

Sygn. akt *XVII AmA 71/22*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
w składzie:

Przewodniczący –	Sędzia SO Małgorzata Brzozowska
Protokolant –	sekr. sądowy Magdalena Ratajczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko **Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 czerwca 2022 r. nr (...)

1. oddala odwołanie,
2. zasądza od odwołującego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 120,00 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Małgorzata Brzozowska

Sygn. akt *XVII AmA 71/22*

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 stycznia 2023 r.

Decyzją nr (...) z dnia 14 czerwca 2023 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone uznał postanowienia wzorców umów stosowanych przez (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W., o treści:

I.

1.1.„(...) udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu i wyrażają zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny na poziomie

-1 budynku (...) w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) nie podzielone do korzystania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego (...).”,

zawarte w § 2.1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

1.2. „Mocodawca oświadcza, że:

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę:

a) do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pełnomocnictwa do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

2.1. „(...) wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu, do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – wyliczonymi stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku posadowionego przy (...), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami – wyliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (...)”,

zawarte w § 2.3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

2.2. „Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielonych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

2.3. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także Spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.:

- ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”,

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej :

- ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”,

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

2.4. „Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę (...)

b) do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne – użytkowe, połączenia lokali i podział lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej, stosowanie do art. 22 ust. 3 pkt.5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

3.1. „(...) oświadczają, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.”,

zawarte w § 2.5 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

3.2. „Mocodawca ponadto oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważnia pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictwa, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować”,

zawarte w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

3.3. „Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej a także spółka pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej był uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

3.4. „Mocodawca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”,

zawarte w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

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

zawarte w § 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

4.2. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy, pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działania na szkodę Mocodawcy, przy czym pełnomocnictwa te wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji pod nazwą (...)”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A);

4.3. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy.”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

5.1. „Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współwłaściciela gruntu oraz posadowionego na nim budynku na dysponowanie nieruchomością gruntową, (...) do dnia zakończenia realizacji wieloetapowej Inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie powyższą nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji w zakresie opisanym powyżej”,

zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela posadowionego na Nieruchomości budynku, do dnia zakończenia realizacji na działkach gruntu (...) inwestycji budowy budynków mieszkalnych pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji p.n. (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.”,

zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

6.1. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiazaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym w pkt 1) niniejszego paragrafu powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.”

zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiazaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.”

zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

7.1. „W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”

zawarte w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.) co stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) i zakazał ich wykorzystywania;

II.

1. na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone nakłada na (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony internetowej (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. (w dacie wydania decyzji jest to strona (...) oświadczenia o następującej treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr (...) z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone niektóre z postanowień znajdujących się w stosowanych przez (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. wzorcach umów o nazwie:

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap II),
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A);
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap I i II).

Wykorzystywanie postanowień uznanych za niedozwolone przez Prezesa UOKiK, znajdujących się w wskazanych powyżej wzorcach umów, zostało zakazane.

Decyzja Prezesa UOKiK nr (...) , w sentencji której przytoczone zostały postanowienia wzorców umów uznane za niedozwolone, dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.

W związku z powyższym, zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej.”,

w następujący sposób:

[1] czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff),

[2] tekst powyższego oświadczenia wyjustowany,

[3] tekst zostanie zamieszczony w górnej części strony głównej domeny (...) i na każdej innej stronie internetowej przedsiębiorcy zastępującej ww. stronę w przyszłości z możliwością zamknięcia informacji przez użytkownika; pełna treść powyższego oświadczenia ma być widoczna przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie (niezależnie od tego, czy strona jest przez użytkownika przewijana) i samodzielnie nie zamknie tej informacji (oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera)”,

[4] czcionka powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, tekst umieszczony w ramce, o rozmiarze takim, aby była ona w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z uwzględnieniem marginesu 2,5 cm z każdej strony,

[5] fragment: „Decyzja Prezesa UOKiK nr (...)” będzie stanowić hiperłącze prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: [https://\(...\)](https://(...))),

[6] oświadczenie będzie utrzymane przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,

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

2. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku opublikowania w terminie nie później niż 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem strony (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. na portalu społecznościowym F.: (...) (lub innym, który go zastąpi), oświadczenia o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr (...) z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone niektóre z postanowień znajdujących się w stosowanych przez (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. wzorcach umów o nazwie:

- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap II),
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A);
- „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap I i II).

Wykorzystywanie postanowień uznanych za niedozwolone przez Prezesa UOKiK, znajdujących się w wskazanych powyżej wzorcach umów, zostało zakazane.

Decyzja Prezesa UOKiK nr (...), w sentencji której przytoczone zostały postanowienia wzorców umownych uznanych za niedozwolone, dostępna jest pod adresem internetowym www.uokik.gov.pl. Decyzja jest prawomocna.

W związku z powyższym, zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej.”,

w następujący sposób:

[1] standardową, domyślną czcionką o wielkości zwyczajowo używanej do tworzenia komunikatów na wskazanym portalu społecznościowym,

[2] fragment oświadczenia: „Decyzja Prezesa UOKiK nr (...)” będzie stanowić hiperłącze prowadzące do strony internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na której na dzień wykonania niniejszego obowiązku publikowane będą decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (w dniu wydania niniejszej decyzji jest to strona: [https://\(...\)](https://(...))),

[3] do treści oświadczenia - na jego końcu - dodane zostaną znaczniki internetowe w formie następujących hashtagów: #D., #UOKiK, #decyzjaUOKiK, #klauzuleabuzywne, #deweloper, #konsumentci,

[4] oświadczenie będzie dostępne za pośrednictwem strony tego przedsiębiorcy na portalu społecznościowym F. (lub innym, który go zastąpi) przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty opublikowania,

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

3. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na (...) sp. z o.o. sp. k. z

siedzibą w W. środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy, w postaci obowiązku poinformowania - w terminie nie później niż 2 (dwóch) miesiące od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji - wszystkich konsumentów, którzy podpisali akty notarialne oparte o wzorce umów, zawierające postanowienia o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, o uznaniu tych postanowień za niedozwolone oraz o skutkach z tego wynikających; informacja przekazywana konsumentom będzie:

[1] w warstwie wizualnej - sporządzona czcionką w rozmiarze co najmniej 11, kolorze czarnym i rodzaju Times New Roman,

[2] dostarczona konsumentom za pomocą listów poleconych,

[3] składała się z następującej treści:

a) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II):

(...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr (...) z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II), o następującej treści (...) - należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

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

Podpis osoby uprawnionej do (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W..”;

b) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A):

(...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr (...) z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A), o następującej treści (...) - należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

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

Podpis osoby uprawnionej do (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W..”;

c) w przypadku wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II):

(...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) decyzją nr (...) z dnia 14 czerwca 2022 r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II), o następującej treści (...) - należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.

Prezes UOKiK zakazał wykorzystywania ww. postanowień. W związku z powyższym, przedmiotowe postanowienia nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzanie ich bezskuteczności na drodze sądowej.

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

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W..”

III.

Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 106 ust. 7 pkt 1 uokik ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. kary pieniężne:

1) w wysokości 154.403 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzy złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji niniejszej decyzji;

2) w wysokości 308.806 zł (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji niniejszej decyzji;

3) w wysokości 308.806 zł (trzysta osiem tysięcy osiemset sześć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji niniejszej decyzji;

4) w wysokości 231.605 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięć złotych) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji niniejszej decyzji;

5) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji niniejszej decyzji;

6) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji niniejszej decyzji;

7) w wysokości 77.202 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwa złote) z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. niniejszej decyzji;

IV.

Na podstawie art. 77 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów obciąża (...) sp. z o.o. sp. k. w W. kosztami postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, o którym mowa w pkt I sentencji niniejszej decyzji, w kwocie 116,20 zł i zobowiązuje (...) sp. z o.o. sp. k. w W. do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Odwołanie od całości decyzji wniosła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W., zarzucając jej:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.;

1) naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej jako: k.c.) poprzez uznanie, że Spółka naruszyła zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, w sytuacji gdy stosowane przez Spółkę wzorce umowne nie zawierają postanowień o charakterze abuzywnym,

2) naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. poprzez uznanie, że postanowienia wzorców umów, których dotyczy zaskarżona decyzja, mają charakter klauzul niedozwolonych w sytuacji, gdy charakter tych postanowień nie pozwala na stwierdzenie, że spełnione zostały przesłanki uznania ww. postanowień za niedozwolone, w szczególności, iż postanowienia te kształtowały prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszały ich interesy, gdyż Spółka należycie informowała konsumentów na etapie zawierania umów deweloperskich o zamiarze skierowania prośby o udzielenie stosownych pełnomocnictw niezbędnych dla celów realizacji dalszych etapów inwestycji,

3) naruszenie art. 385² k.c. poprzez jego niezastosowanie i przez to nie dokonanie oceny abstrakcyjnej postanowień umownych z uwzględnieniem treści całości wzorca umownego, w szczególności celu wprowadzenia kwestionowanych zaskarżoną decyzją klauzul umownych, jakim było zabezpieczenie interesu konsumenta w postaci prawidłowego i terminowego przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu;

4) naruszenie art. 106 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 111 u.o.k.i.k., poprzez wymierzenie kary nieproporcjonalnej do okoliczności sprawy, nieuwzględniającej kontekstu i okoliczności łagodzących w postaci m.in. zaniechania stosowania przez Spółkę kwestionowanej praktyki, aktywnego współdziałania z Prezesem UOKiK w trakcie postępowania, pozytywnej reakcji na wszczęcie postępowania poprzez podjęcie działań mających na celu zaprzestanie praktyki, dobrowolnego usunięcia skutków naruszeń i w konsekwencji wymierzenie przez Organ kary pieniężnej w wysokości rażąco wygórowanej poprzez skumulowanie kar za każde postanowienie wzorca umowy osobno,

5) naruszenie art. 106 ust. 7 pkt 1 u.o.k.i.k. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy Organ winien oprzeć się na danych finansowych za rok 2021 r., a to z uwagi na przesunięcie przez ustawodawcę terminu składania sprawozdań finansowych do 30 czerwca 2022 r., przez co Spółka nie miała obowiązku prawnego przygotowania na dzień żądania Organu wnioskowanych przez niego dokumentów księgowych za rok 2021.

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik postępowania tj.:

1) naruszenie art. 227 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego w zw. z art. 84 u.o.k.i.k. poprzez nieprzeprowadzenie wszystkich dowodów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nieprzesłuchanie zawnioskowanego przez Spółkę świadka - K. K. - na okoliczność zaprzestania stosowania kwestionowanych postanowień w grudniu 2018 r., co miało wpływ na wynik postępowania, ponieważ przyczyniło się to do niepełnego ustalenia stanu faktycznego sprawy;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 84 u.o.k.i.k. tj. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego, ustalenia stanu faktycznego w sposób nieobiektywny i jednostronny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, w sposób nieuwzględniający specyfiki rynku deweloperskiego, jak również pominięcie dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co miało wpływ na błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie, a tym samym i na wynik postępowania;

3) naruszenie art. 7,8 §1 i 2,77 §1, art. 80 oraz 107 §3 k.p.a. poprzez zaniechanie zebrania pełnego (wyczerpującego) materiału dowodowego i jego wszechstronnej oceny skutkujące nieuprawnionym przyjęciem, że stosowane przez spółkę klauzule miały charakter abuzywny, jak również niewyjaśnienie w treści uzasadnienia zaskarżonej decyzji w sposób wyczerpujący przyczyn uznania klauzul objętych zaskarżoną decyzją za abuzywne wskutek:

a. błędnego przyjęcia, iż wprowadzone klauzule naruszają interes konsumenta, podczas gdy celem ich wprowadzenia było zapewnienie możliwości terminowej realizacji obowiązków wynikających z zawieranych umów deweloperskich;

b. błędnego przyjęcia, iż konsument pozbawiony jest ochrony jego interesów, podczas gdy miał on zagwarantowane uprawnienie do odstąpienia od zawartej w wyniku zastosowanego wzorca umowy deweloperskiej;

c. pominięcia faktu, iż klauzule zastosowane przez Spółkę i uznane przez Prezesa UOKiK za abuzywne nie przewidywały żadnych sankcji, czy też odpowiedzialności odszkodowawczej, jak również kar umownych w przypadku niewypełnienia tych zobowiązań;

d. błędnego przyjęcia przez Prezesa UOKiK, iż udzielenie Spółce pełnomocnictwa uniemożliwia działanie przez mocodawcę udzielającego pełnomocnictwa w sposób bezpośredni;

e. niedokonanie jakiegokolwiek analizy praktyk występujących na rynku, na którym działa spółka, szczególnie w kontekście konieczności uzyskiwania pełnomocnictw w celu możliwości realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;

f. pominięcie faktu, iż bezpośrednie działanie przez klienta w zakresie, w jakim udzielone zostały na rzecz Spółki pełnomocnictwa powodowałoby po stronie konsumenta nadmierne trudności, wymagałyby od niego specjalistycznej wiedzy lub konieczności zaangażowania podmiotu profesjonalnego;

g. pominięcie faktu, iż spółka wzięła na siebie wszelkie obowiązki oraz koszty wynikające z zakresu działań, które przewidywały udzielone pełnomocnictwa oraz zgody;

h. pominięcie faktu, iż całość wzorca umowy zawiera mechanizmy zabezpieczające interesy konsumenta, a tym samym nie doszło do zaburzenia równowagi stron umowy zawieranej w wyniku zastosowania wzorca umownego;

i. błędnego uznania, że Spółka nie przedstawiła danych finansowych za 2021 r., podczas gdy dane takie zostały przedstawione, jak również organ miał do nich dostęp, co miało wpływ na podstawę obliczenia kary nałożone przez Prezesa UOKiK;

W związku z powyższym odwołujący wniósł o:

1) uchylenie na podstawie art. 479³¹a § 3 k. p. c. w całości decyzji Prezesa UOKiK z dnia 13 czerwca 2022 r. z uwagi na to, że spółka nie stosowała we wzorcach umów postanowień, które byłyby niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.,

2) ewentualnie, w razie nie przychylenia się przez Sąd do wniosku, o którym mowa w pkt 1) powyżej, o uchylenie zaskarżonej decyzji w części dotyczącej nałożenia na spółkę kary pieniężnej w łącznej wysokości 1.235.226,00 zł (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych), ewentualnie jej zmniejszenia do kwoty 400.000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych);

3) zasądzenie od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz Spółki zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie - Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...). Przedmiotem przeważającej działalności spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Dowód: odpis z Krajowego rejestru Sądowego k. 95-98 akt administracyjnych

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w stosunkach z konsumentami Spółka posługiwała się m.in. wzorcami umów:

- 1) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A));
- 2) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji (...) (etap I i II));
- 3) „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA” (stosowany przy inwestycji (...) (etap II)).

We wzorcach tych umów zawarte były m.in. postanowienia o treści:

„(...) udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu i wyrażają zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny na poziomie -1 budynku (...) w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) nie podzielone do korzystania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego (...).”

§ 2.1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II)

„Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę:

a) do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pełnomocnictwa do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, (...)”

§ 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„(...) wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu, do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – wylczonymi stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku posadowionego przy (...), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami – wylczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (...).”

§ 2.3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II)

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielonych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”

§ 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A)

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”

§ 1.1. pkt 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także Spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.:

- ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”

§ 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A)

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej:

- ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”

§ 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę (...)

b) do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne – użytkowe, połączenia lokali i podział lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej, stosowanie do art. 22 ust. 3 pkt.5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...)”

§ 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A) oraz § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„(...) oświadczają, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.”

§ 2.5 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II)

„Mocodawca ponadto oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważnia pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować”

§ 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządcą) Nieruchomości Wspólnej a także spółka pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników.”

§ 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A)

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządcą) Nieruchomości Wspólnej był uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.”

§ 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”

§ 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

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

§ 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II)

„Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy, pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działania na szkodę Mocodawcy, przy czym pełnomocnictwa te wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji pod nazwą (...)”

§ 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A)

„Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy.”

§ 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współwłaściciela gruntu oraz posadowionego na nim budynku na dysponowanie nieruchomością gruntową, (...) do dnia zakończenia realizacji wieloetapowej Inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie powyższą nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji w zakresie opisanym powyżej”

§ 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A)

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela posadowionego na Nieruchomości budynku, do dnia zakończenia realizacji na działkach gruntu (...) inwestycji budowy budynków mieszkalnych pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji p.n. (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.”

§ 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym w pkt 1) niniejszego paragrafu powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.”

§ 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A)

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.”

