że Spółka stosuje zakazaną przez uokik praktykę niezbędne jest stwierdzenie, że jej zachowanie jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami i jednocześnie narusza zbiorowy interes konsumentów.

### **1) Status przedsiębiorcy**

Zgodnie z art. 4 pkt 1 uokik pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2024 r. poz. 236 ze zm., dalej jako: „Prawo przedsiębiorców”). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

Capitalia Real Estate Gęsia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka prowadzi we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 uokik. Tym samym, Spółka przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### **2) Bezprawność - sprzeczność z prawem lub naruszenie dobrych obyczajów**

Na gruncie ustawy uokik sankcjonowane jest zachowanie przedsiębiorcy sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami. Sprzeczność z prawem działania lub zaniechania przedsiębiorcy może być ujmowana jako zachowanie niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa stanowionego. Dobre obyczaje natomiast pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji w okolicznościach danego stanu faktycznego. Naruszenie przez przedsiębiorcę przepisów prawa stanowionego lub dobrych obyczajów jest jednocześnie wyrazem naruszenia obowiązującego porządku prawnego, który obejmuje zarówno nakazy i zakazy wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego, jak i nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów<sup>1</sup>. Rozważenia przy ocenie możliwości przypisania przedsiębiorcy stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wymaga zatem kwestia, czy jego zachowanie było zgodne czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Jednocześnie dla stwierdzenia powyższego

<sup>1</sup> Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07.

bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, co oznacza, że nie musi być on zawiniony.

Ustawodawca wskazuje, że działaniami przedsiębiorcy, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe (art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik). Oznacza to, że jeśli mamy do czynienia z nieuczciwą praktyką rynkową w rozumieniu ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 845, dalej jako: upnpr), która jednocześnie godzi w zbiorowe interesy konsumentów, takie działanie w świetle prawa może zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W sentencji niniejszej decyzji Przedsiębiorcy zarzucono stosowanie naruszającej zbiorowe interesy konsumentów praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik, polegającej na podawaniu w treści umów deweloperskich zawieranych z konsumentami oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ten sposób, że do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wliczono wartości projektowanej powierzchni pod ścianami nadającymi się do demontażu, mimo iż zgodnie z opisem sposobu pomiaru powierzchni użytkowej wynikającym z umów deweloperskich i prospektów informacyjnych powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych powinna zawierać powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, co wprowadzało konsumentów w błąd co do powierzchni użytkowej nabywanego lokalu.

### **Nieuczciwe praktyki rynkowe**

Zgodnie z art. 3 upnpr, zakazane jest stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych. Stosowana przez przedsiębiorcę względem konsumentów praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu - stosownie do art. 4 ust. 1 upnpr. Z kolei art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Co istotne, zgodnie z art. 4 ust. 2 zd. 2 upnpr, wymienione w tym przepisie praktyki nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1. ustawy. Praktyki rynkowe wprowadzające w błąd mogą polegać zarówno na działaniu (art. 5 upnpr) jak i zaniechaniu (art. 6 upnpr).

Ustawodawca w upnpr dokonał podziału nieuczciwych praktyk rynkowych na praktyki w niej stypizowane (i niepodlegające ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr) oraz praktyki w ustawie nienazwane, ale zakazane po spełnieniu przesłanek ogólnych wynikających z treści art. 4 ust. 1 ustawy.

Stosownie do treści art. 5 ust. 1 upnpr praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji (art. 5 ust. 2 pkt 1 upnpr), które dotyczy cech produktu, w szczególności jego pochodzenia geograficznego lub handlowego, ilości, jakości, sposobu wykonania, składników, daty produkcji, przydatności, możliwości i spodziewanych wyników zastosowania produktu, wyposażenia dodatkowego, testów i wyników badań

lub kontroli przeprowadzanych na produkcie, zezwoleń, nagród lub wyróżnień uzyskanych przez produkt, ryzyka i korzyści związanych z produktem (art. 5 ust. 3 pkt 2 upnpr).

Wprowadzające w błąd działanie albo zaniechanie przedsiębiorcy ma miejsce wówczas, gdy oddziałuje ono na zachowanie przeciętnego konsumenta w taki sposób, że powoduje ono - choćby potencjalnie - podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął na etapie przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub wykonywania. Tym samym dla stwierdzenia występowania praktyki wprowadzającej w błąd przez działanie albo zaniechanie wystarczająca jest już sama możliwość wywołania skutku w postaci zniekształcenia zachowania rynkowego konsumenta.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 4 upnpr przez praktykę rynkową rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Produktem w rozumieniu art. 2 ust. 3 upnpr jest każdy towar lub usługa, w tym nieruchomości, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych.

### **Model przeciętnego konsumenta**

Przepisy upnpr nakazują ocenę zachowania przedsiębiorcy w odniesieniu do przeciętnego konsumenta. Tym samym, aby móc uznać daną praktykę rynkową za nieuczciwą w rozumieniu art. 4 upnpr, konieczne jest ustalenie modelu przeciętnego konsumenta. Zgodnie z art. 2 pkt 8 upnpr przez przeciętnego konsumenta rozumie się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno dokonywać się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów. Przez szczególną grupę konsumentów 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 czy umysłowa. Wzorzec przeciętnego konsumenta nie jest stały, zmienia się bowiem w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. To w odniesieniu do przeciętnego konsumenta dokonywana jest ocena „nieuczciwości” praktyki rynkowej stosowanej przez przedsiębiorcę.

