



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

Poznań, 25 października 2024r.

RPZ.610.5.2023.JM

DECYZJA nr RPZ 11/2024

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko spółce Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio: Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie),

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024 r. poz. 594), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, pomijanie przez spółkę Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego lokalu mieszkalnego, co wprowadza konsumentów w błąd co do rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 22 lipca 2021r.

II. na podstawie art. 26 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 4 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na spółkę Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **środek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w postaci:

skierowania do konsumentów, którym w związku z zawarciem umów deweloperskich oraz umów przedwstępnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wilania” w Warszawie, Spółka przekazała karty lokali mieszkalnych, o których mowa powyżej w pkt I, listami zwykłymi w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr RPZ 11/2024 z dnia 25 października 2024r., o treści:

„Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio: Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr RPZ 11/2024 z dnia 25 października 2024r. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów pomijanie przez Spółkę w kartach lokali mieszkalnych, prezentujących rzuty lokali, informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej oferowanego



lokalu mieszkalnego, co wprowadza konsumentów w błąd co do rzeczywistej powierzchni lokalu, z której będą mogli korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. bez powierzchni pod tymi ściankami, a w konsekwencji stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 845) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Decyzja jest prawomocna. Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej www.uokik.gov.pl.

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki”

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 106 ust. 5 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na spółkę Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 tej ustawy, **karę pieniężną** w wysokości 100.888 zł (słownie: sto tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem zł), płatną do budżetu państwa

IV. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia obciążyć spółkę Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w wysokości 39,40 zł (słownie: trzydzieści dziewięć złotych 40/100 zł) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

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

Na podstawie informacji udzielonych przez Spółkę w ankiecie ustalono, że Spółka zakończyła w 2022r. przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie „Wilania” w Warszawie, obejmujące budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze [informacja prawnie chroniona] lokalami mieszkalnymi.

Przy realizacji ww. przedsięwzięcia Spółka stosowała polską normę budowlaną PN-ISO-9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, z uwzględnieniem zasad określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935). Stosowanie przez Spółkę ww. normy wynikało z faktu złożenia przez nią wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującego budowę budynków w ramach przedsięwzięcia „Wilania”, w [informacja prawnie chroniona], czyli przed zmianą przepisów ww. rozporządzenia. Na dzień złożenia przez Spółkę wniosku o pozwolenie na budowę wskazane rozporządzenie odwoływało się, w zakresie obliczania powierzchni

użytkowej budynku jednorodzinnego i lokali mieszkalnych, do ww. normy PN-ISO 9836:1997.

Spółka wyjaśniła m.in., że zgodnie z ww. normą „powierzchnia użytkowa” to część powierzchni kondygnacji netto (czyli powierzchni ograniczonej przez elementy zamykające, obliczanej dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., bez powierzchni otworów na drzwi i okna w elementach zamykających, za to z powierzchnią elementów nadających się do demontażu takich jak: ścianki działowe, rury, kanały), która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, dla których są one wznoszone. Spółka zaznaczyła, że norma wprost zalicza ścianki działowe do elementów nadających się do demontażu i jako takie podlegają one wliczeniu do powierzchni użytkowej lokalu. Spółka podniosła, że takie stanowisko znajduje potwierdzenie w doktrynie i jest dodatkowo rozwinięte w ten sposób, że ściankami działowymi, które nadają się do demontażu, są ściany inne niż konstrukcyjne (nośne). Jak wskazała Spółka, ściany konstrukcyjne przenoszą obciążenia od stropów i ze względów zarówno technicznych, jak i prawnych nie mogą być dowolnie demontowane przez właścicieli poszczególnych lokali. W przeciwieństwie do ścian konstrukcyjnych, ściany działowe nie są obciążone stropami i przenoszą tylko ciężar własny. Spółka zauważyła, że ściana działowa nie wpływa na funkcjonowanie innych wydzielonych lokali mieszkalnych i wyłącznie od właściciela lokalu i jego woli oraz zasobów energetycznych zależy, czy ściana działowa jest i kiedy zmieni swoje położenie. Spółka wskazała także, że w realizowanych przez nią lokalach wylicza się powierzchnię użytkową lokalu z uwzględnieniem powierzchni pod ścianami działowymi, tj. innymi niż ściany konstrukcyjne budynku, które mogą zarówno pod względem technicznym, jak i prawnym zostać zdemontowane według preferencji właściciela lokalu. W konsekwencji Spółka podkreśliła, że przyjęła interpretację, zgodnie z którą elementem demontowalnym będzie ścianka, która nie ma charakteru konstrukcyjnego i można ją, zgodnie z prawem i zasadami techniki zlikwidować bez ingerencji w pierwotne właściwości budynku.

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

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

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania Spółka poinformowała w pierwszej kolejności, że w 2021r. Cordia International stała się jedynym akcjonariuszem Polnord S.A., jej jedynego wspólnika. Spółka wskazała, że zmiana właściciela skutkowałą m.in. całkowitą zmianą w organach Spółki i pozostałych podmiotów należących do grupy kapitałowej Polnord oraz zmianą praktyk i stosowanych przez nią dotychczas metod.