§ 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

„W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego

pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”

§ 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

dowód: pismo z dnia 27 października 2017 r. k. 91-94 akt administracyjnych,

wzorzec pełnomocnictwa stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) k. 121-124

akt administracyjnych,

wzorzec pełnomocnictwa stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II) k. 219-222 akt

administracyjnych,

wzorzec pełnomocnictwa stosowanego przy inwestycji (...) (etap II) k. 304-306 akt

administracyjnych.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowieniem z dnia 06 października 2017 r. wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy we wzorach umów wykorzystywanych przez (...) sp. z o.o. sp.k. przy zawieraniu umów przeniesienia własności nieruchomości, znajdują się postanowienia mogące stanowić niedozwolone postanowienie umowne.

Następnie postanowieniem z dnia 26 czerwca 2018 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone.

Dowód: postanowienie z dnia 06 października 2017 r. k. 85 akt administracyjnych.

postanowienie z dnia 26 czerwca 2018 r. k/ 1-12 akt administracyjnych.

(...) sp. z o.o. sp.k. stosowała w/w wzorce co najmniej do dnia 13 października 2017 r. Wzorce te stosowane były do końca wyodrębniania lokali i ich sprzedaży w odniesieniu do każdej z określonej w nich inwestycji.

dowód: pismo z dnia 27 października 2017 r. k. 91-94 akt administracyjnych,

zeznania świadka K. K. k. 105v-151

Obrót (...) sp. z o.o. sp.k. w 2020 r. wyniósł (...) zł, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży (...) zł,
- pozostałe przychody operacyjne (...) zł,
- przychody finansowe (...) zł.

Dowód: pismo z dnia 25 listopada 2021 r. k. 877 akt administracyjnych,

sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r. – 882-896 akt administracyjnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o niekwestionowane dokumenty załączone do akt postępowania administracyjnego, przy odwołaniu do normy art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Ponadto w sprawie został

przesłuchany świadek K. K.. Zeznania świadka ocenione zostały jako wiarygodne i stanowiły uzupełniającą podstawę poczynionych ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty wniesionego przez (...) sp. z o.o. sp.k. odwołania podzielone zostały na dwie kategorie tj. odnoszące się do naruszenia prawa materialnego oraz procesowego. Sąd w pierwszej kolejności odniesie się do pierwszej grupy tych zarzutów, jako że mogły mieć one zasadniczy wpływ na wydanie rozstrzygnięcia.

W odniesieniu do przepisów prawa materialnego w odwołaniu zarzucono:

- naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 275, dalej też ustawa) w zw. z art. 385¹ § 1 k.c. poprzez uznanie, że spółka naruszyła zakaz stosowania we wzorcach umownych zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych;
- naruszenia art. 385¹ k.c. poprzez uznanie, że postanowienia wzorców umownych, których dotyczy zaskarżona decyzja, mają charakter klauzul niedozwolonych w sytuacji, gdy charakter tych postanowień nie pozwala na stwierdzenie, że spełnione zostały przesłanki uznania za niedozwolone, w szczególności, iż postanowienia te kształtowały prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszały ich interesy, gdyż spółka należycie informowała konsumentów na etapie zawierania umów deweloperskich o zamiarze skierowania prośby o udzielenie stosownych pełnomocnictw niezbędnych dla celów realizacji dalszych etapów inwestycji.

Następnie pismem z dnia 18 stycznia 2023 r. odwołująca spółka podniosła dodatkowo, że zakwestionowane postanowienia nie zostały zawarte w treści wzorców umownych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zaś zawarte były w odrębnym od wzorca dokumencie – projekcie pełnomocnictwa. Tym samym projekty pełnomocnictw nie stanowiły wzorców umownych w rozumieniu art. 384 k.c. i nie stanowiły postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c.

W myśl art. 479⁷⁸ k.p.c. odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu powinno czynić zadość wymaganiom przepisanych dla pisma procesowego oraz zawierać oznaczenie zaskarżonej decyzji i wartości przedmiotu sporu, przytoczenie zarzutów, zwięzłe ich uzasadnienie, wskazanie dowodów, a także zawierać wnioski o uchylenie albo zmianę decyzji w całości lub w części. Ponadto jak stanowi § 2 tegoż przepisu odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu wnosi się za jego pośrednictwem do sądu ochrony konkurencji i konsumentów w terminie miesiąca od dnia doręczenia decyzji. Treść przywołanych przepisów wskazuje, że termin do wniesienia zarzutów jest określony ustawowo, a to oznacza że zarzuty, które nie zostały przedstawione w odwołaniu nie mogą być później skutecznie podniesione. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrok z dnia 26 lutego 2015 r. sygn. akt VI ACa 150/15 (opubl. system Legalis nr 1241803) uwzględnienie takich zarzutów jest niedopuszczalne i stanowi orzekanie ponad żądanie powoda. Przytoczenie przez powoda w odwołaniu zarzutów w stosunku do wydanej decyzji administracyjnej stanowi w istocie żądanie udzielenia ochrony prawnej na drodze sądowej i wytycza zakres przedmiotowy rozpoznania danej sprawy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2010, sygn. akt VI ACa 1195/09, opubl. system Legalis nr 2669322). Oznacza to, że na skutek rozpoznania odwołania sąd może wprowadzić stosowne zmiany, ale jedynie w granicach wyznaczonych odwołaniem i zgodnie z jego żądaniem (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 maja 2012 r., sygn. akt III SK 37/11, opubl. OSNAPiUS 2013, nr 11-12, poz. 143, z dnia 13 sierpnia 2013 r., sygn. akt III SK 57/12, opubl. OSNAPiUS 2014, nr 6, poz. 93, z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. akt III SK 59/12, opubl. OSNAPiUS 2015, nr 2, poz. 30 i z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt III SK 55/14, opubl. ZNSA 2016, nr 3, s. 120).

W odwołaniu od decyzji spółka w ogóle nie podniosła zarzutu naruszenia art. 384 k.c. Uczyniła to dopiero pismem z dnia 18 stycznia 2023 r. wskazując, że pełnomocnictwo jako jednostronne oświadczenie woli nie stanowi wzorca umownego. Zarzut ten w świetle przytoczonych wyżej przepisów i poglądów judykatury uznać należało za spóźniony. Jednakowoż, mając na uwadze uzasadnienie odwołania (wskazanie, że pełnomocnictwa na zalecenie Prezesa Urzędu

zostały wyodrębnione ze wzorca umowy aktu notarialnego przeniesienia własności, i były udzielane w osobnych aktach notarialnych jako jednostronne oświadczenia woli klientów) Sąd odniesie się do przywołanego zagadnienia. Tym bardziej, że ocena podstaw wydania decyzji oraz wniesionego odwołania w swej istocie wymagają oceny, czy faktycznie w sprawie mamy do czynienia ze wzorcami umownymi. Ustalenie to determinuje przedmiot orzekania w niniejszym postępowaniu.

Regulacja niedozwolonych klauzul umownych należy do ogólnie rozumianego systemu prawa cywilnego, i ma zastosowanie do stosunków cywilnoprawnych. Postanowienia takie kształtują treść stosunku prawnego wiążącego strony.

Niewątpliwie udzielenie pełnomocnictwa stanowi czynność prawną, na którą składa się jednostronne oświadczenie woli mocodawcy. W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że instytucja wzorców umownych nie znajduje zastosowania do klauzul powiązanych z jednostronną czynnością prawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r. sygn. akt I CSK 40/14, opubl. OSNC 2016 nr 2, poz., 20), niemniej jednak kwalifikacji takiej należy dokonywać na gruncie poszczególnych przypadków, tak by nie wypaczyć prawnego sensu zachowań przedsiębiorcy i konsumenta (zob. kom. do art. 384 k.c., II red. Gutowski 2022, system Legalis). Natomiast, jako że ustawodawca nie wprowadził definicji pojęcia wzorców umownych, należy założyć że termin ten stanowi zbiorczą nazwę dla wszystkich rodzajów wzorców stosownych w obrocie prawnym. Dlatego też można przyjąć, że przedmiotem kontroli jest treść wszelkich niezgodzonych indywidualnie postanowień stosunku prawnego tj. postanowień wzorców. Nie chodzi więc o objęcie kontrolą jedynie treści umów, a prawodawca nie utożsamia ochrony konsumenta jedynie z umową i stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego (zob. art. 385¹ KC T. I red. Pietrzykowski 2011, wyd. 6/Popiołek, system Legalis).

Oczywiści kluczowe znaczenie dla zastosowania przepisów regulującego reżim wzorców umownych jest to, że między stronami dochodzi do zawarcia umowy obligacyjnej. Hipotezą tych przepisów objęte są jednak także wzorce, które – akcesoryjnie względem umowy – zawierają unormowania dotyczące stosunków pozaumownych albo kwestii procesowych (tak Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, opublikowano: WKP 2018).

Na szczególną uwagę zasługuje użyte w normie art. 385¹ k.c. pojęcie „postanowienia umownego”. Przyjmuje się, że może być ono rozumiane jako fragment tekstu określonego dokumentu w znaczeniu technicznym (punkt, paragraf, zdanie, fragment zdania), bądź też jako pewna zasada prawna, reguła postępowania, wynikająca z określonego fragmentu. Umowa zawiera zatem także oświadczenia indywidualne każdej ze stron. Do tych należy zaliczyć na przykład informacje, których przedsiębiorca ma obowiązek udzielać konsumentowi, dotyczące np. zasad i terminów odstąpienia od umowy. (...) Tak określone rozumienie terminu "postanowienie" odnosi się także do jednostronnych czynności prawnych (tak Skory Maciej, Klauzule abuzywne w polskim prawie ochrony konsumenta, opublikowano: Zakamycze 2005). W tym sensie postanowieniami umowy są wszystkie zapisy, które kształtują treść stosunku prawnego. Wskazują zresztą na to same regulacje ustawowe. W art. 385³ k.c. w katalogu niedozwolonych postanowieniami umownymi wymienia się także te, które odnoszą się do jednostronnych oświadczeń stron, jak np. odstąpienie lub wypowiedzenie umowy. Oznacza to, że kontrola abuzywności powinna dotyczyć wszystkich postanowień z punktu widzenia ich szkodliwości, a nie źródła. Zasadne jest zatem założenie, iż podlegającym badaniu postanowieniem umownym jest dowolna reguła określająca zachowania stron. Należy przychylić się do poglądu, że pod użytym przez ustawodawcę pojęciem postanowienia umownego rozumiane są postanowienia stosunku prawnego. Postanowienie odnosi się bowiem raczej do elementu treści stosunku prawnego niż do czynności prawnej ten stosunek uruchamiającej (zob. Skory Maciej Klauzule abuzywne w polskim prawie ochrony konsumenta, opublikowano: Zakamycze 2005).

W odniesieniu do reżimu prawnego wzorców w obrocie konsumenckim odwołać należy się także do art. 22¹ k.c., zgodnie z którym za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Definicja ta ma walor ogólny w określeniu

znaczenia terminu konsumenta w obszarze całego prawa cywilnego. De lege lata znajduje zastosowanie także do jednostronnych czynności prawnych dokonywanych przez konsumenta. Dlatego przyjmuje się, że osoba fizyczna, która jako konsument zawiera umowę z przedsiębiorcą, nie traci przymiotu konsumenta, np. udzielając w związku z zawartą umową pełnomocnictwa przedsiębiorcy. Tym samym osobie fizycznej można przypisać statusu konsumenta, zarówno gdy zawiera on umowę, jak i wtedy, gdy dokonuje jednostronnej czynności prawnej. Usuwa to wątpliwości co do utraty przymiotu konsumenta przy odstąpieniu od umowy czy udzieleniu w związku z nią pełnomocnictwa (zob. Łazarewicz, S. (2014). W: M. Królikowska-Olczak, B. Pachuca-Smulska (red.), Ochrona konsumenta w prawie polskim i Unii Europejskiej, str. 14, Warszawa: C.H. Beck). Pojęcie konsumenta jest bowiem przede wszystkim pojęciem funkcjonalnym, którego granice zależą w istotnym stopniu od natury i zakresu ochrony, jaką ustawodawca zamierza stworzyć dla danej sytuacji lub dziedziny obrotu. (Prawo zobowiązań – część ogólna, Tom 2 pod red. E. Łętowskiej, Wydawnictwo C.H.Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2013, str. 662). Konsument podlega natomiast szczególnej ochronie przed nieuczciwymi klauzami umownymi. W rezultacie należy dojść do wniosku, że przedmiotem kontroli dokonywanej na podstawie art. 385¹–385³ KC jest treść wszelkich niezgodzonych indywidualnie postanowień stosunku prawnego, który został zawiązany pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem wskutek zawarcia umowy - w przypadku kontroli indywidualnej, lub niezależnie od zawarcia takiej umowy - w przypadku kontroli abstrakcyjnej.

Powyższej oceny nie zmienia fakt, że będące przedmiotem oceny Sądu oświadczenia o udzielaniu pełnomocnictwa zostały wyłączone z treści umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Takie działanie było następstwem ogólnego założenia, że pełnomocnictwo, co do zasady, powinno zostać wyodrębnione z treści wzorca umowy, tak aby konsument mógł złożyć odrębny podpis pod udzielanym przez siebie deweloperowi pełnomocnictwem. Przyjmuje bowiem się, że udzielenie pełnomocnictwa do podejmowania działań przez przedsiębiorcę jako stronę kontraktu w imieniu jego drugiej strony, którą jest konsument, powinno być sformułowane jednoznacznie i wyodrębnione graficznie, w celu uzyskania pewności, że konsument nie przeoczył tego postanowienia przy lekturze wzorca (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VII Wydział Gospodarczy z dnia 3 kwietnia 2019 r. sygn. akt VII AGa 1959/18, opubl. Legalis nr 2259714, wyrok Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 listopada 2021 r. sygn. akt XVII AmA 22/20, opubl. Legalis nr 2651987). Zresztą strona odwołująca sama przyznała, że powyższe wyodrębnienie było wynikiem wezwania Prezesa Urzędu do dokonania przeglądu treści postanowień wzorców umownych (wezwanie Prezesa z dnia 10 sierpnia 2016 r. k. 34 akt administracyjnych, k. 48v, 146). Na konieczność oddzielenia treści pełnomocnictwa od treści wzorca Prezes Urzędu wskazywał także w powszechnie dostępnym Raporcie Konsumenta na rynku deweloperskim, W. 2014. Okoliczność wyłączenia postanowień pełnomocnictwa, jak tego chciałaby odwołująca, nie oznacza jednak , że pełnomocnictwo nie podlega ocenie w oparciu o normę art. 385⁽¹⁾ k.c. Takie wyodrębnienie jest jedynie konsekwencją przyjęcia, że pełnomocnictwo to nie jest elementem konstrukcyjnym umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, a zatem umieszczenie w/w umocowania wśród postanowień umowy jest sprzeczne z dobrymi obyczajami (por. przywołane przez odwołującą uzasadnienie częściowej decyzji Prezesa UOKiK nr RWA- (...) z dnia 27 grudnia 2013 r., opubl. <https://> (...). Natomiast nie ma wątpliwości, iż pełnomocnictwo takie jest funkcjonalnie związane z samą umową ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zresztą wynika to jednoznacznie z samej treści podważanych pełnomocnictw, w których opisano, że udzielane są one w nawiązaniu do zindywidualizowanych umów (vide § 1.1.1) wzoru Przy (...) – Budynek A, B. 16 etap I i II, oraz § 1 wzoru D. – budynek (...)). Oceniając te pełnomocnictwa w odniesieniu do pojęcia „postanowień umownych” nie można abstrahować od okoliczności, które doprowadziły do zawarcia umowy. Pełnomocnictwa te związane były w sposób immanentny z umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, a ich wyodrębnienie do osobnego dokumentu było jedynie wynikiem dbałości o dobro konsumentów. Dla kwalifikacji prawnej wzorca nie ma znaczenia jego formalna postać. Ważna jest jedynie treść wzorca w sensie funkcji, jaką ma on spełniać, oraz sposób jego użycia przy zawieraniu umowy (zob. Prawo zobowiązań – część ogólna, Tom 2 pod red. E. Łętowskiej, Wydawnictwo C.H.Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2013, str. 597).

Dla wydania decyzji nie miało także znaczenia, że całość inwestycji została zrealizowana, umowy zawierające pełnomocnictwa zostały już zawarte i wykonane, a pełnomocnictwa udzielane w oparciu o w/w wzorce nie są już wykorzystywane (vide k. 49).

Na mocy art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Z kolei jak stanowi art. 23b ustawy Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a. Treść przywołanego przepisu wskazuje, że obligatoryjnym elementem decyzji uznającej postanowienie wzorca umowy za niezadowolony, jest równoczesne zakazanie wykorzystywania tego wzorca. Jeżeli przedsiębiorca zaprzestał już stosowania postanowień przed wszczęciem postępowania lub w jego toku, to naruszeniem zakazu będzie ponowne wdrożenie tych postanowień przez przedsiębiorcę, którego dotyczy decyzja Prezesa UOKiK. W tym wypadku zakaz wykorzystywania niedozwolonego postanowienia wzorca umowy odnosi się do ponownego stosowania postanowienia w przyszłości.