Przeciętnego konsumenta należy rozumieć jako dostatecznie dobrze (przeciętnie) rozważnego i zorientowanego, mającego prawo do rzetelnej, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia danego produktu informacji, przekazywanej w sposób niewprowadzający w błąd. Wskazanie na cechy takie jak dostateczne poinformowanie, uwaga oraz ostrożność określa pewien zespół cech konsumenta (jego „przeciętność”) polegającą na tym, że z jednej strony można wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, lecz z drugiej strony nie można wymagać, aby jego wiedza była kompletna i profesjonalna.

W świetle orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, poziom percepcji i uwagi konsumenta różni się w zależności od tego, jakiego produktu dotyczy praktyka rynkowa oraz w jakich okolicznościach produkt ten jest nabywany. To, czego można oczekiwać od rozsądnego konsumenta, wynika przede wszystkim z tego, jak daleko sięga obowiązek informacji handlowej, jej dostępności, jasności, niedwuznaczności, pełności i odpowiedniości.

Adresatem przygotowanych przez Spółkę dokumentów dotyczących realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego był ogół konsumentów. Każda osoba zainteresowana nabyciem lokalu mieszkalnego mogła skorzystać z oferty Spółki i zawrzeć z nią umowę deweloperską, a następnie umowę przenoszącą własność lokalu. Nie ma w związku z tym podstaw do konstruowania modelu przeciętnego konsumenta z uwzględnieniem ostatniej z przesłanek wskazanych w ustawowej definicji, a mianowicie odwoływania się do przynależności do szczególnej grupy konsumentów. W niniejszej sprawie za przeciętnego konsumenta Prezes Urzędu uznaje zatem osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zapoznaniu się z wszelkiego rodzaju materiałami dotyczącymi oferty dewelopera, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta. Wskazanie na takie cechy, jak dostateczne poinformowanie, uwaga i ostrożność określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta (jego przeciętność) znajdujących wyraz w tym, że z jednej strony możemy wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, a z drugiej- nie możemy uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna oraz że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Analizując praktykę rynkową należy uwzględnić wszystkie czynniki, które mogą kształtować jej odbiór przez przeciętnego konsumenta, a więc przede wszystkim komunikat, który ich autor chce przekazać konsumentom. Zdaniem Prezesa Urzędu, komunikat wynikający ze stosowanych przez Spółkę umów deweloperskich oraz prospektów informacyjnych, mógł wywołać mylne przekonanie przeciętnego konsumenta o projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego, na którego nabycie konsument się zdecydował.

W zawartych umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych projektowana powierzchnia użytkowa lokali została pomniejszona o powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi, co było niezgodne ze sposobem pomiaru powierzchni lokalu wskazanym w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych. Nadto w umowach oraz prospektach informacyjnych brak było postanowienia, z którego jasno wynikałoby, że wskazaną w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych powierzchnię projektową lokalu mieszkalnego należy powiększyć o powierzchnię pod ściankami rozbieralnymi wyszczególnioną na kartach lokali. Powoduje to, że przeciętny konsument w chwili zapoznania się z umową deweloperską oraz prospektem informacyjnym nie wie, jaka rzeczywiście jest projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego liczona zgodnie z postanowieniami umowy, a więc z wliczoną powierzchnią pod ściankami działowymi.

Prezes Urzędu kwestionuje zatem prawdziwość przekazywanych konsumentom informacji w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych. Prezes Urzędu uznaje, że w umowie deweloperskiej oraz prospekcie informacyjnym powinna znaleźć się precyzyjna informacja o wartości projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego. Zatem jeżeli Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu, powierzchnię pod ściankami działowymi, to w umowie deweloperskiej, jak i prospekcie informacyjnym podana projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego powinna również obejmować powierzchnię pod ściankami działowymi. Przy czym uzyskanie informacji o wielkości projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego z innych źródeł nie wpływa na stopień poinformowania przeciętnego konsumenta o tej powierzchni w chwili zapoznania się z umową deweloperską, czy prospektem informacyjnym. Informacje uzyskiwane z innych źródeł nie mogą prowadzić

do korygowania przekazu, jaki przeciętny konsument otrzymuje zapoznając się z umową deweloperską, bądź prospektem informacyjnym.

Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w zakresie sposobu dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej przez deweloperów. Nie wie tym samym, jakie konkretnie części, czy elementy zostaną wliczone do tej powierzchni, a jakie nie podlegają wliczeniu. Informacja o wielkości powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest dla konsumenta bardzo istotna ponieważ wpływa na ocenę oferty Spółki, w szczególności w kontekście możliwości finansowych konsumenta oraz jego potrzeb mieszkaniowych. Podanie w umowie deweloperskiej oraz prospekcie informacyjnym projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomniejszonej o wartość projektowanej powierzchni pod ściankami działowymi powoduje, że konsument otrzymuje nieprawdziwą informację, co do cech lokalu, który zamierza nabyć i w konsekwencji nie może podjąć świadomej decyzji co do zawarcia umowy. Brak prawidłowo określonej projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego może również się wiązać ze zwiększeniem ceny za lokal mieszkalny, i mieć negatywny skutek na sytuację finansową konsumenta. Warto zauważyć, że w zależności np. od układu pomieszczeń w danym lokalu i oddzielających je ścianek działowych, wielkość powierzchni pod ściankami działowymi może stanowić określoną znaczącą część powierzchni całkowitej lokalu, co wpływa na cenę lokalu. Dlatego informacja o prawidłowej wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ma istotne znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję o zakupie lokalu.