Spółka zapewniła, że nowy właściciel stosuje przy sporządzaniu prospektów informacyjnych i umów deweloperskich wyjątkowo ostrożnościowe podejście do wyliczania powierzchni lokalu oraz informowania nabywców. Na dowód tych zmian Spółka przedłożyła kopię przykładowego prospektu informacyjnego wraz z wzorem umowy deweloperskiej, stosowanych przez jedną ze spółek celowych funkcjonujących w ramach grupy kapitałowej. Spółka podkreśliła poza tym, że jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania wdrożyła dyrektywy wynikające z pisma Prezesa Urzędu, tj. nie zawiera i nie zamierza zawierać w przyszłości umów deweloperskich (ani przedwstępnych), z których nie wynika, jaka jest powierzchnia, z której konsument może korzystać przy zachowaniu zaproponowanego układu ścian działowych.

Przedstawiając stanowisko w sprawie postawionego zarzutu, Spółka odniosła się zarówno do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu, jak i sposobu informowania konsumentów o powierzchni lokalu. W odniesieniu do pierwszej kwestii Spółka wskazała m.in., że sposób postępowania przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską w stosunku do zagadnień związanych z rozliczaniem powierzchni użytkowej na podstawie obowiązującej uprzednio normy PN-ISO 9836:1997 był zróżnicowany przez cały okres obowiązywania normy. Zróżnicowanie to wynikało przede wszystkim z braku jasnych uregulowań prawnych. Spółka stwierdziła, że sama norma PN-ISO 9836:1997 zawiera postanowienia sformułowane w sposób pozwalający na ich różną interpretację, a jednocześnie brak jest odrębnych przepisów, które pozwalałyby na wypracowanie jednolitego stanowiska w spornych kwestiach. Spółka zauważyła, że z literalnego brzmienia ww. normy wynika, że powierzchnia pod ściankami działowymi jest zaliczana do powierzchni użytkowej lokalu. Brak było przy tym obowiązujących przepisów, które nakładałyby na deweloperów obowiązek wskazywania innych parametrów powierzchni w treści umowy deweloperskiej. Zdaniem Spółki, ustawa deweloperska nakładała i nadal nakłada obowiązek informowania nabywców o powierzchni użytkowej lokalu, którą należy liczyć zgodnie z normą, a powierzchnia użytkowa obliczona według normy uwzględnia powierzchnię pod ściankami działowymi. Spółka przyznała, że w takim przypadku- tak jak wskazał Prezes Urzędu- *„Nabywca z samej treści umowy deweloperskiej nie mógł łatwo ustalić, jaka część powierzchni użytkowej będzie możliwa do zagospodarowania, przy zachowaniu zaproponowanego układu ścian działowych”*.

Spółka zapewniła, że dostrzega potrzebę jak najlepszego i jak najbardziej wyczerpującego informowania klientów o oferowanych im produktach. Jak wskazała, informacja o tym, jaka część powierzchni użytkowej będzie możliwa do zagospodarowania przy zachowaniu zaproponowanego układu ścian działowych, jest obecnie przekazywana nabywcom lokali, z uwagi na taką potrzebę rynkową, która uwidoczniła się w trakcie realizacji kolejnych inwestycji. Spółka uznała zarazem, że obowiązek jej podawania nie wynikał ani z ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: ustawa deweloperska), która miała zastosowanie do realizowanej przez nią inwestycji „Wilania”, ani nie wynika z zastępującej ją ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Spółka stwierdziła, że obydwie ustawy szczegółowo i wyczerpująco regulują minimalny zakres informacji, jakie deweloper ma obowiązek przekazać potencjalnym nabywcom, zarówno na etapie zawarcia umowy deweloperskiej, jak i w samym prospekcie, którego szczegółowe uregulowanie przez ustawodawcę miało na celu precyzyjne wyznaczenie zakresu informacji przedkontraktowych, które powinien otrzymać nabywca. W opinii Spółki, ustawodawca uznał, że ten zakres informacji jest jednocześnie niezbędny i wystarczający, by przeciętny konsument mógł podjąć świadomą decyzję o zawarciu umowy deweloperskiej. Konieczne jest tym samym, zdaniem Spółki, przyjęcie, że informacje wymienione szczegółowo w art. 22 ustawy deweloperskiej (art. 35 nowej ustawy deweloperskiej) oraz we wzorze prospektu informacyjnego są wystarczające dla zapewnienia odpowiedniej ochrony nabywcom.

Przywołując art. 22 ust. 1 pkt 6 i 14 ustawy deweloperskiej Spółka zaznaczyła, że są to jedyne punkty ustawy, które odnoszą się do informacji o powierzchni lokalu. Spółka

podkreśliła, że w umowach deweloperskich oraz prospekcie informacyjnym informowała nabywców jak policzona została powierzchnia, poprzez odwołanie do ww. normy, a także przytoczenie najważniejszych zasad pomiaru. Za istotne Spółka uznała też informowanie nabywców, że powierzchnia lokalu została policzona z uwzględnieniem powierzchni pod ściankami działowymi. Spółka podniosła, że ww. ustawy deweloperskie nie nakładają na dewelopera obowiązku informowania nabywców o powierzchni znajdującej się pod ściankami działowymi. Takie informacje zainteresowani nabywcy mogli jednak uzyskać, jak wyjaśniła Spółka, poprzez weryfikację udostępnianego na ich życzenie projektu budowlanego. Spółka zwróciła też uwagę, że częstą praktyką wśród nabywców jest całkowita rearanżacja lokali, włączając w to przede wszystkim zmianę położenia ścian działowych i ilości pomieszczeń, zaś ich układ proponowany przez dewelopera jest jedynie wyjściową formą, która nie określa w sposób definitywny przestrzennego zakresu prawa do korzystania z lokalu.