Wcześniejsze zaprzestanie stosowania niedozwolonych postanowień wzorca umowy stanowi przeszkodę do orzekania tylko wówczas gdy upłynął okres 3 lat od zaprzestania stosowania przed wszczęciem postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 99f ustawy). W omawianej sprawie postępowanie zostało wszczęte postanowieniem z dnia 06 października 2017 r., natomiast stosowanie omawianych pełnomocnictw zostało zakończone kolejno w 2015 r. (B. 16), 2016 r. (D. etap II) i w 2018 r. (Przy (...) Budynek A) (vide zeznania świadka K. K. k. 150v, 00:26:25).

W odwołaniu podniesiono nadto, że klauzule umowne służyły celowi w postaci prawidłowego i terminowego zrealizowania zawartych z konsumentami umów i zapewniały ochronę konsumentów. Konsument był uprawniony do odstąpienia od umowy i żadna z kwestionowanych klauzul nie nakładała na konsumenta jakiegokolwiek odpowiedzialności.

Wobec tego Sąd wskazuje, że procedura kontroli wzorca umownego dokonywana przez Sąd Ochrony Konsumentów i Konkurencji ma charakter tzw. kontroli abstrakcyjnej. Taka ocena oparta jest na wyłącznie na analizie dokonanej pod kątem abuzywności treści wzorca umowy i wzorców z nim funkcjonalnie powiązanych, co oznacza pominięcie wszelkich okoliczności związanych z zawarciem i realizacją konkretnej umowy zawartej na podstawie rozwiązań prawnych przyjętych we wzorcu. U podstaw dopuszczenia kontroli postanowień samego wzorca leży założenie o jego odrębnym od umowy bycie prawnym (zob. E. Łetowska, Prawo umów konsumenckich, C.H.Beck 2002, str. 355). W przypadku kontroli abstrakcyjnej ocenie podlega treść postanowienia umownego, a nie sposób jego wykorzystania. Istotą kontroli tego rodzaju jest bowiem eliminacja określonych postanowień wzorców z obrotu i dostarczenie przedsiębiorcom oraz konsumentom informacji, jakiego rodzaju postanowienia wzorców są niedozwolone we współczesnej gospodarce rynkowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 października 2004 r. sygn. akt I CK 162/04, opubl. MoP 2004 nr 21, str. 966, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 11 października 2007 r. sygn. akt III SK 19/07, opubl. Legalis nr 309584). W przeciwnym razie - to jest gdyby ocena abuzywności postanowienia wzorca wymagała uwzględnienia całego kontekstu wzorca, relacji z innymi postanowieniami wzorca, ewentualnie z postanowieniami innych wzorców, które mogą mieć zastosowanie - kontrola abstrakcyjna straciłaby swój charakter i stałaby się indywidualną kontrolą wzorca umownego (tak wyrok Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 19 marca 2007 r. sygn. akt III SK 21/06, opubl. Legalis nr 100228). Dlatego przy przeprowadzaniu kontroli abstrakcyjnej Sąd bada treść stosowanego przez przedsiębiorcę w stosunkach z konsumentami wzorca umowy, a nie postanowienia konkretnej umowy, zawartej według tego wzorca. Postępowanie w sprawie abstrakcyjnej kontroli klauzul używanych we wzorcach umownych ma na celu wyeliminowanie pewnych postanowień wzorców, a nie postanowień umów (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt VI ACa 630/11, opubl. Legalis nr 739261).

Oczywiście ocena taka nie może być dokonywana bez jakichkolwiek kryteriów i niewątpliwie nie można pomijać kontekstu całego wzorca oraz wzorców pozostających w funkcjonalnym związku z kontrolowanym wzorcem. W literaturze podnosi się także konieczność odwołania do dziedziny stosunków gospodarczych, w jakich wykorzystywany jest dany typ umowy. Taki też miernik zdaje się podkreślać w swoim odwołaniu spółka, wskazując na znaczny stopień skomplikowania inwestycji deweloperskiej, przez co nie można przewidzieć na etapie tworzenia wzorca umownego wszelkich możliwych problemów jakie mogą się pojawić w trakcie jej realizacji. Sąd nie kwestionuje tegoż twierdzenia, jakkolwiek nie może ono być decydujące dla oceny postanowień wzorca. Każdorazowo ocenić należy, czy faktycznie charakter prowadzonej działalności uzasadnia wprowadzone postanowienia, czy też postanowienia te nie były niezbędne, a miały jedynie na celu zapewnienie przedsiębiorcy niezakłóconej aktywności. Szczegółowe odniesienie do zastosowanych wzorców zostanie przedstawione w dalszej części uzasadnienia, na tym jego etapie wskazać jednak należy, że zdaniem Sądu kwestionowane postanowienia miały faktycznie na celu ułatwienie odwołującej przeprowadzenie całej procedury realizacji obecnej i kolejnych inwestycji, oraz ułatwienie procesu wyodrębniania i sprzedawania lokali. Źródłem poszczególnych pełnomocnictw miały być bowiem zupełnie niezależne od konsumentów zmiany powierzchni użytkowej wydzielanych lokali, zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali, czy dysponowanie nieruchomością przez dewelopera na cele budowlane związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji. Jak zeznał świadek K. K. pełnomocnictwa były pobierane celem zabezpieczenia kolejnych etapów inwestycji (k. 151, 00:30:06) oraz z obawy na błędy firmy geodezyjnej (k. 151, 00:37:34). Równocześnie świadek przyznał, że od ponad 3 lat tego typu pełnomocnictwa nie są już pobierane od nabywców lokali, a odwołująca stara się wcześniej wszystko sprawdzić (k. 151v, 00:42:23). Powyższe ustalenia stoją w sprzeczności z twierdzenia strony odwołującej, że wprowadzone przez spółkę klauzule umowne służyły celowi w postaci prawidłowego i terminowego zrealizowania zawartych z konsumentami umów (k. 49). Na uwadze mieć należy, że pełnomocnictwa te podpisywane były równocześnie z umowami ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. W konkretnych umowach były już uregulowane prawa konsumentów, a treść pełnomocnictw wskazuje, że dla wykonywania tych umów zakwestionowane pełnomocnictwa nie miały bezpośredniego znaczenia. Należy przy tym podkreślić, iż postępowanie w sprawie abstrakcyjnej kontroli klauzul używanych we wzorcach umownych ma na celu wyeliminowanie pewnych postanowień wzorców. Nie oznacza zatem, iż stosowanie określonych unormowań, w tym pobieranie pełnomocnictw od nabywców lokali, jest w ogóle wyłączone w obrocie cywilnoprawnym. Dlatego Sąd musi zbadać, czy oceniane postanowienie wzorca jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. Powinien ustalić, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli. Jeżeli konsument byłby - na podstawie ogólnych przepisów - w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że ma ono charakter abuzywny (zob. wyrok Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt III SK 21/06, op. cit). Przykładem takich służących nabywcom postanowień są te odnoszące się do ustanowienia służebności gruntowych, przesyłu lub prawa użytkowania na rzecz dostawców i gestorów mediów, które są niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania. Takie też pełnomocnictwa nie zostały zakwestionowane przez Prezesa Urzędu. Zresztą jak wynika ze stanowiska pozwanego powodem uznania postanowień wskazanych w decyzji jest ich szeroki, wręcz blankietowy zakres oraz możliwość wykorzystania upoważnień w okolicznościach, które mogą negatywnie oddziaływać na sferę praw konsumenta.

Przechodząc do umówienia przesłanek uznania postanowień umowy zawieranej z konsumentem za niedozwolone, to w myśl art. 385¹ k.c. postanowienia nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Z cytowanego przepisu wynika zatem, że aby można było stwierdzić, że dane postanowienie umowy stanowi niedozwolone postanowienie umowne (klauzulę abuzywną), muszą zostać łącznie spełnione następujące warunki:

- postanowienie zostało umieszczone we wzorcu umowy,
- postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,

- postanowienie rażąco narusza interesy konsumenta,
- postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem,
- postanowienie nie określa głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia, chyba że nie zostały one sformułowane w sposób jednoznaczny.

Spełnienie pierwszej z wymienionych przesłanek zostało omówione wyżej w ramach oceny, czy jednostronne oświadczenie woli jakim jest udzielenie pełnomocnictwa, może podlegać ocenie jako wzorzec abuzywny.

Nie ulega wątpliwości, że oceniane postanowienia nie regulowały głównych świadczeń stron umowy, z którą pozostawały w funkcjonalnym związku. Główne świadczenia odwołującej z tytułu zawartych umów polegały bowiem na ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności, zaś konsumenta na zapłacie umówionej ceny.

Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie może w tej sprawie mieć znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umownego. Istotny jest zatem fakt, że odwołujący wprowadził oceniany wzorzec do obrotu prosząc konsumentów o udzielenie wskazanych w nim pełnomocnictw. Uzupełniająco Sąd wskazuje, że postępowanie dowodowe wykazało, że to odwołująca wprowadziła do obrotu wzorzec, co oznacza że przygotowała jego treść i wzorzec istniał wcześniej niż dany konsument podjął decyzję o złożeniu oświadczenia woli. Należy przy tym mieć na względzie treść art. 3 ust. 2 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. UE.L.93.95.29), który stanowi, że warunki umowy zawsze zostaną uznane za niewynegocjowane indywidualnie, jeżeli zostały sporządzone wcześniej i konsument nie miał w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza jeśli zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej.

Kolejną przesłanką uznania danego postanowienia za niedozwolone jest kształtowanie przez nie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Poprzez dobre obyczaje rozumie się pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. W szczególności zaś dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej. Klauzula dobrych obyczajów nakazuje dokonać oceny postępowania kontrahenta w kontekście norm moralnych i obyczajowych, powszechnie akceptowanych lub znajdujących uznanie w określonej sferze działań w stosunkach z konsumentem. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami kwalifikowane będą zatem wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku prawnego, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych z dnia 16 lutego 2022 r. sygn. akt I NSNc 446/21, opubl. Legalis nr 2660924).

Aby wzorzec umowny został uznany za niedozwolony jego postanowienia muszą nadto rażąco naruszać interesy konsumentów. Takim naruszeniem interesów jest nieusprawiedliwiona dysproporcja praw i obowiązków na jego niekorzyść. W szczególności odnosi się to do postanowień, które są nietransparentne i pozostawiają pole do arbitralnego działania drugiej strony. W ten sposób obarczają jedną ze stron nieprzewidywalnym ryzykiem oraz naruszają równorzędność stron. Inaczej ujmując rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję - na niekorzyść konsumenta - praw i obowiązków stron, wynikających z umowy.

W kontekście powyższych przesłanek należało ocenić zakwestionowane w decyzji Prezesa Urzędu postanowienia.

Poniżej zostaną przedstawione rozważania Sądu w odniesieniu do poszczególnych punktów decyzji Prezesa Urzędu, obejmujących zakwestionowane wzorce.

Punkt I.1.1. i I.1.2. decyzji

1.1.,(...) udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu i wyrażają zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny na poziomie -1 budynku (...) w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) nie podzielone do korzystania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę dalszego podziału do korzystania z powyższego lokalu niemieszkalnego (...).”,

zawarte w § 2.1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

1.2., „Mocodawca oświadcza, że:

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położnym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę:

a) do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pełnomocnictwa do ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. a wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II).

Jak wynika z uzasadnienia decyzji Prezesa Urzędu w przypadku powyższych postanowień powodem ich uznania za abuzywne jest szeroki, wręcz blankietowy zakres. Ponadto w odniesieniu do postanowień wskazanych w pkt 1.1. określono, że nie został sprecyzowany zakres pełnomocnictwa (k. 20v), natomiast co do postanowień wskazanych w pkt. 1.2., iż klauzula ta skutkować może pogorszeniem sytuacji konsumenta w zakresie uprawnień przysługujących mu w stosunku do nieruchomości wspólnej gdyż (i) nie precyzuje zakresu umów, jakie miałyby być zawierane w oparciu o zawarte w niej pełnomocnictwo, (ii) w praktyce może okazać się, że pełnomocnictwo jest nieograniczone czasowo, oraz (iii) brak określenia warunków wyłączenia uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości.

W odwołaniu przedsiębiorca kwestionując decyzję Prezesa Urzędu wskazał, natomiast m.in., że:

- wskazane klauzule związane są z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i zapewnić mają sprawny proces sprzedaży i ustanawiania praw związanych z zakupionym lokalem lub udziałem. Służą one zatem realizacji celu umowy deweloperskiej. Sama regulacja Ustawy deweloperskiej zapewnia szeroki zakres ochrony, zarówno poprzez możliwość dochodzenia kar umownych lub odstąpienia od umowy. Wpływa to na kontekst postanowień zawartych w umowach;

- zgodę na dokonanie podziału nieruchomości do korzystania wyrazić muszą wszyscy współwłaściciele, a przy braku uzyskania pełnomocnictw spółka sprzedawałaby udziały garażu bez zapewnienia przyszłym współwłaścicielom możliwości korzystania z konkretnego miejsca postojowego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli;

- kwestionowane postanowienia wprost określają jaki jest cel i okoliczności udzielenia pełnomocnictwa tj. udziału spółki we współwłasności tego lokalu oraz miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych nie podzielonych do korzystania;

- brak pełnomocnictwa spowodowałby, że konieczne byłoby spotkanie wszystkich współwłaścicieli garażu w jednym miejscu i czasie w celu ułożenia sposobu korzystania z miejsc parkingowych,

- pełnomocnictwa nie mają charakteru nieograniczonego czasowo.

Odnosząc się do powyższego Sąd w pierwszej kolejności wskazuje, że nie ulega wątpliwości, że wzorzec powinien zawierać jasne, podstawowe, charakterystyczne dla określonej umowy postanowienia. Wzorce powinny być więc

maksymalnie proste, bez zbędnych zapisów, które mogą utrudniać konsumentowi zrozumienie jego praw i obowiązków. Postanowienia takie powinny w sposób precyzyjny, przejrzysty regulować podstawowe kwestie związane z umową, jaka ma być zawarta przez strony. Zostało to wprost wyrażone przez ustawodawcę w art. 385 § 2 k.c., w myśl którego wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Przepis ten stanowi implementację art. 5 zd. 1 dyrektywy 93/13/EWG Z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.Urz.U.E.L Nr 95, str. 29). Dyrektywa ta nakazuje natomiast aby warunki umowy były wyrażone prostym i zrozumiałym językiem. Jest to niezbędne dla dostarczenia konsumentowi informacji koniecznych do podjęcia świadomych i rozważnych decyzji. Transparentność wzorca umownego powinna pozwalać na zapoznanie się ze wszystkimi skutkami, jakie wiążą się z określonym jego postanowieniem (zob. wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 26 kwietnia 2012 r. C-472/10, opubl. Legalis nr 458166).

Jak wynika z uzasadnienia decyzji Prezesa Urzędu, nie kwestionuje on samej możliwości pozyskania od konsumentów pełnomocnictw związanych z wydzielaniem części nieruchomości stanowiącej współwłasność do wyłącznego korzystania przez jednego ze współwłaścicieli. Może to być uzasadnione również w kontekście konieczności zapewnienia sprawnego procesu sprzedaży i ustanawiania praw związanych z zakupionym lokalem lub udziałem. Treść tych pełnomocnictw powinna być jednak precyzyjna, jasna i zrozumiała dla konsumenta, aby umożliwić realizację przysługujących praw. Chodzi przy tym o to, aby konsument mógł przewidzieć w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria skutki, jakie wiążą się z zastosowanymi wzorcami umów. Przy spełnieniu tych warunków, nic nie stoi na przeszkodzie ku temu, aby tego typu pełnomocnictwa służące przyspieszeniu i ułatwieniu realizacji nabywania udziału i ustanawianiu odrębnej własności lokalu były udzielane, a nawet stanowiły wzorzec stosowany przez deweloperów (k. 21, 101).

W odniesieniu do powyższego Sąd uznaje, że braku jasności zastosowanych wzorców nie może uzasadniać samym twierdzeniem, że ich treść związana jest z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego. Przedsięwzięcie to nie może uzasadniać naruszenia obowiązujących przepisów prawa, w tym naruszenia praw konsumenta. Tym bardziej w odniesieniu do praw związanych z podziałem quad usum, który w sposób bezpośredni oddziałuje na realizację uprawnień właścicielskich poprzez ich ograniczenie. Dlatego też chociaż nie kwestionowane jest prawo do udzielania pełnomocnictwa do zawarcia umowy do korzystania, koniecznym jest, aby pełnomocnictwo to w sposób jednoznaczny i precyzyjny określało, zakres tegoż umocowania. Nie stanowi tu wystarczającej ochrony konsumenta sam cel ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377). Owszem w art. 1 tego aktu czytamy, że reguluje on ochronę praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, co ogólnie limituje i determinuje zakres podejmowanych przez dewelopera działań. Nie oznacza to jednak uprawnienia dewelopera do formułowania w sposób arbitralny postanowień wzorców umownych, które mogłyby rodzić po stronie konsumentów niepewność i brak zrozumienia, a już nade wszystko zakresu czynności, jakie są w tym właśnie celu podejmowane. Szybkości procesu deweloperskiego nie można tu nadać pozycji nadrzędnej. Chociaż bowiem omawiane postanowienia są zawierane „w kontekście rozwiązań ustawy deweloperskiej”, i nie kwestionowane jest uprawnienie do zawiera w treści lub w nawiązaniu do takich umów pełnomocnictw, to muszą one jednak w sposób jasny i precyzyjny określać ich zakres.