W karcie lokali Spółka wskazywała wprawdzie powierzchnię ścian rozbieralnych, ale jest ona umieszczona pod pozycją oznaczoną słowem „RAZEM”, a na kartach lokali nie ma informacji, że konsument powinien dodać tę wartość do projektowanej powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej oraz prospekcie informacyjnym. Z informacji na karcie lokalu, przeciętny konsument może jedynie dowiedzieć się o projektowanej powierzchni pod ścianami rozbieralnymi. Przy czym wskazać należy, że ani w umowach deweloperskich, ani prospektach informacyjnych nie ma mowy o ścianach rozbieralnych, zatem karty lokalu wprowadzają nowe określenie ścian znajdujących się w lokalu, zmuszając konsumenta do poczynienia kolejnych wykładni umowy, tj. czy ściany rozbieralne należy utożsamiać ze ściankami działowymi.

W opinii Prezesa Urzędu, pomniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej lokalu o powierzchnię pod ściankami działowymi może wywoływać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta o faktycznej powierzchni lokalu, za którą będzie zobowiązany uiścić cenę, przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych.

Nadto, przeciętny konsument ma prawo zakładać, że działanie Przedsiębiorcy jako profesjonalisty charakteryzuje się uczciwością, a oferowane usługi będą świadczone profesjonalnie i z zachowaniem należytej staranności. Konsument ma prawo oczekiwać, iż oferta przedsiębiorcy jest rzetelna i aktualna. Za niedopuszczalne uznać należy podawanie wprowadzających w błąd informacji lub pomijanie istotnych informacji.

### **Ocena zgromadzonego materiału dowodowego**

Analiza przesłanej przez Dewelopera dokumentacji jednoznacznie wskazuje, że w treści umów deweloperskich oraz w treści prospektów informacyjnych zawarte były nieprawdziwe informacje, ponieważ projektowana powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie obejmowała projektowanej powierzchni pod elementami nadającymi się do demontażu. Natomiast zgodnie ze sposobem pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

określonym w umowach deweloperskich i prospektach informacyjnych, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należy wliczyć powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi. W umowach deweloperskich wskazana została wartość projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Identyczna wartość powierzchni lokalu została wskazana w prospektach informacyjnych oraz kartach lokali pod pozycją „RAZEM”, jak również w górnej jej części w opisie lokalu.

W ocenie Spółki informacje przedstawione na kartach lokali w powiązaniu z treścią zawartych umów deweloperskich, dawały podstawy do powiększenia projektowanej powierzchni lokali wynikającej z umów deweloperskich o powierzchnię pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu. Spółka podkreśliła, że w kartach lokali, powierzchnia pod ściankami działowymi została wskazana jako odrębna pozycja, natomiast w treści umów deweloperskich został precyzyjnie określony mechanizm wskazujący na zasady i tryb doliczenia oraz rozliczenia dodatkowej powierzchni odpowiadającej metrażowi powierzchni pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu. Według Przedsiębiorcy umieszczenie informacji o powierzchni pod ściankami działowymi poniżej pozycji oznaczonej słowem „RAZEM”, tj. w odrębnej pozycji jest jasnym wskazaniem, że pozycja „RAZEM” nie zawiera powierzchni pod ściankami działowymi. Umieszczenie w odrębnej pozycji powierzchni projektowanej pod ściankami działowymi, umożliwiła nabywcy określenie wysokości prawdopodobnej dopłaty w oparciu o określoną w umowie deweloperskiej cenie za 1m<sup>2</sup> lokalu. Zatem już z samej treści umowy deweloperskiej, prospektu informacyjnego oraz jego załączników, nabywcy mieli pełną świadomość, że określona na moment zawierania umów deweloperskich powierzchnia użytkowa - po ostatecznym obmiarze geodezyjnym, zostanie powiększona o rzeczywistą powierzchnię pod ściankami działowymi.