Na marginesie Spółka zaznaczyła, że wprowadzenie do karty lokalowej dodatkowej informacji o powierzchni pod ściankami działowymi, przy jednoczesnym wskazaniu powierzchni użytkowej lokalu z oświadczeniem, że powierzchnia ta uwzględnia powierzchnię pod ściankami oraz wskazaniu powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia spowodowałoby, że suma powierzchni pomieszczeń i ścian działowych nie byłaby równa powierzchni użytkowej lokalu. Spółka stwierdziła, że aby wszystkie ww. wymiary się zgadzały ze sobą, trzeba byłoby podawać powierzchnię pomieszczeń, która nie uwzględniałaby powierzchni pod ściankami działowymi (co zmieniałoby interpretację powierzchni użytkowej według ww. normy), a następnie dodawać do tego wyodrębnioną powierzchnię pod ściankami działowymi. W ocenie Spółki, mogłoby to również prowadzić do wątpliwości co do faktycznych wymiarów lokalu i wprowadzać klientów w błąd.

Spółka odniosła się także do podstawy prawnej zarzuconej jej praktyki, w szczególności w kontekście regulacji art. 6 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Z powołanego stanowiska doktryny Spółka wywiodła, że odrębnymi przepisami regulującymi obowiązki deweloperów względem konsumentów co do informacji, o których mowa w ww. przepisie, są przepisy art. 17 i nast. ustawy deweloperskiej, określające szczegółowo minimalny zakres umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego. W opinii Spółki, ustawa deweloperska wskazuje wyłącznie informacje o istotnym znaczeniu, gdyż zarówno nadmiar, jak i ich deficyt może być dla konsumenta niekorzystny. Spółka ponownie podkreśliła, że ustawa deweloperska nie nakazuje deweloperowi informowania nabywców o powierzchni pod ściankami działowymi i jednocześnie obowiązek taki nie wynika z żadnych innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Spółka wywiodła, że deweloper musi poinformować nabywców o powierzchni lokalu i sposobie pomiaru tej powierzchni, a w tym zakresie powszechnie przyjęte jest stosowanie aktualnej normy pomiaru powierzchni, która w wersji z 1997r. wskazywała, że do powierzchni użytkowej lokali zalicza się powierzchnię pod ściankami działowymi. Spółka uznała tym samym, że przekazywała konsumentom ww. informacje w sposób zgodny z prawdą i wyczerpujący (nie wyłącznie poprzez odwołanie do normy), nie pomijając przy tym żadnych informacji potencjalnie istotnych dla konsumentów (nie pomijano w szczególności informacji o tym, że do powierzchni lokalu zaliczona jest powierzchnia ścian działowych). W związku z tym za wysoce wątpliwe Spółka uznała zakwalifikowanie braku informowania nabywców o powierzchni znajdującej się pod ściankami działowymi jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 3 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, gdyż ww. informacje nie wypełniają definicji informacji istotnych w rozumieniu art. 6 ust. 2 tej ustawy.

W ocenie Spółki, konsumenci nie byli wprowadzeni w błąd, gdyż poinformowano ich zgodnie z prawdą o sposobie wyliczenia powierzchni lokalu widocznej na karcie lokalu, tj. o zaliczeniu do powierzchni lokalu powierzchni pod ściankami działowymi. Spółka stwierdziła ponadto, że jeżeli u danego nabywcy powstałaby potrzeba uzyskania informacji o dodatkowych parametrach lokalu, w szczególności wynikających z projektu budowlanego (takich jak szerokość ściany działowej), to miała obowiązek takie informacje

udostępnić i nie czyniła nabywcom przeszkód w realizacji ich praw, przy czym nie miała ustawowego obowiązku wskazywania ich w treści samej umowy deweloperskiej.

W odniesieniu do ustalonego w niniejszej sprawie modelu przeciętnego konsumenta, Spółka wyraziła opinię, że przekazywała konsumentom informacje niezbędne do świadomego podjęcia decyzji o zakupie danego lokalu. Zdaniem Spółki, jeżeli konsument został poinformowany o sposobie wyliczenia powierzchni lokalu i wliczeniu do niej powierzchni pod ścianami działowymi, to miał wiedzę o tym, że przestrzeń, z której będzie korzystać przy zachowaniu zaproponowanego przez dewelopera układu pomieszczeń, będzie w istocie mniejsza, niż powierzchnia użytkowa lokalu wskazana na karcie lokalu. Jest to, w ocenie Spółki, wniosek, który wynika logicznie z informacji zawartej w karcie lokalu, a nie jest to informacja, która wymaga specjalistycznej wiedzy w zakresie sposobu dokonywania pomiaru pomieszczeń. Tak poinformowany nabywca w przypadku, gdy chce uzyskać dodatkowe informacje o parametrach lokalu (takie jak np. szerokość ścian działowych), dokonuje wglądu do projektu budowlanego przedsięwzięcia i tym samym są mu zapewnione wszystkie istotne informacje dotyczące lokalu i przedsięwzięcia deweloperskiego. Z ww. względów Spółka uznała, że kwalifikacja jej działań jako wypełniających hipotezę z art. 6 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym może być wątpliwa. Ponadto Spółka uznała, że trudno jej czynić zarzuty, że naruszyła zbiorowe interesy konsumentów. Gdyby jednak Prezes Urzędu uznał, że Spółka naruszyła zbiorowe interesy konsumentów, to Prezes Urzędu powinien wziąć pod uwagę, że uczyniła to w sposób nieumyślny, gdyż działała w zaufaniu kompletności i spójności norm prawa, które w przypadku umów deweloperskich „sztywno” regulują obowiązki informacyjne dewelopera wobec konsumentów. Spółka poinformowała poza tym, że zaniechała ww. praktyki przed wszczęciem postępowania, co stanowi okoliczność łagodzącą w rozumieniu art. 111 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 111 ust. 3 pkt 1 lit. a-d ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pismem z dnia 12 lipca 2023r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę, zgodnie z art. 73 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM poprzedzającego jego wszczęcie w postaci: postanowienia o wszczęciu postępowania wyjaśniającego z dnia 11 lutego 2022r., wezwania Prezesa Urzędu z dnia 16 marca 2022r. skierowanego do Spółki oraz pisma Spółki z dnia 8 kwietnia 2022r. z załącznikami, tj. ankietą, kopią przykładowej umowy deweloperskiej wraz z prospektem informacyjnym i rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu oraz przykładową kartą lokalu i rzutem lokalu z geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, pismem z dnia 13 sierpnia 2024r. Spółka poinformowała, że przekazywała karty lokali będące przedmiotem niniejszego postępowania również nabywcom, z którymi zawarła umowy przedwstępne w ramach przedsięwzięcia „Wilania”. Spółka wskazała, że ostatnią umowę przedwstępną dotyczącą lokalu mieszkalnego zawarła z konsumentem w dniu 22 lipca 2021r., a pozwolenia na użytkowanie budynków wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia udzielono jej w dniu 12 sierpnia 2020r.