Postanowienia określone w pkt 1.1. takiego wymogu nie spełniają.

Rację ma również Prezes Urzędu wskazując, że użyte sformułowanie „w części obejmującej udział spółki” jest sprzeczne z istotą niepodzielności prawa własności i współposiadania przysługującego kilku osobom. W myśl art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Żaden ze współwłaścicieli nie ma więc uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału”. Współwłaścicielowi nie przysługuje bowiem prawo do korzystania z określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Jak słusznie wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie - V Wydział Cywilny w wyroku z dnia 19 grudnia 2013 r. sygn. akt VI ACa 508/13 (opubl. Legalis nr 797425) nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej "w granicach udziału"

lub "ponad udział". Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każdy z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Stąd wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Należy zatem zgodzić się ze stanowiskiem Prezesa Urzędu, że użyte we wzorcu umownym określonym w pkt 1.1. sformułowanie „w części obejmującej udział Spółki” nie może być uznane za określenie zakresu pełnomocnictwa.

Ponadto omawiane pełnomocnictwo zawiera zbyt ogólne upoważnienie do dalszego podziału do korzystania z lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż. W żaden sposób nie zostały określone zasady takiego podziału, oraz w jaki sposób to wpłynie na sytuację i uprawnienia konsumenta udzielającego pełnomocnictwa. Natomiast w przypadku podziału do korzystania uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Powyższe, w kontekście istoty współwłasności, powinno być uwzględnione przy zawieraniu umowy quad usum i musi obejmować świadomą zgodę wszystkich współwłaścicieli. Natomiast przywołane pełnomocnictwo pozostawiało umocowanemu przedsiębiorcy dowolność w dalszym podziale do korzystania lokalu niemieszkalnego. Nie zawierało np. wskazania arytmetycznego lub uwzględniającego profil lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) związanego z tym podziałem do korzystania. W efekcie nie wykluczona była zmiana powierzchni np. poszczególnym miejsc postojowych, a nawet wydzielenia nowych miejsc, co mogłoby wpłynąć bezpośrednio na uprawnienie konsumentów do korzystania z części wspólnej. Co więcej, zakres pełnomocnictwa nie wykluczał sytuacji, w których mogło dojść do dalszego podziału utrudniającego korzystanie z lokalu przez innych współwłaścicieli. Pełnomocnictwo nie precyzowało w jakim zakresie oraz na jakich zasadach nastąpi przywołany podział do korzystania z lokalu niemieszkalnego, nie odwoływało się np. do już sformułowanych planów, a zatem nie wykluczało ewentualnego późniejszego ograniczenia praw właścicielskich konsumentów.

Jeżeli chodzi o pełnomocnictwo opisane w pkt 1.2. decyzji, to jego nie precyzowała zakresu umów, jakie miałyby być zawierane w oparciu o to pełnomocnictwo. Żaden jego fragment nie wskazuje, że odnosi się ono do zasad korzystania z balkonów, loggi, ogródków, czy innych powierzchni wspólnych. Z treści tego pełnomocnictwa nie wynika także, aby miało ono „ścisły związek z postanowieniami zawartymi w zawieranych umowach deweloperskich, w treści których zawarte były informacje o potrzebie udzielenia takiego pełnomocnictwa” (k. 51), chociaż z tej prostej przyczyny, że nie zawiera ono odesłania do tych postanowień. Natomiast pełnomocnictwo zawiera bardzo ogólne uprawnienie „do zawierania umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej”. Natomiast nieruchomość wspólną stanowi całość gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Niewątpliwie zatem tak sformułowane postanowienie pozbawione jest transparentności.

Podobnie ocenić należy zapis obejmujący umocowanie do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Pełnomocnictwo to obejmuje m.in. uprawnienie do zmiany zakresu umownego sposobu korzystania z nieruchomości przez mocodawcę, w żaden sposób nie określając zasad, okoliczności oraz zakresu tych zmian. Na jego podstawie nie było zatem wykluczenie wprowadzenie ograniczeń nieuwzględniających podstawowych zasadach współwłasności i związanego prawa do współposiadania. Tak sformułowane pełnomocnictwo prowadzić teoretycznie mogło nawet do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wprowadzać niekorzystne ograniczenia. Używanie nieruchomości wspólnej przez jednego właściciela nie powinno co do zasady ograniczać innych w wykonywaniu swoich praw. Jest to stan wynikający z obowiązujących przepisów, którego ma prawo co do zasady oczekiwać konsument – nabywca nieruchomości. Stąd wniosek, że postanowienia, które umożliwiają ograniczenie wynikających z tych regulacji uprawnień właścicieli lokali, powinny być formułowane w sposób precyzyjny, pozwalający na ocenę przez konsumenta, czy jego prawa nie są nadmiernie ograniczane.

Słuszne zastrzeżenia budzi także określenie czasu na jaki zostało udzielone pełnomocnictwo. Oczywiście obowiązujące przepisy prawa dopuszczają udzielenie pełnomocnictwa limitowanego czasowo, w ten sposób, że określane są warunki jego wygaśnięcia. W takiej sytuacji ziszczenie się warunku skutkuje wygaśnięciem pełnomocnictwa. W tym zakresie oczywiście nie ma wątpliwości, że ustanowienie „odrębnej własności ostatniego lokalu [...] oraz przeniesienia jego własności” skutkowałoby takim wygaśnięciem. Niemniej jednak takie ograniczenie należy rozpatrywać w kontekście całego brzmienia udzielonego pełnomocnictwa, oraz podmiotu umocowanego. W istocie to deweloper jednostronnie

miałby wpływ na to, kiedy ziszczy się warunek, którym pełnomocnictwo jest ograniczone. W tym okresie mógłby działać w granicach umocowania, które jak wskazano wyżej, w żaden sposób nie określa zakresu ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Zaprezentowane postanowienia nie określają także warunków wyłączenia uprawnienia współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości. Skutkuje to niepewnością i niejasnością zasad korzystania z części wspólnej w przyszłości, oraz związanych z tym niedogodności wpływających na uprawnienia właścicielskie. Pełnomocnictwo ma tak szeroki zakres, że na jego podstawie możliwe jest zawieranie umów niemal całkowicie ograniczających korzystanie z części wspólnej na korzyść niektórych ze współwłaścicieli. Na ich podstawie spółka pozostawiła sobie szeroką swobodę podejmowania takich decyzji.

Podsumowując Sąd zgadza się ze stwierdzeniem, że sformułowania wskazane pkt 1.1. i 1.2. pozostawiają niejasny zakres swobody podejmowania decyzji co do faktycznego wyłączenia możliwości korzystania z części nieruchomości przez współwłaścicieli. W sposób rażąco narusza to interesy konsumentów w zakresie przysługującego im uprawnienia do decydowania o ewentualnym ograniczeniu uprawnienia do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Formułowanie postanowień wzorców umowy w taki sposób, że konsument nie jest w stanie ocenić, jakie działania w oparciu o nie będzie mógł podejmować przedsiębiorca, jawi się także jako sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Punkt I.2.1 – I. 2.4. decyzji

2.1. „(...) wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następcy prawnemu, do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (które to: lokal mieszkalny oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż zostały nabyte od Spółki na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży zawartych z tą Spółką), który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – wyliczonymi stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku posadowionego przy (...), które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami – wyliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (...)”,

zawarte w § 2.3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

2.2. „Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielonych z budynku, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na

wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy pn. „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że:

1) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowa z siedzibą w W. (...) pełnomocnikiem i upoważnia tę Spółkę do:

- dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny (który to lokal mieszkalny został nabyty na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zawartej z tą Spółką oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż podziemny, który został nabyty od Spółki na podstawie umowy sprzedaży), zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...), lub w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, które to zmiany wywierają bezpośredni wpływ na wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej, (...)”,

zawarte w § 1.1. pkt 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

2.3. „Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także Spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.:

- ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”,

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej:

- ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków, (...)”,

zawarte w § 2 pkt 1 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

2.4. „Mocodawca oświadcza, że (...):

4) ustanawia spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. pełnomocnikiem do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności i upoważnia tę Spółkę (...)

b) do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne – użytkowe, połączenia lokali i podział lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej, stosowanie do art. 22 ust. 3 pkt.5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...)",

zawarte w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A) oraz w § 1.1. pkt 4 lit. b wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II).

Przedstawione postanowienia wskazują, że nabywca lokalu miałby odpowiednio:

- wyrażać zgodę i udzielać pełnomocnictwa przedsiębiorcy i jego następcy prawnemu do „dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub z lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny” ;
- ustanawiać przedsiębiorcę pełnomocnikiem i upoważniać go do „dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym lub lokalem niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny” ;
- wyrażać zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej, a także przedsiębiorcę ustalenia i zmian wysokości udziałów w Nieruchomości wspólnej .

Ponadto zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ww. postanowień miałyby być dokonywane:

- w sytuacji wystąpienia „ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z budynku [...]” ;
- „w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej”;
- „w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu”;
- „po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z powołanych wyżej budynków. ”

Zdaniem przedsiębiorcy zapisy te wiązały się z (i) koniecznością współdziałania wszystkich współwłaścicieli w przypadku zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Stąd poszukiwanie możliwych szybkich i bezpiecznych uregulowań kwestii tych udziałów. W odwołaniu powołano się nadto na (ii) ewentualną komunikację z sądem tj. przesyłanie korespondencji jedynie do pełnomocnika oraz zaskarżanie orzeczeń wydanych przez sąd wieczystoksięgowy. Podkreślone zostało także, że (iii) własność lokalu stanowi prawo główne, a współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie mogą podejmować żadnych wiążących uchwał ingerujących w prawo odrębnej własności.

Przeprowadzona przez Sąd analiza powyższych zapisów wskazuje, ich brzmienie nie pozwala konsumentowi na ocenę potencjalnej skali dokonywanych w ten sposób zmian w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej. W umowach jedynie ogólnie wskazano, że zmiany te mogą wynikać ze zmiany powierzchni użytkowej lokalu i lokali wydzielanych z budynku, w sytuacji wydania błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu, ustalenia i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Poza przypadkiem dotyczącym błędnego dokumentu dotyczącego kartoteki lokali, w żaden sposób nie wskazano, z czego ewentualna zmiana powierzchni użytkowej lokalu

lub wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej miałyby wynikać. Posłużono się jedynie ogólnym sformułowanie „zmiana powierzchni użytkowej lokalu”, nie określono przyczyn, a także granic potencjalnych zmian.

Wielkość powierzchni użytkowej lokali jest nierozzerwalnie powiązana z udziałem w nieruchomości wspólnej. Jak stanowi art. 3 ustawy Prawo o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W myśl ust. 3 przepisu udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zmiana powierzchni lokalu oznacza automatyczną zmianę udziału we współwłasności. Natomiast zmiana powierzchni wspólnej wpływa na wysokość udziału właściciela lokalu wyodrębnionego. Z prawami tymi powiązane są określone prawa i obowiązki współwłaścicieli. W świetle przywołanej ustawy o Własności lokali wyminięć można chociażby:

- art. 12 ust. 2 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach;

- art. 17 - za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości;

- art. 23 ust. 2 - uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos,

- art. 29 ust. 1 d - jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu - wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej;

- art. 31 - Zebrania ogółu właścicieli lokali zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę.

Powyższe wskazuje, że wysokość udziału ma znaczenie z punktu widzenia określenia i stosowania zasad zarządzania nieruchomością wspólną, oraz zakresu uprawnień i obowiązków konkretnego właściciela w procesie zarządzania. Przekłada się także z jednej strony na możliwość uzyskania pożytków i przychodów z nieruchomości, ale z drugiej wiąże się także z wydatkami i ciężarami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Znamienny charakter wpływu zmiany wysokości udziałów na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali podkreślany jest w licznych orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 lipca 2021 r. sygn. akt IV CSKP 112/21, opubl. Legalis nr 2627304, wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie - I Wydział Cywilny z dnia 29 września 2020 r. sygn. akt I C 257/20, opubl. Legalis nr 2502468).

Nie ma przy tym znaczenia, przywołany przez odwołującą pogląd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a nieruchomość wspólna jest prawem niesamodzielnym i jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. W ocenie przedsiębiorcy powyższe świadczy o tym, że spółka uzyskując od konsumenta pełnomocnictwo, nie ingeruje w prawo własności przysługujące konsumentowi.

Dla jasności wyводу wskazać trzeba, że w literaturze prezentowane są także inne koncepcje odnoszące się do tej problematyki tj., że prawem nadrzędnym jest udział w prawie własności gruntu oraz że prawa te są równorzędne (zob. Ustawa o własności lokali. Komentarz red. prof. dr hab. Konrad Osajda, dr hab. Bogusław Lackoroński 2022 i

powołane tam przedstawienie wszystkich poglądów A. Kaźmierczyk, Nieruchomość wspólna właścicieli lokali, s. 156 i n.). Abstrahując jednak nawet od powyższego, należy pamiętać, że wysokość udziałów przekłada się na zarządzanie nieruchomością wspólną, udział w pożytkach i przychodach oraz wydatkach związanych z nieruchomością. W tym sensie uzyskanie pełnomocnictwa do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej przekłada się na prawa przysługujące poszczególnym współwłaścicielom lokali odrębnych. Na gruncie omawianej sprawy istotnym jest również to, że własność lokalu nie może istnieć bez powiązania z udziałem w nieruchomości wspólnej, ani udział we współwłasności takiej nieruchomości bez powiązania z odrębną własnością lokalu. Oznacza to, że wskazana w treści pełnomocnictwa „zmiana wysokości udziału w nieruchomości wspólnej” może wiązać się ze zmianą wielkość powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (art. 3 ust. 3 ustawy Własność lokali). Okoliczność ta po pierwsze przekłada się na opisane wyżej uprawnienia i obowiązki właścicielskie, a po drugie ma także określony wymiar ekonomiczny. Słusznie w uzasadnieniu decyzji wskazano, że pominięta została zupełnie kwestia ewentualnej rekompensaty dla konsumenta, w sytuacji pogorszenia jego sytuacji.

Nietrafna jest nadto argumentacja odwołującej odnosząca się do ewentualnego zaskarżania błędnych orzeczeń wydanych przez sąd wieczystoksięgowy. Jak wskazał odwołujący „Istotna jest również kwestia ewentualnego zaskarżania błędnych orzeczeń wydanych przez sąd wieczystoksięgowy. Scedowanie obowiązku zaskarżania takich orzeczeń bezpośrednio przez nabywców lokali nie pozwoliłoby na zapewnienie właściwej realizacji ogólnego celu, jakim jest sprostowanie ewentualnych błędów rachunkowych w zakresie ustalonych udziałów” (k. 23). Uwzględniając powyżej przytoczony fragment Sąd przyjął, że odwołująca we wskazanym zakresie powołała się na błędy jakich może dopuścić się sąd wieczystoksięgowy dokonując zmniejszenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego deweloperowi, na skutek sprzedaży kolejnych lokali (prawo związane z własnością lokalu). Natomiast uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego są oczywiście nabywcy lokali, ale także i deweloper. Zgodnie z treścią art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami tego postępowania oprócz wnioskodawcy są także osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Wszyscy uczestnicy są uprawnieni do zaskarżenia orzeczenia sądu (wniesienie skargi na orzeczenie referendarza sądowego) lub złożenia wniosku o sprostowanie np. oczywistej omyłki rachunkowej. Na uwadze należy mieć także regulację art. 626¹⁰ § 1 zd.2 k.p.c. Warto także odnotować, iż chociaż wpis w księdze wieczystej korzysta z cech prawomocności materialnej, to w judykaturze prezentowany jest pogląd, że wpis jest skuteczny niezależnie od jego prawomocności (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 sierpnia 2018 r. sygn. akt V CSK 464/17, opubl. Legalis nr 1811719). W świetle przywołanych przepisów deweloper byłby uprawniony także do złożenia wniosku o zmianę wysokości tych udziałów, których podstawę stanowią inne okoliczności. W takiej sytuacji nabywcy tych lokali występowałiby w postępowaniu wieczystoksięgowym w charakterze jego uczestników, a ewentualne przedłużenie procedury związanej z doręczeniem orzeczeń sądu wieczystoksięgowego nie powinno wpływać na dalsze wyodrębnianie i sprzedaż lokali. Wbrew zeznaniom świadka K. K. (00:37:34, k. 151) z pełnomocnictw tych nie wynika nadto, aby to odwołująca zobowiązała się pokryć wszelkie koszty sądowe związane z wprowadzaniem ewentualnych zmian w treści ksiąg wieczystych.