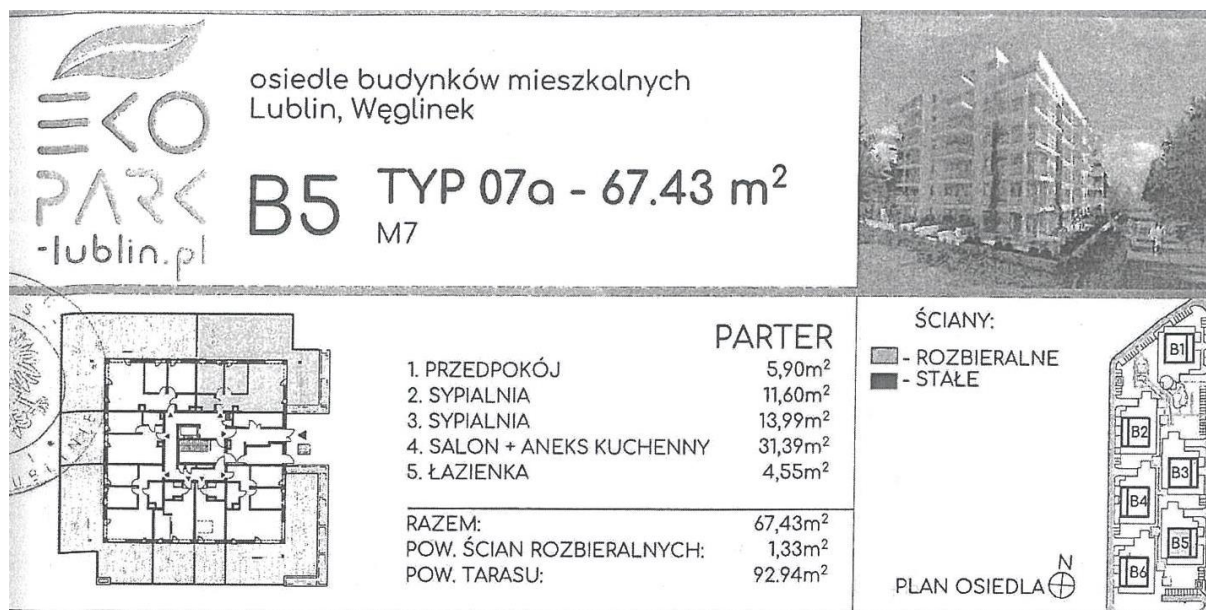
W ocenie Prezesa Urzędu, samo umieszczenie na kartach lokali informacji o wartości powierzchni pod ściankami rozbieralnymi nie jest jeszcze równoznaczne z informacją o konieczności powiększenia powierzchni projektowanej wyszczególnionej w umowach deweloperskich o powierzchnię pod ściankami rozbieralnymi wskazanymi na kartach lokali. Ani umowy deweloperskie, ani załączniki do umów nie zawierały informacji, iż projektowana powierzchnia użytkowa lokalu wskazana w umowie oraz prospekcie informacyjnym nie obejmuje powierzchni pod elementami nadającymi się do demontażu. Konsument mógł zatem pozostawać w uzasadnionym przeświadczeniu, że podana w tych dokumentach projektowana powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona zgodnie ze wskazanym w umowach i prospektach sposobem pomiaru powierzchni lokalu, tj. obejmuje również powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu. Wskazać przy tym należy, że informacje zawarte na kartach mieszkań, ze względu na sposób ich przedstawienia, nie dawały podstawy do powiększenia projektowanej powierzchni lokali wynikającej z umów deweloperskich o powierzchnię pod ściankami nadającymi się do demontażu. Powierzchnia pod ściankami rozbieralnymi została podana na kartach lokali mieszkalnych poniżej sumy powierzchni poszczególnych pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym oznaczonej słowem „RAZEM”. Takie przedstawienie informacji mogło sugerować, że powierzchnia pod ściankami rozbieralnymi została wliczona do sumy powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń w lokalu mieszkalnym, ponieważ wartość ta była równa projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazanej w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych, która zgodnie ze sposobem pomiaru powierzchni użytkowej powinna zawierać wliczoną powierzchnię pod elementami

nadającymi się do demontażu. Wobec powyższego należy uznać, że konsumenci mogli pozostawać w uzasadnionym przeświadczeniu, że wskazana w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych projektowana powierzchnia użytkowa lokali obejmuje również powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu.

W celu lepszego zobrazowania praktyki stosowanej przez Dewelopera warto przywołać postanowienia zawarte np. w umowie deweloperskiej oraz załącznikach do niej, której przedmiotem był lokal mieszkalny oznaczony nr 07 położony w budynku B5. Zgodnie z treścią umowy, projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 67,43 m<sup>2</sup>. Poniżej zamieszczono fragment umowy deweloperskiej.

§6. [Przedmiot Umowy] 1. Przedmiotem niniejszej umowy jest Lokal Mieszkalny oznaczony w Prospekcie Informacyjnym numerem budowlanym 07 położony na 1 (pierwszej) kondygnacji (parter) budynku o symbolu B5, zwanego dalej „Budynkiem”, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej 67,43 m<sup>2</sup> (sześćdziesiąt siedem i czterdzieści trzy setne metra kwadratowego), składający się z dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju. -----

Ta sama powierzchnia projektowana lokalu mieszkalnego jest wskazana w prospekcie informacyjnym. Na karcie przedmiotowego mieszkania, powierzchnia oznaczona słowem „RAZEM” także wynosi 67,43 m<sup>2</sup>. Pozycja „RAZEM” stanowi sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń w lokalu. Powierzchnia pod ścianami rozbiegającymi stanowi 1,33 m<sup>2</sup> i została podana pod pozycją „RAZEM”. Poniżej fragment karty sporządzonej dla lokalu nr 07.



Poniżej zaprezentowano w formie tabelarycznej zestawienie projektowanej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku oznaczonym jako B5, zgodnie z danymi podanymi przez Dewelopera. Zestawienie to jednoznacznie wskazuje, że użytkowa powierzchnia projektowana wskazana w umowach deweloperskich oraz prospektach informacyjnych nie obejmowała powierzchni pod ściankami działowymi.

[informacja prawnie chroniona]

Na marginesie zauważyć należy, że Deweloper ustalając rzeczywistą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych na podstawie powykonawczego obmiaru geodezyjnego po zakończeniu inwestycji, do powierzchni użytkowej wliczał powierzchnię pod ścianami nadającymi się do demontażu.

Opisana powyżej praktyka Dewelopera powoduje, że rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie niemalże w każdym przypadku większa, niż projektowana powierzchnia wynikająca z umów deweloperskich. Wyjątkiem mogą być jedynie sytuacje, w których ze względów technologicznych, nawet przy uwzględnieniu powierzchni pod ścianami działowymi rzeczywista użytkowa powierzchnia lokalu będzie taka sama lub mniejsza, niż powierzchnia projektowana. Zgodnie z postanowieniami umów deweloperskich cena za lokal mieszkalny ulega zmianie w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu. Zatem na skutek zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu wzrasta również cena za lokal mieszkalny, co w konsekwencji oznacza, że niemal każdy konsument, który kupił od Przedsiębiorcy lokal był zobowiązany do dokonania odpowiedniej dopłaty.