Pismem z dnia 3 października 2024r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z nim i złożenia dodatkowych wyjaśnień. Spółka zapoznała się z materiałem dowodowym w dniu 14 października 2024r.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio: Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) figuruje w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000480266. Zmiana firmy Spółki z Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o. na Brama Wilanowska PL Sp. z o.o. została dokonana

w rejestrze KRS w dniu 4 stycznia 2023r. Przedmiotem działalności Spółki są: realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (dowód: informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców KRS Spółki- k. 167-176 akt).

Spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie „Wilania” w Warszawie, obejmujące budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze [informacja prawnie chroniona] lokalami mieszkalnymi. Przy realizacji ww. przedsięwzięcia Spółka stosowała polską normę budowlaną PN-ISO-9836:1997 „*Właściwości użytkowe w budownictwie- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*”, z uwzględnieniem zasad określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935). Stosowanie przez Spółkę ww. normy wynikało z faktu złożenia przez nią wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującego budowę budynków w ramach przedsięwzięcia „Wilania”, w [informacja prawnie chroniona], tj. przed zmianą przepisów ww. rozporządzenia. Na dzień złożenia przez Spółkę wniosku o pozwolenie na budowę wskazane rozporządzenie odwoływało się, w zakresie obliczania powierzchni użytkowej budynku jednorodzinnej i lokali mieszkalnych, do ww. normy PN-ISO 9836:1997 (dowód: informacje przekazane przez Spółkę w ankiecie skierowanej w postępowaniu wyjaśniającym o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM- k. 11-16 akt, umowa deweloperska załączona do ww. ankiety- k. 17-28 akt, prospekt informacyjny załączony do ww. ankiety- k. 30-32 akt, wzór umowy deweloperskiej załączony do ww. ankiety- k. 33-37 akt).

Oferując konsumentom lokale mieszkalne w ramach ww. przedsięwzięcia Spółka posługiwała się m.in. materiałami informacyjnymi w postaci kart lokali, które w przypadku skorzystania przez konsumenta z oferty, stanowiły- jako załącznik do prospektu informacyjnego- integralną część zawieranej przez strony umowy deweloperskiej. Spółka przekazywała karty lokali również nabywcom lokali, z którymi zawarła umowy przedwstępne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia. Karta lokalu prezentuje rzut danego lokalu, tj. jego rysunek (plan) z rozkładem pomieszczeń, na którym wskazano m.in. powierzchnię każdego pomieszczenia. W karcie lokalu podano również oznaczenie lokalu, jego powierzchnię całkowitą i zestawienie poszczególnych pomieszczeń wraz z ich powierzchniami. Poniżej rzutu lokalu zamieszczono objaśnienia oznaczeń graficznych uwidocznionych na rzucie, tj. elementów stałych oraz ścianek działowych nadających się do demontażu. Jak wynika z prezentowanego rzutu, elementami stałymi są ściany zewnętrzne lokalu, natomiast oznaczone na rzucie ścianki działowe nadające się do demontażu to ścianki wewnętrzne w lokalu. W dolnej części karty lokalu zaznaczono: „*Powierzchnie zgodne z normą PN-ISO 9836:1997 - do powierzchni wliczono powierzchnie zajęte przez ścianki działowe nadające się do demontażu. Plan mieszkania może ulec niewielkim zmianom w trakcie realizacji budynku*” (dowód: informacje przekazane przez Spółkę w ankiecie skierowanej w postępowaniu wyjaśniającym o sygn. akt RPZ.401.1.2022.JM- k. 11-16 akt, umowa deweloperska załączona do ww. ankiety- k. 17-28 akt, karty lokalu załączone do ww. ankiety- k. 28 verte, 32 i 41 akt, pismo Spółki z dnia 13 sierpnia 2024r.- k. 179-180 akt).

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



(dowód: karta lokalu załączona do ww. ankiety- k. 41 akt).

W prospekcie informacyjnym dotyczącym ww. przedsięwzięcia deweloperskiego w rubryce „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” wskazano: „Zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m² w stanie całkowicie wykończonym, do powierzchni tej będą wliczone powierzchnie zajęte przez ścianki działowe wewnątrz lokalu nadające się do demontażu” (dowód: prospekt informacyjny załączony do ww. ankiety- k. 30-32 akt).