Udzielenie pełnomocnictwa do dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w zakresie odnoszącym się do przysługujących właścicielowi udziałów, nie może mieć charakteru niedookreślonego. Tym bardziej, że taka zmiana może być wynikiem faktycznych, jednostronnych działań dewelopera, na które wpływu nie mają właściciele poszczególnych lokali (np. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, rozbudowa itp.).

Tak szeroki i niedookreślony zakres pełnomocnictwa nie może być uzasadniony koniecznością współdziałania wszystkich współwłaścicieli w przypadku zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd nie wyklucza udzielania pełnomocnictwa odnoszącego się do kwestii wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jakkolwiek musiałoby ono w sposób jasny i precyzyjny określać okoliczności i warunki zmiany tych udziałów, a także ewentualny ich zakres.

W przypadku postanowienia przywołanego w punkcie I podpunkcie 2.4. sentencji decyzji, konsument udzielałby przedsiębiorcy pełnomocnictwa i upoważniałby go do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w przedmiocie:

- zmiany przeznaczenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położym na Nieruchomości Wspólnej na lokale niemieszkalne – użytkowe,
- połączenia lokali i podziału lokalu oraz wynikającej z tego faktu zmiany wysokości udziałów związanych z lokalem nabywcy w nieruchomości wspólnej.

Taki zakres pełnomocnictwa należy również uznać za bardzo ogólny i dający przedsiębiorcy szerokie uprawnienia. Na jego podstawie może dojść do niekontrolowanej przez mocodawcę zmiany charakteru całej nieruchomości. Ponadto, podobnie jak to miało w miejsce w przypadku zapisów wskazanych w pkt 2.1-2.3. zmiana wielkość udziału w nieruchomości wspólnej może mieć rzeczywisty wpływ na sytuację faktyczną i prawną konsumenta. Dlatego też ewentualny zakres tej zmiany powinien wynikać z treści pełnomocnictwa, aby nie pozostawiać konsumenta w niepewności co do możliwych zmian odnoszących się do jego praw i obowiązków.

Przedstawione pełnomocnictwa stanowią w istocie pozbawienie konsumenta możliwości dokonania swobodnego wyboru odnośnie decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Rodzą niebezpieczeństwo, że deweloper, który ma pełnomocnictwo od większości współwłaścicieli, przegłosowuje na zebraniach wspólnoty zmiany, które są dla niego korzystne (co do zakwestionowania postanowień obejmujących pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i podjęcia uchwał zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt VI ACa 630/11, opubl. Legalis nr 739261).

W treści decyzji Prezes Urzędu wskazał nadto, zbliżone w treści do tych określonych w pkt 2.1-2.4., postanowienie wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem: (...):

„§ 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,

1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki”.

Zdaniem odwołującej wskazana klauzula odnosi się do zgola odmiennego stanu faktycznego tj. umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, nie zaś umowy deweloperskiej, w której odmienny jest zakres ochrony ustawowej nabywcy. Ponadto zapisy stosowane przez odwołującą nie wykluczały możliwości dochodzenia przez nabywców roszczeń.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10 (opubl. Legalis nr 1046443), mocą którego postanowienie powyższego wzorca zostało uznane za niedozwolone, podstawę orzeczenia stanowiło m.in. uznanie, że nabywcy wyrażają zgodę na zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, na warunkach uznania pozwanej spółki. Rację ma zatem Prezes Urzędu wskazując, że z uwagi na rodzaj czynności, do których odnoszą się przedmiotowe klauzule i ich zbyt szeroki zakres, postanowienia z pkt 2.1-2.4. są zbliżone do treści wskazanej klauzuli.

Dodatkowo wskazać można, że klauzula ta także odnosi się do kwestii zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. W jej treści znalazło się określenie przyczyn takiego stanu rzeczy tj. prowadzona inwestycja, rozbudowa budynków, ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez spółkę w kolejnych etapach inwestycji. Nieco odmienne wyliczenie znalazło się w postanowieniach stosowanych przez odwołującą, gdzie określono, że zmiana wysokości udziałów może wynikać z „wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokalu lub lokali wydzielanych z budynku”, „błędnego dokumentu odnoszącego się do powierzchni użytkowej lokalu”. „ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym związanych z powołanymi wyżej lokalami, po uzyskaniu wypisu z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków”. Przykłady te wskazują jednak, że mamy do czynienia z bardzo ogólnym otwartym katalogiem sytuacji, które mogą skutkować zmianą udziału we współwłasności. W szczególności sytuacje te mogą być wynikiem arbitralnie podejmowanych przez dewelopera działań, a więc mogą nastąpić „na warunkach uznania spółki”. Oznacza to, że budzący wątpliwości szeroki zakres pełnomocnictw i podstawy uznania za niedozwolone postanowień objętych klauzulą nr 4555 i tych rozpoznawanych w sprawie niniejszej, jest tożsamy.

Punkt 3.1. i 3.3. decyzji

3.1. „(...) oświadczają, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. lub jej następca prawny może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w oparciu o umocowania wynikające z pełnomocnictw udzielonych przez niego spółce w tym akcie oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W. lub jej następca prawny może także reprezentować wszystkie strony tych czynności prawnych dokonywanych w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.”,

zawarte w § 2.5 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II) k. 305v;

3.2. „Mocodawca ponadto oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważnia pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować”,

zawarte w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 1.2. wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

3.3. „Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej a także spółka pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako drugą stroną czynności oraz byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że wyraża zgodę, aby Zarząd (Zarządca) Nieruchomości Wspólnej był uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli (członków wspólnoty mieszkaniowej) oraz do działania jako druga strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.”,

zawarte w § 3 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

3.4. „Mocodawca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”,

zawarte w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 4 zd. 1 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

Wyżej wymienione postanowienia umowne odnoszą się do trzech zagadnień tj.:

- dokonywania czynności z samym sobą w oparciu o pełnomocnictwo,
- reprezentowania wszystkich stron czynności,
- ustanawiania dalszych pełnomocników.

Pierwsze z w/w zagadnień powiązane jest z treścią art. 108 k.c., który stanowi, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Przywołany przepis odnosi się m.in. do sytuacji, w których czynność prawna ma być dokonana w imieniu danego mocodawcy, jednakże drugą stroną tej czynności ma być sam pełnomocnik (jako osoba występująca w swoim własnym imieniu, także jeżeli działa przez pełnomocnika). Celem przepisu jest ochrona interesów osób reprezentowanych, które mogłyby zostać naruszone w sytuacjach, w których pełnomocnik reprezentuje obie strony lub występuje w roli pełnomocnika i jednocześnie drugiej strony czynności prawnej (zob. art. 108 KC red. Załucki 2023, wyd. 3/Uliasz).

Z powyższego wynika, że co do zasady zakazane są wszelkie czynności, w których interes pełnomocnika mógłby pozostawać w kolizji z interesem reprezentowanego. Wyjątek dotyczy tylko sytuacji, w których na dokonanie czynności wyrażono zgodę w treści samego pełnomocnictwa. Sama konstrukcja art. 108 k.c. zakłada eliminację abstrakcyjnego konfliktu interesów. Inaczej ujmując zgodę na działanie w warunkach konfliktu interesów może wyrazić sam mocodawca. Omawiany przepis jako wyjątek nie może być wykładany rozszerzająco i wymaga szczególnie uważnej analizy. Konieczne jest zatem każdorazowe sprecyzowanie czynności, do których dokonania umocowany został pełnomocnik. Nie chodzi tu o żadną abstrakcyjną czynność prawną, ale o czynność konkretną, w której ta sama osoba, reprezentując mocodawcę, występuje po jednej stronie czynności prawnej i jednocześnie sama jest drugą stroną tej czynności.

Problematyka abuzywności zapisów opartych o treści art. 108 k.c. była już w przeszłości przedmiotem wypowiedzi Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W wyroku z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10 (op.cit) uznano za wzorzec niedozwolony postanowienie o treści „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw”. Przy czym jak wyjaśnił w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd, badając abuzywność umocowania do podejmowania czynności z samym sobą należy ocenić, czy odnoszą się one do wcześniej badanych już pod tym kątem czynności. Odnosząc to do omawianej sprawy konieczne jest zatem badanie, czy zapisy o pełnomocnictwie oparte o treść art. 108 k.c. wnoszą nową normatywną treść, czy też faktycznie stanowią jedynie dodatkowe wyartykułowanie umocowania wynikającego z treści innych zapisów. Oznacza to, że oceny omawianych zapisów umownych należy dokonać w kontekście całych zapisów umowy, w której zostały one zawarte. Analiza ta wskazuje, że:

- postanowienie opisane w punkcie I podpunkcie 3.1. sentencji decyzji odnosi się do wszystkich pełnomocnictw udzielanych na podstawie wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II), w tym zatem do postanowień uznanych za niedozwolone postanowienia umowne objęte pkt 2.1. decyzji;
- postanowienie opisane w punkcie I podpunkcie 3.2. sentencji decyzji odnosi się do postanowień, które zostały uznane za niedozwolone w punkcie I podpunktach 2.2., 1.2., 2.4. oraz 5.1. sentencji decyzji;
- postanowienia opisane w punkcie I podpunkcie 3.3. sentencji decyzji, odnoszą się do wszystkich pełnomocnictw zawartych we wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap I i II), które zostały uznane za niedozwolone w punkcie I podpunktach pkt 2.2. i 2.3. decyzji;
- postanowienia opisane w punkcie I podpunkcie 3.4. odnoszą się do wszystkich pełnomocnictw zawartych we wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz wzorcu umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap I i II), w tym zatem do postanowień uznanych przez Prezesa UOKiK za niedozwolone postanowienia umowne objęte pkt 2.4. decyzji.

Wobec powyższego postanowienia wskazane w pkt 3.1 – 3.4 decyzji muszą być uznane za abuzywne chociażby dlatego, że wcześniej przez Sąd za niedozwolone zostały uznane postanowienia o udzieleniu odwołującej pełnomocnictw do podejmowania czynności określonych w pkt. 2.1 – 2.4. decyzji. Uznanie za niedozwolone postanowień o udzieleniu pełnomocnictwa do dokonywania przez stronę określonych czynności pociąga za sobą abuzywność wszelkich innych sformułowań wzorca, których istnienie jest ściśle zależne od powołanych postanowień o udzieleniu pełnomocnictwa i prowadzi wyłącznie do rozszerzenia kompetencji takiego pełnomocnika.

Sąd w niniejszym składzie wskazuje przy tym, iż chociaż nie był związany motywami przywołanego orzeczenia wydanego w sprawie XVII AmC 3876/10, ani treścią klauzul wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu, to przychyła się do argumentów przedstawionych w uzasadnieniu przywołanego wyroku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VII Wydział Gospodarczy z dnia 23 stycznia 2019 r. sygn. akt VII AGa 1427/18, opubl. Legalis nr 2125808).

Odwołująca argumentowała, że udzielenie rzeczonych pełnomocnictw podyktowane było zapewnieniem terminowości realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Takie rozwiązanie miałoby zatem być korzystane pod względem czasowym i finansowym dla konsumentów. Strona pomija jednak, że pełnomocnictwo to ma także swoją drugą, niekorzystną dla klientów stronę, na którą wskazano przy omawianiu postanowień objętych pkt 2.1.-2.4.

Wskazać należy także, iż trafny jest argument pozwanego, że takie narzucenie stronie przekazania w gestię dewelopera czynności, które mogą wpłynąć na uprawnienia właścicielskie, może prowadzić do zachwiania równowagi stron. W szczególności w sytuacji, w której deweloper może w sposób władczy, poprzez podejmowanie czynności faktycznych, wpływać na wysokość udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, co może mieć w przyszłości chociażby wpływ na zarząd nieruchomością. Podobnie należy przychylić się do twierdzenia, że reprezentowanie przez przedsiębiorcę wszystkich stron czynności prawnej oraz działanie w imieniu własnym może rodzić konflikt interesów. Powoduje to, że pełnomocnik dbając o interes jednej strony, może działać z pokrzywdzeniem drugiej, co uznać można za działanie nieetyczne. Ocena ta jest natomiast pokłosiem przedmiotu umocowania, który może mieć przełożenie na uprawnienia właścicielskie realizowane w ramach części wspólnej nieruchomości.

Jeżeli chodzi o zawarte w pkt 3.2. i 3.3. upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw, to Sąd zgadza się z argumentacją odwołującej, iż wiąże się to z uproszczeniem procesu związanego z realizacją inwestycji w sytuacji gdy pełnomocnictwa ta udzielane są osobom zatrudnionym w spółce. Postulat ten nie może jednak uzasadniać braku sprecyzowania kręgu takich pełnomocników, ani tak szerokiego zakresu pełnomocnictwa. Ewentualne utrudnienia związane z jednoznacznym sprecyzowaniem treści pełnomocnictw, tak aby odnosiły się one do obszarów, które

faktycznie będą wymagały współdziałania wszystkich współwłaścicieli, nie mogą uzasadniać takiego uproszczenia tej treści.

Norma art. 106 k.c. daje wprawdzie uprawnienie do ustanowienia przez pełnomocnika dla mocodawcy innych pełnomocników, jakkolwiek należy pamiętać, że przepis ten stanowi odstępstwo od zasady, zgodnie z którą pełnomocnictwo opiera się na szczególnym zaufaniu mocodawcy do pełnomocnika. W sytuacji, w której pełnomocnik udziela innemu (dalszemu, substytucyjnemu) pełnomocnikowi mocy (kompetencji) do działania w imieniu mocodawcy, to substytut wchodzi w bezpośredni stosunek prawny pełnomocnictwa z mocodawcą. Dlatego też narzucenie konsumentom postanowień obejmujących ogóle wskazanie upoważniające do ustanowienia przez spółę dalszych pełnomocników sprzeczne jest z dobrymi obyczajami i rażąco narusza ich prawa. Prowadzi to bowiem do sytuacji, w której mocodawcy faktycznie pozbawieni są wpływu na to kto i w jaki sposób będzie reprezentował ich interesy. Decyzja w tym zakresie pozostawiona jest deweloperowi, którego interesy, na co wskazywano wyżej, mogą pozostawać w zupełnej sprzeczności, a wręcz w konflikcie, z interesami konsumentów. Dodatkowo zachwianie równowagi stron następuje poprzez niepewność, co do podmiotów, które w przyszłości będą reprezentować konsumentów. Powoduje to naruszenie podstawowego fundamentu pełnomocnictwa, jakim jest zaufanie i przekonanie mocodawcy, że osoba go reprezentująca jest w stanie należycie dbać o jego interesy, dokonując czynności prawnej w jego imieniu.

Ponadto omawiane postanowienie musiało zostać uznane za abuzywne także z tych samych powodów, które zostały już wskazane wyżej. Jest to skutkiem uznania za niedozwolone postanowień o udzieleniu pozwanemu pełnomocnictwa do zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Punkt 4.1 – 4.3. decyzji

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

zawarte w § 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II);

4.2. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy, pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działania na szkodę Mocodawcy, przy czym pełnomocnictwa te wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu (mieszkalnego lub niemieszkalnego) wybudowanego w ramach realizacji inwestycji pod nazwą (...)”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A);

4.3. „Mocodawca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci Mocodawcy.”,

zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

Wszystkie przedstawione postanowienia odnoszą się do problematyki zrzeczenia się prawa do odwołania pełnomocnictwa. Zgodnie z treścią art. 101 k.c. pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Zgodnie z § 2 przepisu umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika,

chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

Przywołana treść przepisu wskazuje, że aby udzielić pełnomocnictwa nieodwołalnego, muszą być kumulatywnie spełnione dwie przesłanki: mocodawca powinien w tym zakresie złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się odwołania pełnomocnictwa, a treść stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa uzasadnia nieodwołalność. Oznacza to, że każdorazowo zachodzi konieczność badania treści stosunku podstawowego w kontekście niedowładności pełnomocnictwa. Dlatego też ocenianie wyabstrahowanych zapisów przytoczonych w pkt 4.1 – 4.3. bez odwołania do treści samych pełnomocnictw i bez uwzględnienia treści umów, których dotyczą byłoby oderwane od kontekstu sprawy. Tak zwane pełnomocnictwo nieodwołalne związane jest z treścią stosunku podstawowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 stycznia 2011 r. sygn. akt V CSK 223/10, opubl. Legalis nr 417553).

Wobec powyższego Sąd, na podstawie zaprezentowanego materiału dowodowego, dokonał analizy jakich pełnomocnictw dotyczą oświadczenia o zrzeczeniu się ich odwołania.