Deweloper jest zobowiązany do dostarczenia nabywcy lokalu mieszkalnego szerokiego katalogu informacji na temat warunków umowy deweloperskiej oraz pozycji prawnej nabywcy względem dewelopera, co wynika z ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1445 ze zm., dalej: ustawa deweloperska), obowiązującej w chwili zawierania przez Spółkę umów deweloperskich. Art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej określa minimalne zestawienie elementów, jakie powinna zawierać każda umowa deweloperska. Przepis ten doprecyzowuje treść umowy deweloperskiej, zdefiniowanej w art. 3 pkt 5 ustawy deweloperskiej, a przez to służy również ochronie interesów nabywcy, ponieważ zmusza do bliższego określenia treści praw i obowiązków stron umowy. Dokument umowy deweloperskiej ma być instrumentem redukującym asymetrię informacyjną między deweloperem, a nabywcą odnośnie do stosunku łączącego strony oraz realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Umowa deweloperska powinna między innymi opisywać usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku (art. 22 ust. 1 pkt 5 ustawy deweloperskiej), powierzchnię i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym oraz zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, w ramach ustalonej w umowie ceny (art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej), jak również wskazywać sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 22 ust. 1 pkt 14 ustawy deweloperskiej). Wskazanie powierzchni lokalu mieszkalnego, bądź domu jednorodzinnego powinno zostać dokonane w sposób jednoznaczny i precyzyjny. Niedopuszczalne jest użycie sformułowania "około" lub równoznacznego przed wskazaniem parametru powierzchni. Ponadto nabywca lokalu mieszkalnego winien wiedzieć, że zobowiązując się do nabycia określonego przedmiotu, czyni to, znając jego powierzchnię obliczoną w oparciu o jasno sprecyzowane zasady. Jest to istotne, gdyż świadczenie pieniężne konsumenta jest uzależnione od rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Niedopuszczalna jest sytuacja, w której nabywca musi sam poczynić ustalenia w celu określenia prawidłowej powierzchni lokalu, który zamierza nabyć.

Wobec pomniejszenia projektowej powierzchni lokali mieszkalnych o projektową powierzchnię pod ściankami działowymi, rzeczywista powierzchnia lokali mieszkalnych była większa. Konsument musiał więc zaakceptować lokal o innych cechach niż te, które brał pod uwagę decydując się na zawarcie umowy deweloperskiej ze Spółką, z czym związane mogły być dla niego określone niedogodności. Szczególna niedogodność dla nabywcy wiąże się

w tym przypadku z okolicznością, że nie zawsze będzie on dysponował środkami pieniężnymi potrzebnymi na pokrycie dopłaty wobec różnicy pomiędzy powierzchnią rzeczywistą lokalu uwzględniającą powierzchnię pod ścianami nadającymi się do demontażu, a powierzchnią projektowaną wskazaną w umowie deweloperskiej, która została pomniejszona o powierzchnię pod ścianami nadającymi się do demontażu. Zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu może odbić się na sytuacji ekonomicznej konsumenta również poprzez konieczność zakupienia przez niego odpowiednio większej ilości materiałów wykończeniowych, zmiany uprzednio zaplanowanej aranżacji wnętrz, ponoszenia wyższych kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym, itp. Otrzymując prawdziwą informację, co do projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego, przeciętny konsument mógłby ocenić, czy rzeczywiście odpowiada mu oferta Dewelopera, a w szczególności czy byłby w stanie przygotować się pod względem finansowym na zakup lokalu mieszkalnego.

Prawidłowe określenie powierzchni lokalu mieszkalnego w umowie deweloperskiej jest zatem ważne nie tylko z punktu widzenia możliwości oznaczenia przedmiotu świadczenia Dewelopera, ale również z punktu widzenia samego konsumenta podejmującego decyzję o zakupie lokalu mieszkalnego, który w znacznej mierze przez pryzmat informacji o użytkowej powierzchni lokalu podejmuje decyzję o zawarciu umowy deweloperskiej. W ocenie Prezesa Urzędu, pomniejszenie projektowanej użytkowej powierzchni lokalu mieszkalnego o projektowaną powierzchnię pod ściankami działowymi może wywoływać u przeciętnego konsumenta mylne wyobrażenie o powierzchni lokalu, a w konsekwencji cenie za lokal, jaką zobowiązany jest uiszczyć konsument. W karcie lokalu, w treści umowy deweloperskiej, jak również w treści załączników do niej nie ma żadnych informacji, bądź wskazówek, na podstawie których przeciętny konsument mógł ustalić, iż projektowana powierzchnia użytkowa lokalu podana w umowie deweloperskiej oraz prospekcie informacyjnym nie obejmuje powierzchni pod elementami nadającymi się do demontażu. Przekazanie konsumentowi nieprawdziwych informacji, co do projektowanej powierzchni użytkowej może powodować, że konsument podejmie decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział ile rzeczywiście wynosi projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego.