Informacja o pomiarze powierzchni lokalu została ponadto zamieszczona w § 7 pkt 1 wzorca umowy deweloperskiej, którym Spółka posługiwała się w ramach przedsięwzięcia „Wilania”, o treści: „Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia Lokalu zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru Lokalu oraz, że pomiar Lokalu w Budynku (...) zostanie dokonany w oparciu o Normę PN-ISO 9836:1997, z uwzględnieniem zasad określonych w § 11 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1935), zaś pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m² w stanie całkowicie wykończonym, do powierzchni wliczane są ścianki działowe wewnątrz Lokalu nadające się do demontażu” (dowód: wzór umowy deweloperskiej załączony do ww. ankiety- k. 33-37 akt, umowa deweloperska zawarta z konsumentami w oparciu o ww. wzór- k. 17-28 akt).

W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wilania” Spółka zawarła [informacja prawnie chroniona] umowy deweloperskie z konsumentami. Pierwszą umowę deweloperską Spółka zawarła w dniu 25 listopada 2019r., a ostatnią w dniu 28 lipca 2020r. Po uzyskaniu w dniu 12 sierpnia 2020r. pozwolenia na użytkowanie budynków wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia, Spółka przekazywała ww. karty lokali również tym konsumentom, z którymi zawierała umowy przedwstępne. Ostatnią umowę przedwstępną obejmującą lokal mieszkalny Spółka zawarła z konsumentem w dniu 22 lipca 2021r. (dowód: pisma Spółki z dnia: 15 lipca 2024r. i 13 sierpnia 2024r.- k. 95 i 179-180 akt).

Obrót Spółki w 2023r., 2022r. i 2021r. wyniósł odpowiednio: [informacja prawnie chroniona] (dowód: pismo Spółki z dnia 15 lipca 2024r. wraz z dokumentami finansowymi wskazującymi obrót Spółki w 2023r, 2022r. i 2021r.- k. 95, 97-165 akt, pismo Spółki z dnia 13 sierpnia 2024r.- k. 179-180 akt).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I.

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024r. poz. 594; dalej: uokik), ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy mogli zapoznać się z zakwestionowanymi kartami lokali w związku z realizacją przez Spółkę przedsięwzięcia deweloperskiego „Wilania”. Działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

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

Należy zauważyć, że przepisy uokik nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. W celu konkretyzacji tej przestanki należy sięgnąć do przepisów innych

ustaw, na podstawie których możliwe jest dokonanie oceny praktyki przedsiębiorcy w aspekcie jej zgodności z prawem.

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

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

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

Art. 4 ust. 2 uopnpr za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd, przy czym praktyka ta nie podlega ocenie w świetle przesłanek określonych w ust. 1 tego przepisu. Oznacza to, że przypisanie Spółce zarzuconej praktyki nie wymaga odniesienia do ogólnej definicji nieuczciwej praktyki rynkowej zawartej w art. 4 ust. 1 uopnpr.

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

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

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

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

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

W stosowanej przez Spółkę karcie lokalu podano powierzchnię danego lokalu, oferowanego w ramach ww. przedsięwzięcia deweloperskiego oraz powierzchnię każdego z pomieszczeń w tym lokalu. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń została też uwidoczniiona na zamieszczonym w karcie lokalu rzucie (rysunku) lokalu, na którym oznaczono tzw. elementy stałe, stanowiące ściany zewnętrzne lokalu oraz ścianki działowe nadające się do demontażu, stanowiące ściany wewnętrzne w lokalu. Suma powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest przy tym równa wskazanej w karcie powierzchni lokalu. W karcie lokalu zaznaczono, że powierzchnie są zgodne z normą PN-ISO 9836:1997 i wliczono do nich powierzchnie zajęte przez ścianki działowe nadające się do demontażu. Należy zauważyć, że pomimo informacji o wliczeniu powierzchni pod ściankami działowymi, Spółka nie podała wielkości powierzchni tych ścianek. Powoduje to, że przeciętny konsument w chwili zapoznania się z kartą lokalu nie wie, jaka jest rzeczywista powierzchnia lokalu bez wliczonej do niej powierzchni pod ściankami działowymi.

Prezes Urzędu kwestionuje zatem zakres przekazywanych konsumentom informacji. Prezes Urzędu uznaje, że jeżeli Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu powierzchnię pod ściankami działowymi, to konsument już na etapie poprzedzającym zawarcie umowy deweloperskiej powinien uzyskać w tej kwestii jednoznaczne i precyzyjne informacje. Z karty lokalu powinno wynikać, że wskazana powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń w lokalu i powierzchni pod ściankami działowymi znajdującymi się w lokalu. Z karty lokalu konsument powinien więc dowiedzieć się, jaka jest wielkość powierzchni pod ściankami działowymi, którą Spółka wlicza do powierzchni użytkowej lokalu. Dzięki tego rodzaju informacji przeciętny konsument mógłby ustalić, w chwili zapoznania się z kartą lokalu, rzeczywistą powierzchnię lokalu, z której będzie mógł korzystać, tj. bez powierzchni pod ściankami działowymi. Przeciętny konsument mógłby też ustalić, jaką część podanej powierzchni całkowitej lokalu stanowi powierzchnia pod zaznaczonymi na rzucie lokalu ściankami działowymi nadającymi się do demontażu.

Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w zakresie sposobu dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej przez deweloperów. Nie wie tym samym, jakie konkretnie części czy elementy zostaną wliczone do tej powierzchni, a jakie nie podlegają wliczeniu. Niemniej jednak należy uznać, że informacja o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczonej do powierzchni użytkowej lokalu, pozwoliłaby przeciętnemu konsumentowi na ustalenie faktycznej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych. Tym samym przeciętny konsument mógłby ustalić, o jaką wielkość powierzchnia lokalu będzie w rzeczywistości mniejsza niż powierzchnia podana w karcie lokalu. Tego rodzaju informacja umożliwiłaby też przeciętnemu konsumentowi ustalenie, jaka część ceny za lokal obejmuje powierzchnię pod ściankami działowymi. Zdaniem Prezesa Urzędu, ww. informacja pozwoliłaby przeciętnemu konsumentowi na podjęcie świadomej decyzji co do akceptacji faktu ustalenia powierzchni lokalu z uwzględnieniem powierzchni pod ściankami działowymi, a w konsekwencji zapłaty ceny za lokal ustalonej również za powierzchnię pod ściankami działowymi. Otrzymując ww. informację przeciętny konsument mógłby ocenić, czy odpowiada mu oferta, w której powierzchnia pod ściankami działowymi wynosi np. 1 m² bądź 1,5 m². Warto zarazem zauważyć, że w zależności np. od liczby bądź układu

pomieszczeń w danym lokalu i oddzielających je ścianek działowych, wielkość powierzchni pod ściankami działowymi może stanowić określoną, znaczącą część powierzchni całkowitej lokalu. Dlatego informacja o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi ma istotne znaczenie dla przeciętnego konsumenta podejmującego decyzję o zakupie lokalu, wpływając na sposób postrzegania przez niego oferty Spółki i jej ocenę.

W karcie lokalu Spółka wskazała wprawdzie, że powierzchnie są zgodne z normą PN-ISO 9836:1997 i wliczono do nich powierzchnie zajęte przez ścianki działowe nadające się do demontażu, jednak informacja ta nie wpływa na stopień poinformowania przeciętnego konsumenta o wielkości wliczanej powierzchni tych ścianek, potrzebnej mu do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej umowy. Z informacji tych przeciętny konsument może jedynie dowiedzieć się, że powierzchnia lokalu obejmuje także powierzchnie pod zaznaczonymi na rzucie ściankami działowymi znajdującymi się w lokalu.

W opinii Prezesa Urzędu, pominięcie informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi może wywoływać mylne wyobrażenie przeciętnego konsumenta o faktycznej powierzchni lokalu, z której będzie mógł korzystać przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, tj. powierzchni bez ścianek działowych. W karcie lokalu nie ma żadnych informacji bądź wskazówek, na podstawie których przeciętny konsument mógłby ustalić wielkość powierzchni lokalu po odliczeniu z niej powierzchni pod ściankami działowymi. Przeciętny konsument nie wie zatem, o ile powierzchnia lokalu, jaką będzie mógł dysponować przy zachowaniu proponowanego układu ścianek działowych, w rzeczywistości będzie mniejsza niż podana, uwzględniająca powierzchnię pod ściankami działowymi. Pominięcie tych informacji może tym samym powodować, że konsument podejmie decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, jaką wielkość powierzchni pod ściankami działowymi uwzględniono w łącznej powierzchni lokalu i w konsekwencji w kalkulacji ceny za lokal.

Stosownie do art. 2 pkt 7 uopnpr, przez decyzję dotyczącą umowy rozumie się podejmowaną przez konsumenta decyzję co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania. Nieuczciwa praktyka rynkowa polegająca na wprowadzającym w błąd zaniechaniu nie musi finalnie prowadzić do dokonania przez przeciętnego konsumenta czynności prawnej. Decyzja dotycząca umowy, o której mowa w uopnpr, ma szerszy zakres niż instytucja błędu uregulowana w art. 84 i nast. Kodeksu cywilnego. Elementem konstrukcyjnym decyzji konsumenta nie jest objęty sam fakt jej dokonania, czyli w analizowanym przypadku- skorzystanie z oferty i zawarcie umowy ze Spółką. Wystarczająca jest potencjalna możliwość wprowadzenia w błąd przeciętnego konsumenta. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, czy i w jakim ewentualnie stopniu konsument może zweryfikować otrzymane informacje w inny sposób. Z tych względów, wskazana przez Spółkę możliwość uzyskania przez konsumenta informacji o szerokości ścianek działowych z projektu budowlanego czy obowiązek Spółki udostępnienia konsumentowi dokumentacji projektowej, nie wykluczają stwierdzenia, że zapoznając się z kartą lokalu przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 uopnpr. Okoliczności te nie mają znaczenia dla oceny ww. przestanki nieuczciwej praktyki rynkowej. Należy jednocześnie podkreślić, że przeciętny konsument nie ma obowiązku konfrontowania otrzymanych od dewelopera materiałów informacyjnych z dokumentami projektowymi dotyczącymi danego przedsięwzięcia deweloperskiego czy oferowanego lokalu. Dlatego Prezes Urzędu uznaje, że zapoznając się z kwestionowaną kartą lokalu przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby znał wielkość powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu. Decyzja dotycząca umowy może w tym wypadku polegać np. na zainteresowaniu się przeciętnego konsumenta ofertą Spółki, czy też podjęciu działań w celu uzyskania dodatkowych lub szczegółowych informacji o jej ofercie.