Postanowienie objęte pkt 4.1. zawarte w § 2.5 zd. 3 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap II) obejmuje zrzeczenie się odwołania „powyższych” pełnomocnictw. Analiza wzorca umowy wskazuje, że oświadczenie to odnosi się zatem m.in. do pełnomocnictwa udzielonego w § 2.1 umowy (objęty pkt 1.1. decyzji) i § 2.3. umowy (objęty pkt 2.1. decyzji). Postanowienie objęte pkt 4.1. zawarte w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) obejmuje zrzeczenie się odwołania „tych” pełnomocnictw. Analiza wzorca umowy wskazuje, że oświadczenie to odnosi się zatem do pełnomocnictwa udzielonego w § 1.1 pkt 1) dokumentu (objęty pkt 2.2. decyzji), § 1.1. pkt 4) dokumentu (objęty pkt. 1.2 decyzji), § 1.1. pkt 4 lit b) dokumentu (objęty pkt. 2.4. decyzji), § 1.1. pkt 5 dokumentu (objęty pkt 5.1. decyzji), § 1.2. dokumentu (objęty pkt 3.2. decyzji), § 2 pkt 1) dokumentu (objęty pkt 2.3 decyzji), § 2 pkt 1) tiret drugi dokumentu (objęty pkt 6.1. decyzji), § 3 zd. pierwsze (objęty pkt 3.3 decyzji), § 4 (objęty pkt 3.4. decyzji). Podobnie w § 4 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanym przy inwestycji (...) (etap I i II) posłużono się sformułowaniem „tych” pełnomocnictw. Wzorec umowy wskazuje, że oświadczenie to odnosiło się do m.in. pełnomocnictwa udzielonego w § 1.1.1) dokumentu (objęty pkt 2.2. decyzji), § 1.1.4) lit b) (objęty pkt 2.4. decyzji), § 1.1.5) dokumentu (objęty pkt 5.1. decyzji), § 2.1) dokumentu (objęty pkt 2.3. i 6.1. decyzji), § 3 dokumentu (objęty pkt 3.3 decyzji) i § 4 zd. pierwsze dokumentu (objęty pkt 3.4. decyzji). Badane pełnomocnictwa związane były zatem z pełnomocnictwami uznаныmi za abuzywne. Już sama ta okoliczność musi skutkować uznaniem ich za postanowienia umowne stanowiące klauzule niedozwolone.

Niezależnie od powyższego o abuzywności zapisów świadczy także określenie terminu, w którym pełnomocnictwo jest nieodwołane. Postanowienie wskazane w pkt 4 termin ten określa jako ustanowienie odrębnej własności lokalu (4.1., 4.2.) lub upływ terminu 31 marca 2021 r.

Jak wyjaśniono już wyżej, warunek określony jako „ustanowienie odrębnej własności lokalu” należy rozpatrywać z uwzględnieniem podmiotu umocowanego. Jako że to deweloper dokonuje wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży, w istocie miałyby jednostronny wpływ na to, kiedy ziści się warunek. Deweloper mógłby dowolnie przedłużać ten stan (nie przesądzając, iż sytuacja taka faktycznie miałyby miejsce). W takim to okresie zmienić mogłyby się stan faktyczny, i mogłaby odpaść podstawa zrzeczenia się wypowiedzenia pełnomocnictwa jaką jest treść stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Sięgając poprzez analogię do uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 października 2006 r. sygn. akt XVII AmC 122/05 (opubl. Legalis nr 1046083), poprzez taką treść postanowień umownych, deweloper pomimo ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, nadal zapewnia sobie szerokie i nieograniczone czasowo prawo do podejmowania czynności związanych z chociażby zmianą umowy w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Nabywca lokalu pozostawałby w długotrwałej niepewności, co do ostatecznej wysokości przysługujących mu praw. Taka sytuacja jest ewidentnie sprzeczna z dobrymi obyczajami i stanowi rażące naruszenie interesów konsumentów. Natomiast przy ocenie istnienia i doniosłości przyczyn zrzeczenia się przez mocodawcę odwołania pełnomocnictwa trzeba zachować daleko idącą ostrożność z uwagi na zagrożenie interesów mocodawcy. Obawa takiego zagrożenia aktualizuje się zwłaszcza w

sytuacji, gdy pełnomocnik ma własny interes w wykonaniu udzielonego mu upoważnienia. Taka sytuacja zachodzi wówczas, gdy mamy do czynienia z udzieleniem pełnomocnictwa wyłącznie w interesie pełnomocnika, kiedy to obawa nadużycia udzielonego mu upoważnienia na niekorzyść mocodawcy staje się realna. Dlatego też postuluje się, aby nieodwołalność pełnomocnictwa dotyczyła sytuacji, w których pełnomocnikowi przysługuje przeciwko mocodawcy, wynikające z łączącego ich stosunku podstawowego, roszczenie, którego mógłby on skutecznie dochodzić, a udzielenie nieodwołalnego pełnomocnictwa stwarza tylko możliwość zaspokojenia przez pełnomocnika tego roszczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 r. sygn. akt II CKN 832/97, opubl. OSNC 1999/3/50). Nieodwołalność pełnomocnictwa powinna być więc uzasadniona treścią stosunku podstawowego. Z reguły chodzi bowiem o zabezpieczenie interesów plenipotenta wynikających ze stosunku podstawowego. np. upoważnienie do wykonania umowy przedwstępnej, zabezpieczenie roszczeń przysługujących pełnomocnikowi wobec mocodawcy itp.

W odniesieniu do postanowienia zawartego w pkt 4.3. decyzji deweloper zapewnił sobie w ogóle nieograniczone czasowo obowiązywanie pełnomocnictwa. Oznacza to, że pełnomocnictwo to mogłoby trwać nawet po zakończeniu inwestycji deweloperskiej. Takie dalsze podejmowanie czynności przez dewelopera nie byłoby już uzasadnione żadnymi względami, nawet tymi wielokrotnie przytaczanymi w treści odwołania tj. względami związanymi z koniecznością sprawności i szybkości przeprowadzenia procesu deweloperskiego. Nie może natomiast budzić żadnych wątpliwości fakt, że od chwili wykonania zobowiązania przedsiębiorca powinien układać swoje stosunki z nowymi właścicielami na zasadach równości i dobrowolności. Nie można zapominać, że dopuszczalność odwołania pełnomocnictwa w każdym czasie jest refleksem stosunku zaufania stojącego u podstaw pełnomocnictwa, z czym koresponduje możliwość wycofania mandatu udzielonego pełnomocnikowi przez mocodawcę w każdym czasie, niezależnie od trwania stosunku podstawowego. Oczywiście mocodawca może zrezygnować z uprawnienia do dowolnego odwołania udzielonego umocowania, jakkolwiek musi to mieć obiektywne uzasadnienie w treści stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 czerwca 2020 r. sygn. akt V CSK 522/18, opubl. Legalis nr 2467742). Chodzi tu przy tym o stosunek podstawowy łączący mocodawcę i pełnomocnika, różny od samego stosunku pełnomocnictwa, niemniej jednak stanowiący tło prawne, na którym pełnomocnictwo zostaje udzielone. O ile pełnomocnictwo - jak przyjmuje się w nauce prawa - jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego, o tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególny sposób związane z losami tego stosunku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 r. sygn. akt II CKN 832/97, op. cit.).

Oceniając omawiane postanowienia Sąd miał na uwadze także ich pozycję przy uwzględnieniu wyżej opisywanych klauzul wskazanych w pkt 2.1-2.4 decyzji i 3.1.-3.4. decyzji. Wprowadzenie zapisów o nieodwołalności pełnomocnictwa, abstrahując już nawet od problematyki czasu ich obowiązywania, stanowi dalsze wzmocnienie głęboko jednostronne ułożonych uprawnień przez udzielenie pełnomocnictwa osobie zainteresowanej we własnej sprawie (deweloperowi) w ten sposób, że odbiera kupującemu (konsumentowi) prawo do odwołania tego pełnomocnictwa (zob. wyrok Sądu Okręgowego z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10, op. cit.).

W judykaturze konsekwentnie zwraca się uwagę na konieczność badania treści stosunku podstawowego przy ocenie doniosłości pełnomocnictwa nieodwołalnego w kontekście powodów, dla których zostało ono udzielone. Natomiast w omawianej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której źródłem pełnomocnictwa jest łączący konsumentów z deweloperem stosunek prawny związany z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Stosunek ten ustaje z chwilą podpisania umowy, i brak jest uzasadnienia dla wyłączenia uprawnienia konsumentów do wypowiedzenia pełnomocnictwa, które jako nieodwołalne ma trwać dalej. Uzasadnienia tego nie można poszukiwać w interesie samego dewelopera, któremu pełnomocnictwa ta mają ułatwić dokończenie oraz realizację przyszłych inwestycji. Wręcz przeciwnie, jak już zauważono wyżej, w takiej sytuacji wzrasta ryzyko nadużycia takiego pełnomocnictwa celem realizacji interesów mocodawcy. Sąd miał przy tym uwadze, że uprawnienie do wypowiedzenia pełnomocnictwa oraz jego wygaśnięcie z chwilą śmierci stanowi zasadę. Za odstępstwem od tej zasady powinny przemawiać okoliczności wynikające z treści stosunku łączącego strony. Z reguły będą to zatem przyczyny leżące po stronie mocodawcy, lub jego następców prawnych (spadkobierców). Chodzi bowiem o niedopuszczanie do sytuacji, w której sprawy prowadzone przez pełnomocnika, które mają istotne znaczenie dla interesów strony udzielającej pełnomocnictwa, zostały przerwane. W kontekście powyższego wskazać nadto trzeba, że dominujący nurt

doktryny utożsamia uprawnienie do zrzeczenia się prawa do wypowiedzenia pełnomocnictwa lub jego wygaśnięcia na wypadek śmierci ze stosunkiem podstawowym istniejącym pomiędzy mocodawcą i pełnomocnikiem, a nie osobami trzecimi. To z kolei oznacza, że brak stosunku podstawowego wyklucza dopuszczalność zrzeczenia się odwołalności pełnomocnictwa (zob. J. Pazdan, Pełnomocnictwo nieodwołalne, s. 259). Przełożyć należy to także na sytuację, kiedy stosunek podstawowy pomiędzy stronami wygasł na skutek jego wykonania. Pełnomocnictwo nieodwołalne ma charakter akcesoryjny wobec stosunku podstawowego, który uzasadnił jego udzielenie.

Oczywiście udzielenie pełnomocnictwa nieodwołalnego nie wyklucza możliwości bezpośredniego działania przez mocodawcę. Nie można z tego jednak wywodzić skutków oczekiwanych w odwołaniu (k. 52v). Dokonanie tej czynności może bowiem prowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej mocodawcy względem pełnomocnika. Już sama ta okoliczność może rodzić w konsumentach przeświadczenie, że udzielając takiego pełnomocnictwa nie powinni dokonywać żadnych czynności samodzielnie, gdyż mogłoby to zostać uznane za działania przeciwstawiające się czynnościom podejmowanym przez pełnomocnika. Ponadto z punktu widzenia badania abuzywności istotne jest, że analizowane postanowienia mogły zdezorientować konsumenta, wywołać błędne wrażenie, że skoro udzielił umocowania o określonej treści, nie będzie uprawniony do samodzielnego działania.

Przedstawione argumenty uzasadniają zdaniem Sądu ocenę Prezesa Urzędu, że zastrzeżona na mocy postanowień wzorca umowy nieodwołalność i niewygasalność pełnomocnictw stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami (przewaga kontraktowa) oraz rażąco narusza interesy konsumenta (przeciwdziałanie samodzielnej realizacji uprawnień przez konsumenta). Zostaje zachwiane poszanowanie praw konsumenta, którego pozbawia się uprawnienia do zakończenia stosunku pełnomocnictwa, w każdej sytuacji, a więc nawet wówczas gdy uzna, że mocodawca działa w sposób naruszający jego interesy.

Niewątpliwie też zestawienie braku możliwości wypowiedzenia pełnomocnictwa z treścią pozostałych pełnomocnictw zakwestionowanych w decyzji Prezesa UOKiK, stawia konsumentów w znacznie gorszej sytuacji, niż gdyby kwestionowanej klauzuli we wzorcu nie było.

Sąd wskazuje także, iż pod nr (...) do rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonych przez Prezesa UOKiK wpisane zostało postanowienie:

„§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków”.

Na gruncie tego zapisu Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10 (op. cit.) wyjaśnił, że samo już ustanowienie we wzorcu pełnomocnictwa nieodwołalnego jest daleko idącym uszczupleniem uprawnień drugiej strony. Zaburzenie równowagi kontraktowanej powoduje w tym przypadku rażące naruszenie interesów konsumenta. Z kolei Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrok z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt VI ACa 480/12 (opubl. Legalis nr 741017) uzupełnił tę ocenę wskazując, że pełnomocnictwo nieodwołalne stoi w kolizji z istotą pełnomocnictwa, z którym jest powiązana możliwość jego odwołania przez mocodawcę w każdym czasie trwania stosunku prawnego, a dopuszczalność odwołania nie zależy od zaistnienia jakichkolwiek przyczyn. Poglądy te są aktualne także na tle stanu faktycznego omawianej sprawy.

Punkt 5.1. decyzji

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współwłaściciela gruntu oraz posadowionego na nim budynku na dysponowanie nieruchomością gruntową, (...) do dnia zakończenia realizacji wieloetapowej Inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie powyższą nieruchomością na cele budowlane, w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji w zakresie opisanym powyżej”;

zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca oświadcza, że (...):

5) wyraża zgodę dla spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela posadowionego na Nieruchomości budynku, do dnia zakończenia realizacji na działkach gruntu (...) inwestycji budowy budynków mieszkalnych pod nazwą (nazwa inwestycji – przypis własny), na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane w tym samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji p.n. (nazwa inwestycji – przypis własny), w tym rozbudowy i modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości obciążonej, (...)

Mocodawca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, pełnomocnik upoważniony jest do dokonywania wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbiór wszelkich dokumentów oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.”;

zawarte w § 1.1. pkt 5 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

Przedstawione zapisy stanowią miały upoważnienie dla dewelopera na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane do dnia zakończenia realizacji inwestycji.

Pierwsze zastrzeżenie budzi brak sprecyzowania pojęcia cele budowlane. Tak szeroko ujęty zakres pełnomocnictwa powoduje, iż konsument nie będzie miał żadnego wpływu na sposób wykorzystania nieruchomości. Rodzi to ryzyko, iż w ramach pełnomocnictwa będą podejmowane działania niekorzystne i sprzeczne z interesem mocodawcy. Tym bardziej, że pełnomocnictwo to udzielane jest w związku z realizacją kolejnych etapów inwestycji, z którymi konsument nie ma żadnego związku. W tej sytuacji nie można uznać, że pełnomocnictwo udzielane jest na korzyść konsumenta, a w razie jego braku jego sytuacja uległaby pogorszeniu. Nic nie wskazuje na to, że w braku kwestionowanych postanowień, sytuacja konsumenta kształtowałaby się w sposób korzystniejszy. Sąd nie przychylił się więc do twierdzenia odwołania, że zakres pełnomocnictwa został w sposób wystarczający ograniczony (k. 52v i 53).

Treść udzielonego pełnomocnictwa upoważnia dewelopera do samodzielnego podejmowania decyzji związanych z realizacją kolejnych etapów inwestycji, w tym rozbudowy modernizacji urządzeń i instalacji, zlokalizowanych lub lokalizowanych na nieruchomości bez odesłania do dokumentacji projektowej, pozwolenia na budowę, wskazania rodzaju zabudowy, instalacji itp. Brak także sprecyzowania jakiego obszaru, czy części nieruchomości takie działania mogą dotyczyć. Oznacza to, że interpretacja tych postanowień i zakres umocowania będą uzależnione od wyłącznej woli dewelopera, który – jak wskazuje doświadczenie życiowe – będzie się kierował przede wszystkim własnym interesem związanym z dalszymi inwestycjami. Omawiana klauzula nie zawiera nawet najmniejszego stopnia konkretyzacji i uszczegółowienia, ma bardzo ogólny wymiar. Zapisy takie są zatem sprzeczne z dobrym obyczajami,

gdyż mogą prowadzić do nadużyć w stosunku do słabszego uczestnika obrotu. Ewentualne możliwe trudności, zmiany nieruchomości sprzeczne z oczekiwaniami konsumentów, a nawet wiążące się z tym straty, w sposób rażący naruszyć mogą też interesy konsumentów. Dla oceny istotne znaczenie mają tu także względy subiektywne związane z niedogodnościami jakie mogą wynikać z „dysponowania nieruchomością na cele budowane” np. hałas, uniemożliwienie swobodnego korzystania z nieruchomości, ciągły dostęp osób trzecich, zmiana przeznaczenia części nieruchomości. Tym samym mogłoby dojść do ograniczenia konsumenta w wykonywaniu przysługującego prawa własności.

Oczywiście nie jest wykluczone, że przedmiotowe pełnomocnictwo byłoby wykorzystane także dla celów zbieżnych z interesami konsumenta, jednak okoliczność ta sama w sobie nie wyklucza uznania go za niedozwolony wzorzec. W tej sytuacji należy ważyć interesy wszystkich stron i jeżeli zachodzi jakiegokolwiek ryzyko po stronie konsumentów, musi to przemawiać za abuzywnością zapisu.

Omawiane zapisy nie wskazują także w jakim okresie będą ewentualnie realizowane przyszłe inwestycje dewelopera. Oznacza to ciągłą niepewność, co do ewentualnych działań jakie mogą być podejmowanie w nieokreślonym długim okresie, zupełnie zależnym od woli przedsiębiorcy.

Jak wskazano w treści uzasadnienia decyzji Prezesa Urzędu, omawiane postanowienie porównać należy z wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonym pod nr 5325. Zgodnie z jego treścią:

„Strona kupująca oświadcza, że (...) nie będzie zaskarżała, składała zażaleń i odwoływała się od decyzji wydanych w toku w/w procesu inwestycyjnego, a także nie będzie podejmować żadnych czynności, które utrudniałyby prowadzenie w/w procesu inwestycyjnego, a także zobowiązuje się w dniu zawarcia odpowiedniej Umowy Przynależonej udzielić pełnomocnictwa każdoczesnemu Zarządcy przyszłej Wspólnoty Mieszkańców do reprezentowania jej we wszelkich sprawach związanych z procesem budowlanym na wyżej wymienionych działkach realizowanym przez stronę sprzedającą lub osobę przez nią wskazaną (w szczególności w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę), przy czym pełnomocnik uprawniony będzie do udzielania dalszych pełnomocnictw”.

Na gruncie tego zapisu Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 kwietnia 2013 r. sygn. akt VI ACA 1368/12 (opubl. Legalis nr 1049409) wyjaśnił, że konieczność budowy dalszych etapów osiedla nie uzasadnia zastosowania, aż tak uciążliwej klauzuli dla konsumentów. Nie można zaakceptować zapisu klauzuli nakładającego na konsumenta, aż tak istotne ograniczenia. Przedsiębiorca mając na względzie ochronę własnych interesów oraz możliwość sprawnej realizacji pozostałych etapów inwestycji powinien zapisy przedmiotowego wzorca uściślić, nie ograniczając tak szeroko praw podmiotowych konsumentów.

Powyższe wskazuje, iż w orzecznictwie sądów powszechnych dostrzeżono już w przeszłości potrzebę zapewnienia deweloperowi sprawnej realizacji dalszych etapów inwestycji poprzez uzyskanie od nabywców mieszkań pewnych ustępstw. Interes przedsiębiorcy nie może jednak uzasadniać tak szerokiego, niedoprecyzowanego zakresu pełnomocnictwa. Natomiast na tle zapisów wskazanych w pkt 5.1. decyzji właściwe nie sposób określić jakie czynności podejmować może umocowany. Co więcej tak szeroki i niedookreślony zakres pełnomocnictwa uniemożliwia pewną ocenę sytuacji konsumenta przy istnieniu lub braku tegoż pełnomocnictwa. Na jego tle nie sposób jednoznacznie określić, która sytuacja byłaby dla niego bardziej korzystna.

Punkt 6.1. decyzji

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej a także spółkę pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym w pkt 1) niniejszego paragrafu powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.”,

zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle (...)” (budynek A);

„Mocodawca ponadto oświadcza, że:

1) wyraża zgodę na dokonanie przez Zarząd (Zarządcę) Nieruchomości Wspólnej: (...)

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez Sprzedającego lub spółkę z nim powiązaną, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji, które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości Wspólnej, związanych również z występowaniem przez Sprzedającego o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów, w tym również składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów,

2) udziela Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do:

- głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami w zakresie wskazanym powyżej,

- zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.”,

zawarte w § 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II);

Przedstawione pełnomocnictwa stanowią upoważnienie do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), w zakresie wynikającym z realizacji przez przedsiębiorcę, kolejnych etapów inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji. Aktualne wobec tego pozostają wywody przedstawione w odniesieniu do punktu 5.1. decyzji w zakresie odnoszącym się do konieczności jednoznacznego sprecyzowania zakresu pełnomocnictwa, które de facto udzielane jest w interesie dewelopera. Inaczej prowadzi to do sytuacji, w których przedsiębiorca dysponuje umocowaniem do każdego działania, które ma służyć jego celom, bez względu na to, jakie to konsekwencje lub utrudnienia może rodzić po stronie konsumenta. Na tle omawianych postanowień w treści uzasadnienia Sąd wielokrotnie już wskazywał, że pełnomocnictwo powinno być sformułowane na tyle precyzyjnie i jasno, aby nie było wątpliwości co do jego zakresu, a nade wszystko by nie mogło być ono interpretowane w sposób rozszerzający.

Niewątpliwie nie jest wystarczającym sprecyzowaniem zakresu pełnomocnictwa poprzez wskazanie, że dotyczy ono składania oświadczeń w ramach bliżej niesprecyzowanego procesu budowlanego z odwołaniem do kolejnych etapów

inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji. Zwłaszcza należy mieć tu na uwadze, że przeciętny konsument w ogóle może się nie orientować z jakimi oświadczeniami w takim wypadku możemy mieć do czynienia. Niepewność taką potęguje odwołanie do przyszłych, bliżej nieokreślonych inwestycji. Nie wiadomo, czy chodzi o inwestycje objęte gotowymi już projektami i pozwoleniami, czy też mających charakter całkowicie abstrakcyjny i niepewny. Tak niejasnego zakresu pełnomocnictwa nie może uzasadniać stopień skomplikowania procesu inwestycyjnego, czy trudności związane z wyliczeniem działań, jakie mogą w przyszłości okazać się konieczne. Wykluczyć należy sytuację, w której przedsiębiorca tylko dla własnych celów, narzuca treść umocowania, które w sposób tak oczywisty narusza równowagę stron, a tym samym jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, oraz stanowi wyraz dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta, czym w sposób rażąco narusza jego interesy. Aby nie doszło do takiego zachwiania, konieczne jest wyraźne określenie zakresu czynności, na które mocodawca wyraża zgodę. Tak nietransparentny zakres pełnomocnictwa może budzić wątpliwości, co do tego, czy konsumenci faktycznie zdają sobie sprawę z tego, na co wyrażają zgodę i czy zdają sobie sprawę z potencjalnych skutków złożonych oświadczeń. Może też prowadzić do wykorzystania braku fachowej wiedzy po stronie konsumentów dla realizacji własnych celów i interesów. Zasygnalizować również należy, że umocowanie to może stanowić podstawę działania „spółki powiązanej” z deweloperem. Brak jest wskazania o jakie powiązanie chodzi. Może to rodzić podwyższone ryzyko nierzetelnych i nielojalnych działań dokonywanych przez podmioty trzecie, z którymi konsumenta nie łączył i nie łączy żaden stosunek prawny. W efekcie omawiany wzorzec umowy daje bardzo szerokie uprawnienia tak umocowanemu, jak i podmiotom trzecim, i równocześnie uniemożliwia ocenę skutków umocowywania w kontekście przysługującego konsumentom prawa własności.

Omawiany wzorzec upoważnia przedsiębiorcę do składania oświadczeń lub zawierania umów w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości, (...), dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców lub gestorów mediów, bez sprecyzowania o jakie ograniczenia może chodzić. Należy przy tym zauważyć, że umocowanie to dotyczy oświadczeń składanych w związku z kolejnymi etapami inwestycji budowlanej lub nowej inwestycji. Oznacza to, że faktycznie konsumenci na jego podstawie mają udzielić umocowania będącego podstawą szerokiego obciążenia stanowiącej ich współwłasność nieruchomości w związku z realizacją przez przedsiębiorcę własnych, niezależnych inwestycji. W żaden sposób nie można zatem przyjąć, że pełnomocnictwa te udzielane są na korzyść konsumentów. W swej istocie służą one tylko umocowanemu. Oczywiście nie można wykluczyć dopuszczalności pełnomocnictw ustanowionych na korzyść tylko jednej ze stron, jakkolwiek nie może temu towarzyszyć niepewność co do przyszłych skutków dla mocodawcy. Udzielając takiego pełnomocnictwa plenipotent powinien mieć pełne rozeznanie w jakim sposób treść pełnomocnictwa może wpłynąć na jego prawa i obowiązki. Natomiast omawiany wzorzec prowadzi do sytuacji, w której konsument wyraża zgodę na przyszłe obciążenia o nieznanym zakresie. Sąd w pełni przychylił się więc do twierdzeń Prezesa Urzędu, że w interesie konsumenta leży możliwość podejmowania świadomych i swobodnych decyzji, które mogą wywierać wpływ na sposób czy komfort korzystania z nieruchomości wspólnej. Na interes konsumenta składa się również to, aby reprezentujący go podmiot w swoim działaniu kierował się przede wszystkim jego dobrem.

Na tle omawianych wzorców na szczególną uwagę zasługuje, że na jego podstawie udzielone zostaje Zarządowi (Zarządcy) nieruchomości wspólnej pełnomocnictwo do głosowania na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nad uchwałami i zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.

Tak jak to było w przypadku wcześniej omawianych wzorców, także i postanowienia objęte pkt 6.1. decyzji można odnieść do zapisów dotychczas zaliczonych do rejestru klauzul niedozwolonych, tj.

3539: „Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych

wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa”

1503: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i nie wygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i nie wygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”

7440: „Ponadto Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów; wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców Osiedla dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla.”

7442: „Ponadto Nabywca w Umowie Przeniesienia udzieli on Deweloperowi oraz każdoczesnemu zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji "Osiedle (...)" w K. - każdemu z pełnomocników z osobna - nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...), położonych w obrębie(...) przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne”.

Wyrażone na tle tych wzorców poglądy sądów mają odniesienie także do sprawy niniejszej, i przychyła się do nich Sąd orzekający meriti. Wskazać można m.in., że:

- udzielając pełnomocnictwa (tu zarządowi nieruchomości) nabywcy lokali są pozbawieni wpływu na wiele spraw, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, a do których wymagana jest uchwała właścicieli lokali (...) Deweloper, który ma pełnomocnictwo od większości mieszkańców, przegłosowuje na zebraniach wspólnoty zmiany, które są dla niego korzystne. (...) W wielu przypadkach nabywcy lokali dowiadują się o takich uchwałach po ich podjęciu albo po upływie terminu do zaskarżenia. Przez tego typu postanowienia umowne nabywca lokalu pozbawia się więc swoich uprawnień właścicielskich. (...) Ustawa o własności lokali nie daje podstaw do żądania udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa do reprezentowania właściciela lokalu na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i do podejmowania uchwał. Takie uprawnienia przysługują właścicielowi i to jemu przysługuje prawo decydowania o upoważnieniu innej osoby do wykonywania wyżej wymienionych praw w jego (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie - V Wydział Cywilny w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt VI ACa 480/12, opubl. Legalis nr 741017);

- należy wykluczyć sytuację, w której konsument wyraża zgodę na postanowienia, z którymi nie miał możliwości zapoznać się przed podpisaniem umowy. Zapis bardzo ogólne i szerokie pozwalają deweloperowi i innym podmiotom na ustanowienie dowolnych służebności bez możliwości zakwestionowania ich zasadności przez konsumenta. (...) Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej to jej będzie przysługiwało prawo do wyrażania bądź nie zgody na ustanowienie służebności. Tym samym klauzula pozbawia przyszłych właścicieli lokali prawa do decydowania o losach nieruchomości wspólnej, co należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i rażąco narusza interes

konsumenta (tak wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 maja 2018 r. sygn. akt XVII AmC 678/16, opubl. LEX nr 2770919, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2019 r. sygn. akt VII AGa 1959/18, opubl. LEX nr 2749062).

Punkt 7.1. decyzji

„W przypadku zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o których mowa powyżej, Mocodawca zobowiązuje się poinformować nabywcę w umowie zbycia o zakresie wyrażonej zgody i udzielonego pełnomocnictwa oraz zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem.”

zawarte w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji „Osiedle przy (...)” (budynek A) oraz w § 3 zd. 2 wzorca umowy „AKT NOTARIALNY. PEŁNOMOCNICTWA”, stosowanego przy inwestycji (...) (etap I i II)

Treść zakwestionowanego wzorca wskazuje, że na jego mocy konsument zostaje obciążony obowiązkiem starań uzyskania od nowego nabywcy określonego pełnomocnictwa. Odnosi się ono do zgody, aby Zarząd (Zarządca) nieruchomości wspólnej, a także odwołująca byli uprawnieni do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz do działania jako druga strona czynności i byli uprawnieni do ustanawiania dalszych pełnomocników. W kontekście całej treści wzorca nie ulega wątpliwości, że pełnomocnictwo to ma na celu przede wszystkim realizację interesów dewelopera, co zresztą sama przyznała odwołująca spółka w treści odwołania (k. 53). Bezpodstawne jest zatem narzucanie związanych z tym obowiązków na rzecz konsumenta, taka uciążliwość nie jest niczym uzasadniona. Na tle zbliżonych wzorców sądy wskazywały już, że dochodzi do zachwiania równości stron, a nakładany na konsumenta w przypadku zbycia lokalu obowiązek uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy, stanowi przejaw ograniczenia prawa własności i swobody rozporządzania nim. Wprowadzenia omawianych zapisów, chociaż zdaniem odwołującej ma jedynie charakter prośby, wbrew jej zapatrywaniu może rodzić określone konsekwencje dla praw i zachowań konsumenta. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt VI ACa 630/11 (opubl. LEX nr 1283484) i w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt VI ACa 480/12 (opubl. LEX nr 1283442) takie zapisy pełnomocnictwa rażąco naruszają interes konsumenta, gdyż wprawdzie nie jest to umowa rezultatu, ale może być potraktowane jako umowa o staranne działanie i może pojawić się próba pociągnięcia konsumenta do odpowiedzialności za niedołożenie należytej staranności, co może rodzić nie tylko stres u konsumenta, ale także spowodować po jego stronie wymierną szkodę z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej. Niewątpliwie też przywołany zapis może wywołać u konsumenta przekonanie, że dopóki nie znajdzie kupca chętnego, który zgodzi się na udzielenie takiego pełnomocnictwa, to nie będzie mógł zbyć lokalu i w efekcie zrezygnuje z takiej transakcji obawiając się jakichś konsekwencji.

Zapisy o treści zbliżonej do zakwestionowanych w decyzji Prezesa Urzędu, zostały już wcześniej wpisane do rejestru klauzul umownych pod numerami:

4556: „§ 7 ust.2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że w sytuacji, w której będą zbywać udział we własności Garażu, a w chwili zbycia w budynkach na Nieruchomości nie zostanie ustanowiona odrębna własność wszystkich lokali, podejmą wszelkie działania zmierzające do tego, aby pełnomocnictwa o treści określonej powyżej zostały udzielone Spółce przez nabywców udziału we własności Garażu”

oraz 3540: „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami.”

Przedstawione wywody prowadziły do uznania, że niezasadne okazały się zarzuty odwołania wskazane w pkt I.1.1) 2) i 3). Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zasadnie uznał, że odwołująca spółka naruszyła

zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. Prezes Urzędu słusznie także dokonał oceny abstrakcyjnej, która charakteryzuje się tym, iż dokonuje się jej niezależnie od tego, czy wzorzec był czy nie, zastosowany w jakiejś konkretnej umowie. Ocenie podlega tu tylko treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania. Wystarczy sama możliwość, by dany wzorzec mógł kształtować treść stosunku z konsumentem. Kontrola abstrakcyjna nakierowana jest więc na ochronę zbiorowych interesów konsumentów (potencjalnych konsumentów), # a nie interesów konkretnego konsumenta. W przypadku tego rodzaju kontroli nie uwzględnia się okoliczności zawarcia umowy, a jedynie należy odwołać się do kryteriów obiektywnych (według modelu konsumenta), a nie subiektywnych. Wszystkie omówione wyżej postanowienia umowne są sprzeczne z dobrymi obyczajami i w sposób rażąco naruszają interesy konsumentów.

Jak wynika z treści odwołania zaskarżona została cała decyzja z dnia 14 czerwca 2022 r., jakkolwiek w treści zarzutów nie odniesiono się do jej punktu II. Wobec tego Sąd jedynie pokrótce wyjaśnia, że ta część decyzji obejmowała opis środka usunięcia trwałych skutków naruszenia zakazu.

Jak stanowi art. 23 b ustawy w decyzji Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do:

- 1) poinformowania konsumentów, będących stronami umów zawartych na podstawie wzorca, o którym mowa w ust. 1, o uznaniu za niedozwolone postanowienia tego wzorca - w sposób określony w decyzji;
- 2) złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

W ramach przywołanego przepisu, który zawiera jedynie przykładowe wyliczenia możliwych do zastosowania środków, Prezes Urzędu był zatem władny nakazać opublikowanie na stronie internetowej oraz w mediach społecznościowych określonego oświadczenia, a także poinformowanie konsumentów, którzy podpisali akty notarialne oparte o wzorce umów, zawierające postanowienia o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, o uznaniu tych postanowień za niedozwolone oraz o skutkach z tego wynikających. Intencją takich środków jest bowiem zwiększenie skuteczności kontroli abstrakcyjnej wzorca umownego, w ramach której doszło do stwierdzenia stosowania niedozwolonych postanowień wzorców umownych oraz poinformowanie konsumentów o wydanej decyzji.

Jak to już wyjaśniono we wstępnej części uzasadnienia, w myśl art. 23b ustawy Prezes Urzędu wydając decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone zakazuje jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a. Treść przywołanego przepisu wskazuje, że obligatoryjnym elementem decyzji uznającej postanowienie wzorca umowy za niezadowolony, jest równoczesne zakazanie wykorzystywania tego wzorca. Jeżeli przedsiębiorca zaprzestał już stosowania postanowień przed wszczęciem postępowania lub w jego toku, to naruszeniem zakazu będzie ponowne wdrożenie tych postanowień przez przedsiębiorcę, którego dotyczy decyzja Prezesa UOKiK. W tym wypadku zakaz wykorzystywania niedozwolonego postanowienia wzorca umowy odnosi się do ponownego stosowania postanowienia w przyszłości.

W pkt III decyzji Prezes Urzędu nałożył na odwołującą spółkę karę pieniężną z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a ustawy:

- w wysokości 154.403 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach 1.1. i 1.2. sentencji decyzji;
- w wysokości 308.806 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 2.1. do 2.4. sentencji decyzji;
- w wysokości 308.806 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 3.1. do 3.4. sentencji decyzji;
- w wysokości 231.605 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunktach od 4.1. do 4.3. sentencji decyzji;
- w wysokości 77.202 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 5.1. sentencji decyzji;
- w wysokości 77.202 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 6.1. sentencji decyzji;

- w wysokości 77.202 zł w zakresie opisanym w punkcie I podpunkcie 7.1. sentencji decyzji.

W myśl art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy 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. 23a.

Zdaniem odwołującej powyższy przepis został naruszony poprzez wymierzenie kary nieproporcjonalnej do okoliczności sprawy, nieuwzględniającej kontekstu i okoliczności łagodzących w postaci m.in. zaniechania stosowania przez spółkę kwestionowanej praktyki, aktywnego współdziałania z Prezesem UOKiK w trakcie postępowania, pozytywnej reakcji na wszczęcie postępowania poprzez podjęcie działań mających na celu zaprzestanie praktyki, dobrowolnego usunięcia skutków naruszeń i w konsekwencji wymierzenie przez organ kary pieniężnej w wysokości rażąco wygórowanej poprzez skumulowanie kar za każde postanowienie wzorca umowy osobno.

Sąd nie uwzględnił powyższych zarzutów.

Przede wszystkim w myśl art. 111 ustawy Prezes Urzędu, ustalając wysokość nakładanej kary pieniężnej, uwzględnia w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także, w przypadku kary pieniężnej, okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia, działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Ponadto ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze pod uwagę okoliczności łagodzące lub obciążające, które wystąpiły w sprawie.

Okolicznościami łagodzącymi są w szczególności:

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

Natomiast okolicznościami obciążającymi są:

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

Przywołana treść zarzutów wskazuje, że odwołująca nie kwestionowała zarzucenia jej co najmniej działania nieumyślnego przy stosowaniu niedozwolonych wzorców umownych (poza ogólnym kwestionowaniem oceny wzorca). Sąd przychylił się do oceny Prezesa Urzędu w tym zakresie. Przede wszystkim należy pamiętać, że Prezes Urzędu upublicznił w „Raporcie UOKiK. Konsument na rynku deweloperskim” swoje stanowisko, co do kwestionowanych postanowień związanych z umowami deweloperskimi, w tym tymi odnoszącymi się do udziałnych pełnomocnictw. Raport ten jest powszechnie dostępny, chociażby via internet. Uwzględniając skalę działalności odwołującej spółki i profesjonalny jej charakter, nie sposób przyjąć, że stanowisko mogło być jej nieznanne. Słusznie w decyzji wskazano, że na profesjonalnych uczestnikach rynku spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Konieczna jest nadto analiza stosowanych wzorców w kontekście rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonych przez Prezesa Urzędu. Wszelkie zaniechania w

tym zakresie, zwłaszcza wobec podmiotu tak dużego jak spółka odwołująca, wobec której można przyjąć że jej zasoby finansowe i kadrowe pozwalały na przeprowadzenie takich analiz, muszą być oceniane negatywnie.

Powoływane przez odwołującą okoliczności związane zaprzestaniem stosowania kwestionowanych postanowień, jako przemawiająca wręcz za odstąpieniem od wymierzenia kary, nie była zasadna. Z materiału dowodowego sprawy, w tym zeznań świadka K. K. wynika, że zaprzestanie stosowania zakwestionowanych pełnomocnictw było jedynie wynikiem zakończenia zbywania lokali w ramach inwestycji. Nie była to natomiast refleksja związana w zapytaniem kierowanymi do spółki przez Prezesa Urzędu, lub wszczęciem postępowania. Słusznie zatem przyjęto, iż nie jest to okoliczność łagodząca mieszcząca się w katalogu ustawowym.

Okoliczności sprawy wskazują także, że uwzględniony został rodzaj działalności spółki, ze wskazaniem że realizacja procesu budowlanego nie może odbywać się kosztem konsumentów. Niezasadne jest przedkładanie interesu dewelopera ponad interesem i prawami konsumentów.

Należona kara pieniężna koreluje także z okresem, stopniem oraz skutkami rynkowymi naruszenia. Należało szczególnie nacisk położyć na wskazanie, że zakwestionowane wzorce były stosowane przez cały okres wyodrębniania lokali i ich sprzedaży. Z zeznań przesłuchanego świadka wynika, że obecnie nie są już one stosowane, co dodatkowo potwierdza ustalenie, że nie były one niezbędne w całym procesie sprzedaży. Równocześnie okres stosowania tych postanowień uznać należało za długotrwały.

Wysokość kary jest także adekwatna do współdziałania odwołującej w toku prowadzonego postępowania. Taki był zresztą obowiązek spółki.

Określając wysokość kary Prezes Urzędu prawidłowo także uznał, że nie zachodzą okoliczności wpływające na jej dodatkowe zwiększenie. Brak było decyzji prawomocnych stwierdzających uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Wobec tego słusznie uznano, że w niniejszej sprawie nie występowała przesłanka uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

Ciężar wykazania okoliczności mających wpływ na wynik kary, które zdaniem odwołującego nie zostały uwzględnione lub zostały błędnie ocenione, spoczywa na przedsiębiorcy, a takie nie zostały w sprawie przedstawione. Natomiast nałożona kara jest relatywnie niska, jeżeli porównać ją z samym obrotem spółki.

Oceniając zasadność nałożonej kary Sąd miał także na względzie, że administracyjne kary pieniężne nie mają wyłącznie charakteru sankcji karnych, gdyż ich funkcja nie ogranicza się do represji za naruszenie nakazów i zakazów, ale równie istotna jest jej funkcja prewencyjna i dyscyplinująca. Z jednej strony kara ma zatem być odczuwalną dolegliwością dla ukaranego podmiotu, jako reakcja na naruszenie przepisów prawa, ale także wyraźnym ostrzeżeniem na przyszłość, i to zarówno dla podmiotu karanego, jak i dla całego środowiska (prewencja szczególna i ogólna). Kara ta ma za zadanie motywować adresatów norm prawnych do ich respektowania i służy zapobieżeniu powtórnemu naruszeniu obowiązków w przyszłości. Należy także zgodzić się z twierdzeniem przedstawionym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. sygn. akt III SK 24/11 (opubl. OSNP 2013/1-2/25), że sankcje pieniężne nie mają wyłącznie charakteru wymuszająco - prewencyjnego, wobec czego niezasadne jest uznanie, że niedopuszczalne jest nałożenie kary pieniężnej w przypadku zakończenia stanu naruszenia przepisów.

Sąd miał także na uwadze, że w treści art. 106 ustawy ustawodawca określił jedynie górną granicę nałożenia kary i pozostawił Prezesowi Urzędu pewien luz decyzyjny. To Prezes bowiem kształtuje politykę wymiaru kar wobec przedsiębiorców, znając specyfikę rynku i problemy związane ze stosowaniem wzorców niedozwolonych. Powszechnie przyjmuje się, że sąd jedynie wyjątkowo może w tak określonej sankcji ingerować (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2019 r., sygn. akt I NSK 95/18, opubl. system Legalis). Oznacza to, że Sąd rozpoznający odwołanie od decyzji organu, co prawda jest władny zmienić tę decyzję w odniesieniu do wysokości nałożonej kary pieniężnej, jakkolwiek ku temu konieczne jest wykazanie, że pozwany organ przekroczył zasady uznania administracyjnego w

stopniu uzasadniającym miarkowania kary administracyjnej. W niniejszej sprawie strona odwołująca nie sprostala w tym zakresie na spoczywającym na niej ciężarze dowodowym.

Niezasadne okazały się także zarzuty dotyczące wysokości kary w kontekście podobieństwa i powiązania zakwestionowanych wzorców. Poszczególne składniki kary pieniężnej nałożonej przez Prezesa Urzędu tylko dla jasności oceny zostały określone z odwołaniem do poszczególnych zakwestionowanych postanowień. Zastrzeżeń Sądu nie wzbudziła także metodyka takiego pogrupowania. Zresztą przedmiotem oceny Sąd była ogólna ocena kary nałożonej decyzją Prezesa Urzędu, a ta jawi się jako adekwatna do naruszeń jakich dopuściła się spółka. Dodatkowo wyjaśnić należy, że Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną jeżeli przedsiębiorca ten dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 23a ustawy, czyli zastosował we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolone postanowienia umowne. Przywołanego przepisu nie można interpretować w ten sposób, że w przypadku stosowania kilku niedozwolonych postanowień nakładana jest jedna kara, bez jej indywidualizacji w odniesieniu do każdego z tych postanowień. Prezes Urzędu jest obowiązany ważyć wysokość kary w powiązaniu z poszczególnymi postanowieniami. Ocena taka jest oczywiście oceną całościową, ale nie oderwaną od poszczególnych naruszeń jakich dopuścił się przedsiębiorca.

Jak już wyjaśniono wysokość kary pieniężnej nie mogła być większa niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponadto w ustępie 7 przepisu ustawodawca wskazał, że 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, uwzględni:

- 1) obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok;
- 2) w przypadku, o którym mowa w ust. 5 - średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających ten rok. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

Obrót taki w myśl ust. 3 przepisu oblicza się w przypadku przedsiębiorcy, który nie sporządza rachunku zysków i strat na podstawie przepisów o rachunkowości, jako sumę przychodów wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym równoważnym do rachunku zysków i strat sporządzanym na podstawie przepisów o rachunkowości lub w innym dokumencie podsumowującym przychody w roku obrotowym, w tym w sprawozdaniu z wykonania budżetu.

W uzasadnieniu decyzji wyjaśniono, że Prezes UOKiK wezwał przedsiębiorcę do przedstawienia danych dotyczących obrotu pismem z dnia 17 stycznia 2022 r. W piśmie z dnia 21 stycznia 2022 r. spółka wskazała wysokość tego obrotu i przedstawiła „rachunek zysków i strat za 2021 r.”, tj. wydruk z 20 stycznia 2022 r. Słusznie zatem Prezes Urzędu uznał, że stosownie do art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217) rachunek zysków i strat jest częścią sprawozdania finansowego, a przedstawiony wydruk nie spełniał wymogów dowodu na wysokość obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2021 r. Wobec tego zasadne było odwołanie się do przywołanego wyżej art. 106 ust. 7 ustawy, poprzez uwzględnienie obrotu osiągniętego przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, tj. w 2020 r. Nałożona kara (tak jej poszczególne elementy, jak i jej łączny wymiar), nie przekracza 10 % obrotu spółki osiągniętego w tymże roku, a wręcz plasuje się w dolnej granicy możliwej do wymierzenia kary.

Oceny tej nie zmieniają zapisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 7 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji (Dz.U.2022.561), na mocy którego przedłużono termin do złożenia sprawozdania finansowego. Przywołane rozporządzenie stanowiło jedynie uprawnienie do późniejszego złożenia sprawozdania, a nie wykluczało zrealizowania obowiązku we wcześniejszej dacie. Natomiast właśnie dla sytuacji, w której przedsiębiorca nie dysponuje przed wydaniem decyzji danymi finansowymi niezbędnymi do ustalenia obrotu za rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary, w art. 106 ust. 7 ustawy przewidziano, że Prezes Urzędu, nakładając karę pieniężną uwzględnia obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ten rok. Przywołany przepis

w żadne sposób nie uzależnia jego zastosowania od upływu terminów ustawowych na wywiązania się obowiązków sprawozdawczych za określony rok. Takie założenie mogłoby paraliżować działania Prezesa Urzędu.

Wobec tego jedynie na marginesie wskazać należy, że przedstawione przez odwołującą dane dotyczące obrotu za 2021 r., które nie zostały uwzględnione przez Prezesa Urzędu, wskazują że nałożona kara także nie przekracza 10 % tego obrotu. Nie poparte żadnymi argumentami jest założenie odwołującej, że obrót ten był niższy w 2021 r. w stosunku do roku 2020 r. prowadziłyby to do nałożenia kary w mniejszym wymiarze. Na wysokość kary wpłynęły wytyczne wskazane w art. 111 ustawy, a te były niezależne od tej okoliczności.

Sąd wskazuje nadto, że pomimo kwestionowania w toku procesu oparcia się przez Prezesa Urzędu na obrocie spółki w 2020 r., nie zostały przedstawiony dowód w postaci zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2021 r.

Na zakończenie Sąd wyjaśnia, iż zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania administracyjnego nie mogły odnieść zamierzonych skutków procesowych. W tym kontekście należy przede wszystkim zwrócić uwagę na charakter prawny i cechy postępowania przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Wniesienie odwołania od decyzji administracyjnej wszczyna postępowanie cywilne, w którym na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego Sąd dokonuje własnych ustaleń faktycznych i prawnych. Przede wszystkim Sąd nie ogranicza się jedynie do sprawdzenia prawidłowości postępowania administracyjnego. Przed sądem powszechnym sprawa rozpoznawana jest według reguł kontradiktoryjnego postępowania cywilnego, a przedmiotem nie jest kontrola legalności decyzji administracyjnej, jak to ma miejsce przed sądem administracyjnym. Celem postępowania sądowego nie jest więc przeprowadzenie kontroli postępowania administracyjnego, lecz merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, której przedmiotem jest spór między stronami powstający dopiero po wydaniu decyzji przez Prezesa Urzędu. Do Sądu ostatecznie należy zastosowanie odpowiedniej normy prawa materialnego, na podstawie wyjaśnienia podstawy faktycznej, obejmującej wszystkie elementy faktyczne przewidziane w hipotezie tej normy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 2021 r., sygn. akt I NSKP 7/21, opubl. Lex nr 3225327).

Powyżej przedstawione argumenty prowadziły do oddalenia odwołania.

Po pierwsze w sprawie nie zachodziły podstawy do uchylenia decyzji. Takie uchylenie w całości lub w części następuje wyjątkowo. Co do zasady dotyczy to sytuacji, w których występuje istotna wadliwość decyzji, która w postępowaniu administracyjnym uzasadniałaby stwierdzenie jej nieważności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 29 maja 1991 r., sygn. akt III CRN 120/91, opubl. OSNCP 1992, Nr 5, poz. 87; postanowienie Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 1999 r., sygn. akt I CKN 351/99, opubl. OSNC 2000, Nr 3, poz. 47). Uchylenie decyzji w całości powinno zatem nastąpić wówczas, gdy wydanie jej nastąpiło bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa materialnego, jak i również wtedy, gdy została ona skierowana do podmiotu niebędącego stroną w sprawie, a także gdy dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną. Podstawą do uchylenia decyzji Prezesa Urzędu jest także potrzeba dokonania w całości niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 r., sygn. akt III SK 5/09, opubl. LEX nr 794890). Jeżeli nie zachodzą wskazane podstawy do uchylenia decyzji, to Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów obowiązany jest na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego dokonać własnych ustaleń faktycznych i prawnych.

Sąd nie znalazł także podstaw do zmiany decyzji Prezesa Urzędu w zakresie nałożonej kary pieniężnej, tak poprzez uchylenie decyzji w tym zakresie, jak i obniżenie jej wymiaru, co zostało już szczegółowo omówione w treści uzasadnienia.

W pkt II wyroku orzeczono o kosztach postępowania mając na uwadze jego wynik. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił przepis art. 108 § 1 k.p.c., w zw. z art. 98 i 99 k.p.c. Podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej stanowił przepis § 14 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265)

16.02.2023 r.

SSO Małgorzata Brzozowska

Sygn. akt XVII AmA 71/22

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)