### **3) Godzenie w zbiorowy interes konsumentów**

Dla stwierdzenia stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 2 oraz ust 2 pkt 3 uokik, niezbędne jest również wykazanie, iż godzi ona w zbiorowy interes konsumentów. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowy interes konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu Najwyższego, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych*

*konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.*

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

Zarzucona Spółce praktyka może godzić w zbiorowy interes konsumentów, tj. interesy nieokreślonej i nieograniczonej grupy konsumentów, których nie da się zidentyfikować każdego, kto zdecydowałby się zawrzeć umowę ze Spółką.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym) oraz prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

Zarzucona Spółce praktyka może naruszać zarówno ekonomiczne, jak i pozaekonomiczne interesy konsumentów. Przekazanie konsumentom nieprawdziwej informacji, co do projektowej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w treści umów deweloperskich oraz prospektów informacyjnych może wprowadzać przeciętnego konsumenta w błąd, co do cech lokalu mieszkalnego, który konsument zamierza nabyć. Ponadto taka praktyka może powodować niedogodności finansowe związane chociażby z obowiązkiem dopłaty wobec różnicy pomiędzy powierzchnią rzeczywistą lokalu, a powierzchnią projektowaną. Przekazanie przez Dewelopera konsumentowi nieprawdziwych informacji mogło zatem wpływać na konkretne decyzje konsumentów o skorzystaniu z oferty Spółki, zniekształcając ich proces decyzyjny.

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

### **Wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ust. uokik**

W toku niniejszego postępowania Spółka złożyła wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 uokik. Pismem z dnia 1 marca 2024 r. Spółka przedstawiła wstępną propozycję zobowiązania, którą następnie zmodyfikowała pismem z dnia 15 listopada 2024 r. Propozycja zobowiązania dotyczyła [informacja prawnie chroniona].

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

Zgodnie z art. 28 ust. 1 uokik wydanie decyzji zobowiązującej należy do uznania Prezesa Urzędu. Oznacza to, że Prezes Urzędu nie ma obowiązku wydania decyzji zobowiązującej w każdym przypadku, gdy przedsiębiorca wystąpi z wnioskiem o jej wydanie. Przepisy uokik nie obligują bowiem Prezesa Urzędu do wydania decyzji zobowiązującej, ale jedynie stwarzają mu prawną możliwość wydania takiej decyzji. Prezes Urzędu ma więc swobodę w wyborze rodzaju decyzji. Swoboda ta jest ograniczona koniecznością ziszczenia się przesłanek niezbędnych do jej wydania. Prezes Urzędu podejmując decyzję co do wydania rozstrzygnięcia na podstawie art. 28 lub na podstawie art. 26 i art. 27 uokik powinien natomiast kierować się w szczególności celami uokik oraz skutkami praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Każdorazowo należy ocenić, jakie orzeczenie w konkretnej sytuacji będzie korzystniejsze dla interesu publicznego. Tym samym decyzja zobowiązująca nie powinna być wydana w sytuacji, w której w określonym stanie faktycznym interes publiczny nie jest należycie chroniony. Ponadto Prezes Urzędu powinien uwzględnić także dodatkowe okoliczności sprawy, a sama gotowość współdziałania po stronie przedsiębiorcy nie może mieć charakteru dominującego. Należy zatem wziąć pod uwagę np. dobro chronione i charakter naruszenia, a także wszelkie inne towarzyszące temu naruszeniu działania i zaniechania (por. np. wyroki SOKiK z dnia: 24 maja 2023r. sygn. akt XVII AmA 63/22, 25 września 2024r. sygn. akt XVII AmA 69/24 i 28 września 2022r. sygn. akt XVII AmA 61/20; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 września 2018r. sygn. akt VII AGa 1116/18; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2016r. sygn. akt III SK 54/15; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 13 czerwca 2019r. sygn. akt I NSK 7/19 i 23 lutego 2022r. sygn. akt I NSK 29/21 oraz orzecznictwo i stanowiska tam powołane).

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu postanowił nie uwzględniać złożonego przez Spółkę wniosku. Po wnikliwym przeanalizowaniu okoliczności sprawy Prezes Urzędu stwierdził, że wydanie decyzji zobowiązującej nie jest uzasadnione. Prezes Urzędu wziął pod uwagę przede wszystkim charakter produktu, którego dotyczy zarzucona Spółce praktyka. Praktyka ta jest bezpośrednio związana z nabyciem lokalu mieszkalnego przez konsumenta, czyli produktu, którego wartość rynkowa jest obiektywnie niezwykle wysoka dla przeciętnego konsumenta. Nabycie lokalu mieszkalnego wiąże się z uiszczeniem przez konsumenta na rzecz dewelopera znacznych środków finansowych tytułem ceny za lokal, co najmniej kilkuset tysięcy złotych (z przekazanych przez Spółkę dokumentów wynika, że cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wynosiła od ponad [informacja prawnie chroniona] zł do ponad [informacja prawnie chroniona] zł). Niejednokrotnie nabycie lokalu wiąże się też z zaciągnięciem przez konsumenta kredytu hipotecznego na kilkadziesiąt lat. Można też uznać, że lokal mieszkalny jest produktem o szczególnie istotnej wartości i znaczeniu dla przeciętnego konsumenta, zwłaszcza w porównaniu do innych produktów czy usług, co do których konsument podejmuje decyzje rynkowe, w tym decyzję dotyczącą umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 upnpr.

Przy ocenie wniosku Spółki Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że zarzucona Spółce praktyka polegała na podawaniu w treści umów deweloperskich oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ten sposób, że do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wliczono wartości projektowanej powierzchni pod ścianami nadającymi się do demontażu, mimo iż zgodnie z opisem sposobu pomiaru powierzchni użytkowej wynikającym z umów deweloperskich i prospektów informacyjnych powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych powinna zawierać powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu, w szczególności pod ściankami działowymi. Umowa deweloperska oraz prospekt informacyjny, który stanowiły integralną część umowy deweloperskiej, są podstawowymi źródłami informacji dla konsumenta o powierzchni lokalu oraz jego cenie. Dokumenty te mają niewątpliwie podstawowe znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję dotyczącą umowy w odniesieniu do lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 pkt 7 upnpr. W tym kontekście wskazać należy, że zarzucaną Przedsiębiorcy praktykę cechuje szczególna szkodliwość. Nieprawdziwa informacja o projektowanej powierzchni użytkowej lokali przekazywana konsumentom może godzić w ich interesy ekonomiczne. Ponadto przekazanie konsumentowi nieprawdziwych informacji, co do projektowanej powierzchni użytkowej mogło powodować, że konsument podejmie decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział ile rzeczywiście wynosi projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu, specyfika produktu, jakim jest lokal mieszkalny oraz charakter ww. praktyki powodują, że do akceptacji zobowiązań składanych przez deweloperów powinno dochodzić w wyjątkowych sytuacjach, kiedy korzyści z wydania decyzji zobowiązującej dla ochrony interesu publicznego będą nieporównywalnie większe niż w przypadku wydania decyzji na podstawie art. 26 bądź art. 27 uokik. W opinii Prezesa Urzędu, w rozpatrywanej sprawie taka sytuacja nie występuje. Działanie w interesie publicznym wymaga bowiem rozstrzygnięcia o naruszeniu przez Spółkę przepisów uokik na podstawie art. 27 uokik, a nie tylko o uprawdopodobnieniu ich naruszenia, jak stanowi art. 28 ust. 1 uokik. Dla wydania decyzji w trybie art. 28 ust. 1 uokik wystarczające jest uprawdopodobnienie stosowania praktyki, tj. prawdopodobieństwo takiego zachowania przedsiębiorcy, które może być zakwalifikowane jako praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów. Wydanie decyzji na podstawie art. 27 uokik oznacza natomiast, że Prezes Urzędu przesądził o naruszeniu przez przedsiębiorcę przepisów uokik, tj. przypisał mu stosowanie zakazanej przez uokik praktyki. Prezes Urzędu doszedł do wniosku, że decyzja wydana na podstawie art. 27 uokik zapewnia ochronę interesu publicznego, czyli interesu wszystkich konsumentów, którzy mogli zapoznać się z kwestionowanymi kartami lokali. W odróżnieniu od decyzji zobowiązującej, decyzja wydana na podstawie art. 27 uokik, jako decyzja uznająca praktykę Spółki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, po uprawomocnieniu powinna być postrzegana jako rozstrzygnięcie wiążące sądy cywilne, co może znacząco ułatwić dochodzenie roszczeń przez podmioty poszkodowane przed sądami cywilnymi (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008r. sygn. akt III CZP 52/08, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2015r. sygn.

akt III SK 61/14, D. Miąsik [w:] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, red. T. Skoczny, 2. Wydanie, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2014r., str. 789 i 795).

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

Wobec powyższego, na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt. I sentencji niniejszej decyzji i stwierdził zaniechanie stosowania opisanej praktyki z dniem [informacja prawnie chroniona] r., tj. z dniem zawarcia ostatniej umowy deweloperskiej z konsumentem w ramach inwestycji przy ul. Kwarcowej w Lublinie . Prezes Urzędu uznał, że jest to ostatni dzień, w którym Spółka przekazała konsumentom zakwestionowane dokumenty.

II.

### **Nałożenie obowiązku usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów (pkt II sentencji decyzji)**

Stosownie do art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 uokik oraz na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 uokik, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

W niniejszej sprawie, Prezes UOKiK zdecydował o zastosowaniu wobec Spółki środka usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na skierowaniu do konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy deweloperskie w ramach inwestycji deweloperskiej przy ul. Kwarcowej w Lublinie pisemnej informacji o wydaniu niniejszej decyzji.

W ocenie Prezesa Urzędu, środki nałożone na Przedsiębiorcę, pozwolą zrealizować przede wszystkim cele informacyjne decyzji. Informacja o wydaniu decyzji stwierdzającej stosowanie zakwestionowanej praktyki zostanie w ten sposób przekazana konsumentom, którzy mogą być w jej wyniku poszkodowani. Określone środki mają na celu zapewnienie konsumentom zgodnych z rzeczywistością informacji na temat zawartej umowy. Wiedza w tym zakresie pozwoli także na podjęcie decyzji co do ewentualnego dochodzenia swoich indywidualnych roszczeń. W przypadku uprawomocnienia się decyzji, może ona stanowić prejudykat dla dochodzenia roszczeń przez indywidualnych konsumentów. Nałożony na Spółkę obowiązek jest jednocześnie proporcjonalny do wagi i rodzaju przypisanej praktyki (por. art. 26 ust. 4 w zw. z art. 27 ust. 4 uokik).

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. II sentencji decyzji.

III.

### **Kara pieniężna (pkt III sentencji decyzji)**

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 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, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24. Z powołanego przepisu wynika, że kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik, ma charakter

fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu.

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

Stosownie do 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 Urzędu, nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1, uwzględnia obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok. Spółka poinformowała, że nie dysponuje danymi dotyczącymi obrotu za rok 2024, ponieważ nie posiada jeszcze zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2024 r. z którego wynikałby rachunek zysków i strat, ani zeznaniem podatkowym za 2024 r. W związku z tym, iż Spółka nie przedłożyła informacji o wysokości obrotu osiągniętego w 2024 r. z zatwierdzonymi dokumentami potwierdzającymi jego wysokość, Prezes UOKiK w niniejszej sprawie do kalkulacji kary pieniężnej zastosował obrót Spółki osiągnięty w 2023 r.

Obrót wykazany przez Spółkę w sprawozdaniu za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku stanowi sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat, a więc: [informacja prawnie chroniona] zł (słownie: [informacja prawnie chroniona]). Uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 31 grudnia 2024r., tj. 4,2730 zł, stanowi [informacja prawnie chroniona] euro (stosownie do art. 5 uokik, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót Spółki w 2023r. jest więc wyższy niż równowartość 100.000 euro, co skutkuje zastosowaniem przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 uokik.

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

Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 uokik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia,

zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

Mając na uwadze, że zarzucona Spółce praktyka dotyczy podawania w treści umów deweloperskich zawieranych z konsumentami oraz w treści prospektów informacyjnych nieprawdziwej informacji o wielkości projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, co mogło mieć wpływ na zachowanie przeciętnego konsumenta na etapie zawierania umowy, Prezes Urzędu postanowił nałożyć na Spółkę karę pieniężną za stosowanie tej praktyki.

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę przepisów uokik. W opinii Prezesa Urzędu, Spółka naruszyła zasady ostrożności w relacjach z konsumentami.

W niniejszej sprawie, poprzez nieprawidłowo wskazaną wielkość projektowanej powierzchni lokali mieszkalnych, Spółka nie sprostала obowiązkowi podania konsumentom prawdziwych, pełnych i jasnych informacji, wobec czego przeciętny konsument otrzymał nieprawdziwą informację, co do cech lokalu, który zamierza nabyć i w konsekwencji nie mógł podjąć świadomej decyzji co do zawarcia umowy. Uzasadnia to wniosek, że ww. praktyka wynika z niedochowania przez Spółkę należytej staranności przy przygotowaniu dokumentów dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego.

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

W ocenie Prezesa Urzędu, przekazanie konsumentom nieprawdziwej informacji, co do projektowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w treści umów deweloperskich oraz prospektów informacyjnych może wprowadzać przeciętnego konsumenta w błąd, co do cech lokalu mieszkalnego, który konsument zamierza nabyć. Praktyka stosowana była na etapie zawierania kontraktu, przy czym część skutków wynikających z jej stosowania ujawniła się na etapie wykonania umowy. Praktyka Spółki narusza zatem pozaekonomiczne interesy konsumentów, a więc prawo konsumentów do uzyskania informacji o istotnych cechach przedmiotu umowy. Ponadto taka praktyka może powodować niedogodności finansowe związane chociażby z obowiązkiem dopłaty wobec różnicy pomiędzy powierzchnią rzeczywistą lokalu, a powierzchnią projektowaną, wobec czego praktyka ta narusza również ekonomiczne interesy konsumentów.

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu uwzględnił także okres trwania stwierdzonego naruszenia, który wynosił ponad [informacja prawnie chroniona] lata. Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło 26 marca 2019 r., natomiast ostatnia umowa deweloperska zawarta została [informacja prawnie chroniona] r. Prezes Urzędu wziął

jednocześnie pod uwagę, że kara w niniejszej sprawie ustalana jest w oparciu o obrót uzyskany przez Spółkę w okresie, kiedy Spółka nie zawierała już więcej umów deweloperskich w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. Dlatego Prezes Urzędu uznał, że wpływ na wysokość kwoty bazowej kary powinien mieć również fakt, że Spółka uzyskała dużo wyższe przychody w okresie stosowania przedmiotowej praktyki i prowadzenia działalności deweloperskiej, w tym otrzymania środków pieniężnych od konsumentów uiszczanych tytułem ceny za lokal na podstawie zawartych umów deweloperskich.

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

Dokonując kalkulacji kary w dalszej kolejności Prezes Urzędu rozważył, czy w niniejszej sprawie występują okoliczności obciążające bądź łagodzące, które wpływają na wysokość kary. Prezes Urzędu stwierdził, że w sprawie nie wystąpiły okoliczności obciążające, które przemawiałyby za podwyższeniem ustalonej kwoty kary., Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę praktyki przed wszczęciem niniejszego postępowania. Okoliczność ta przesądziła o obniżeniu kwoty kary o [informacja prawnie chroniona]%, do kwoty 334 978,38 zł. Ostatecznie Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 334 979 zł po zaokrągleniu.

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

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

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

IV.

#### **Koszty postępowania (pkt VI sentencji decyzji)**

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

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

Do kosztów przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania zaliczono, zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 142,80 zł.

Ww. koszty należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji na podany powyżej rachunek bankowy.

### **Pouczenia:**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w zw. z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IV sentencji decyzji, na podstawie art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 uokik w zw. z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, Spółce przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 959 z późn. zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Z kolei, zgodnie z art. 32 ust. 2 tej ustawy zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 500 zł. Opłatę od odwołania lub zażalenia należy uiścić na rachunek bankowy Sądu Okręgowego w Warszawie albo w kasie tego sądu lub w inny sposób, zgodnie z informacjami podanymi przez Sąd. Na stronie internetowej Sądu Okręgowego w Warszawie oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Sądu dostępne są informacje o: 1) funkcjonujących kasach sądu, w których można uiścić opłatę sądową; 2) możliwych sposobach uiszczania opłat sądowych w formie bezgotówkowej; 3) numerach rachunków bieżących dochodów sądu, na które można dokonywać wpłat.

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

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

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

domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykáže, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Z up. PREZESA  
Urzędu Ochrony Konkurencji Konsumentów  
DYREKTOR  
Delegatury w Lublinie  
Barbara Pawlak

**Otrzymuje:**

1. [informacja prawnie chroniona] - pełnomocnik  
Capitalia Real Estate Gęsia Sp. z o.o.  
z siedzibą w Lublinie  
  
[informacja prawnie chroniona]
2. a/a