Należy zauważyć, że przedstawione przez Spółkę w niniejszej sprawie stanowisko sprowadza się zasadniczo do wskazania, że nie ma ustawowych regulacji zobowiązujących dewelopera do przekazania konsumentom informacji o powierzchni pod ściankami działowymi. W szczególności, zdaniem Spółki, regulacji takich nie zawiera ustawa deweloperska mająca zastosowanie do zrealizowanego przez nią przedsięwzięcia „Wilania”. Spółka uznała, że informacje wymienione w art. 22 tej ustawy oraz we wzorze prospektu informacyjnego są wystarczające do zapewnienia odpowiedniej ochrony nabywcom i podjęcia przez przeciętnego konsumenta świadomej decyzji o zawarciu umowy deweloperskiej. Spółka wywiodła jednocześnie, że ustawa deweloperska wskazuje wyłącznie informacje o istotnym znaczeniu, a informacje o powierzchni znajdującej się pod ściankami działowymi nie wypełniają definicji informacji istotnych w rozumieniu art. 6 ust. 2 uopnpr.

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

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

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

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

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

W kontekście postawionego Spółce zarzutu oraz istotności ww. informacji dla decyzji przeciętnego konsumenta, powołanie się przez Spółkę na informowanie nabywców w umowach deweloperskich i prospekcie informacyjnym o obliczeniu powierzchni lokali według ww. normy oraz uwzględnieniu w powierzchni lokalu powierzchni pod ściankami działowymi, nie jest wystarczające. Podobnie, za niewystarczające należy uznać praktycznie tożsame informacje zamieszczone w kwestionowanych kartach lokali, w których wskazano stosowaną normę oraz zaznaczono, że do powierzchni lokalu wliczono powierzchnie zajęte przez ścianki działowe nadające się do demontażu. Dzięki tej informacji przeciętny konsument może wprawdzie zorientować się, że powierzchnia lokalu, z której będzie korzystać, będzie mniejsza niż podana powierzchnia użytkowa lokalu, co podkreśliła Spółka, niemniej na jej podstawie przeciętny konsument nie może ustalić, o jaką wielkość powierzchnia lokalu będzie faktycznie mniejsza. Wbrew opinii Spółki, możliwość uzyskania informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi z innych źródeł, np. poprzez wgląd do projektu budowlanego, nie wpływa na stopień poinformowania przeciętnego konsumenta o tej powierzchni w chwili zapoznania się z kartą lokalu. Informacje uzyskiwane z innych źródeł nie mogą prowadzić do korygowania przekazu, jaki przeciętny konsument otrzymuje zapoznając się z kartą lokalu. Przeciętny konsument nie ma poza tym obowiązku porównywania informacji zamieszczonych w różnych dokumentach dotyczących danego przedsięwzięcia deweloperskiego, przed zawarciem umowy czy w procesie zawarcia umowy z deweloperem.

W związku z powyższym, wykonanie przez Spółkę obowiązków z art. 22 ust. 1 pkt 6 i 14 ustawy deweloperskiej, czyli określenie w umowach deweloperskich powierzchni lokalu i sposobu pomiaru jego powierzchni oraz sporządzenie prospektu informacyjnego dla ww. przedsięwzięcia zgodnie z ustawowym wzorem, nie wykluczają uznania, że pominięte w kartach lokalu informacje o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi są informacjami istotnymi.

Prezes Urzędu nie podziela ponadto wątpliwości Spółki co do możliwości wprowadzenia konsumentów w błąd w przypadku zamieszczenia w karcie lokalu informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu. Zdaniem Prezesa Urzędu, Spółka nie dostrzega, że w związku ze stosowaniem normy PN-ISO 9836:1997 na rynku usług deweloperskich wypracowana została praktyka (dobry obyczaj) wskazywania w kartach lokali powierzchni użytkowej lokalu obejmującej: sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz powierzchni pod ściankami działowymi w lokalu. Praktyka ta pozwala przeciętnemu konsumentowi zapoznającemu się z kartą lokalu na ustalenie powierzchni lokalu bez powierzchni ścianek działowych, tj. powierzchni, z której będzie mógł faktycznie korzystać. Wnioski Spółki w tym zakresie, w szczególności dotyczące zmiany interpretacji powierzchni użytkowej według ww. normy, są o tyle niezrozumiałe, że w swoim stanowisku Spółka powołuje się na możliwość uzyskania przez konsumentów

informacji o powierzchni pod ściankami działowymi poprzez zapoznanie się z projektem budowlanym. W opinii Prezesa Urzędu, skoro ww. informacje zostały zamieszczone w projekcie budowlanym, to trudno uzasadnić, dlaczego ich podanie w karcie lokalu mogłoby wpłynąć na zmianę sposobu interpretacji postanowień normy przez Spółkę. Co więcej, z przekazanej przez Spółkę dokumentacji technicznej sporządzonej na etapie odbiorów powykonawczych lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia „Wilania” wynika, że Spółka prezentowała powierzchnię lokalu poprzez wskazanie m.in. wielkości powierzchni ścian działowych w lokalu (*por. k. 75-91 akt*).

W rozpatrywanej sprawie Spółka nie może poza tym skutecznie uzasadnić swojego zaniechania niejasnością postanowień zastosowanej normy budowlanej dotyczącej pomiaru powierzchni czy ich możliwą różną interpretacją co do ścianek działowych. Zarzucona Spółce praktyka ma charakter informacyjny. Praktyka ta nie dotyczy stosowania postanowień normy PN-ISO 9836:1997 w zakresie ścianek działowych, tj. ich wliczania bądź niewliczania do powierzchni lokalu.

Należy także zauważyć, że ww. praktyka dotyczy pominięcia informacji o wielkości powierzchni pod wyodrębnionymi ściankami działowymi w lokalu wliczanej do powierzchni użytkowej lokalu przy zachowaniu proponowanego przez Spółkę układu ścianek działowych. Wskazane przez Spółkę działania nabywców polegające na rearanżacji lokalu co do ścianek działowych odnoszą się natomiast do decyzji podejmowanych w konkretnych sprawach przez konkretnych, indywidualnie oznaczonych konsumentów. Tego rodzaju przypadki wykraczają poza zakres zarzutu postawionego Spółce w niniejszej sprawie, a jednocześnie poza zakres kontroli działań przedsiębiorcy w postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Należy ponadto zaznaczyć, że w prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu dokonał oceny zachowania Spółki, a nie zachowań innych deweloperów należących do grupy kapitałowej Spółki, związanych ze sposobem informowania konsumentów o powierzchni lokalu. Oznacza to, że przedłożone przez Spółkę w niniejszym postępowaniu dokumenty wykorzystywane w obrocie prawnym przez innego dewelopera należącego do jej grupy kapitałowej, nie mogą stanowić dowodu zaniechania stosowania przez Spółkę ww. praktyki.

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

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

Dla wystąpienia ww. przesłanki istotne jest zatem ustalenie, że działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego, konkretnego adresata. Oznacza to, że nie ilość

faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może przy tym polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest tym samym konieczne, aby którykolwiek z konsumentów został dotknięty skutkami stosowanych przez przedsiębiorcę praktyk. Wystarczająca jest choćby potencjalna możliwość wystąpienia negatywnych skutków praktyki wobec nieograniczonej liczby konsumentów.

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

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

Ww. praktyka może naruszać przede wszystkim pozaekonomiczne interesy konsumentów, tj. prawo konsumentów do uzyskania rzetelnych informacji o powierzchni lokalu prezentowanego w udostępnianych przez Spółkę kartach lokali. Pominięcie informacji o wielkości powierzchni pod ściankami działowymi wliczanej do powierzchni lokalu może wprowadzać przeciętnego konsumenta w błąd na etapie przedkontraktowym, co do rzeczywistej powierzchni lokalu (tj. bez powierzchni pod ściankami działowymi). Nieprzekazanie tych informacji mogło zarazem wpływać na konkretne decyzje konsumenta o skorzystaniu z oferty Spółki, zniekształcając jego proces decyzyjny. W konsekwencji, praktyka Spółki może także pośrednio wpływać na ekonomiczne interesy konsumentów, którzy zdecydowali się zawrzeć umowy deweloperskie lub przedwstępne ze Spółką.

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

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik Prezes Urzędu orzekł tym samym jak w pkt I sentencji decyzji, stwierdzając, że Spółka zaprzestała stosowania ww. praktyki z dniem 22 lipca 2021r., tj. z dniem zawarcia ostatniej umowy przedwstępnej z konsumentem w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wilania”. Prezes Urzędu uznał, że jest to ostatni dzień, w którym Spółka przekazała konsumentom zakwestionowaną kartę lokalu.

II.

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

Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wobec Spółki środka usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na skierowaniu do konsumentów, którym w związku z zawarciem umów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Wilania” Spółka przekazała kwestionowane karty lokali, pisemnej informacji o wydaniu niniejszej decyzji. W ocenie Prezesa Urzędu, środek ten jest niezbędny do zrealizowania wobec ww. konsumentów, którzy mogli być dotknięci skutkami stwierdzonej praktyki, celów informacyjnych decyzji. Nałożony na Spółkę obowiązek jest jednocześnie proporcjonalny do wagi i rodzaju przypisanej jej praktyki (por. art. 26 ust. 4 w zw. z art. 27 ust. 4 uokik).

III.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24. Art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik przewiduje, że obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat- w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 uokik wskazuje przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 i 2 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary.

Obrót Spółki w 2023r. wyniósł [informacja prawnie chroniona], co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 29 grudnia 2023r., tj. 4,3480 zł, stanowi [informacja prawnie chroniona] euro (stosownie do art. 5 uokik, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót Spółki w 2023r. jest więc niższy niż równowartość 100.000 euro. Uzasadnia to zastosowanie przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 5 uokik i uwzględnienie jej średniego obrotu uzyskanego w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary. Jak ustalono, średni obrót Spółki z: 2023r., 2022r. i 2021r. wynosi [informacja prawnie chroniona].

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 dokonaniem naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

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

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

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

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

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

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

Rozstrzygając o wysokości kary Prezes Urzędu uwzględnił także okres trwania stwierdzonego naruszenia, który przekroczył 1 rok.

Z ww. przyczyn Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [informacja prawnie chroniona] % średniego obrotu Spółki z trzech kolejnych lat poprzedzających rok nałożenia kary, 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 nie dopatrył się okoliczności obciążających, które przemawiałyby za podwyższeniem ustalonej kwoty kary. Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał zaniechanie stosowania przez Spółkę praktyki przed wszczęciem niniejszego postępowania. Okoliczność ta przesądziła o obniżeniu kwoty kary o [informacja prawnie chroniona] %, do kwoty 100.887,93 zł. Ostatecznie Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 100.888 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, odstrasżający innych przedsiębiorców przed stosowaniem praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

IV.

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

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

Do kosztów przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania zaliczono, zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poniesione koszty doręczenia pism Spółce w wysokości 39,40 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. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 1550 ze zm.) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

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. 479³² § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, Spółce przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024r. poz. 959 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł. Zgodnie z art. 32 ust 2 tej ustawy, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

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

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

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger