



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922  
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61 - 50/05/WS

Wrocław, 28 .09.2006 r.

**Decyzja RWR 37/2006**

I. Na podstawie art. 23d ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz stosowanie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w *sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. nr 18, poz. 172 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Iwonie Dąbrowskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „Firma Handlowo-Uslugowa D&D Agencja Obsługi Nieruchomości” w Jeleniej Górze

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów :

stwierdza się, że działanie ww. przedsiębiorcy, polegające na możliwości wprowadzania w błąd konsumentów co do istotnych cech świadczonych usług, poprzez oznaczenie działalności gospodarczej przedsiębiorcy nazwą „Firma Handlowo – Usługowa D& D Agencja Obsługi Nieruchomości” wskazującą na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę i mogące stanowić naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. *o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.),

**nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ww ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

II. Na podstawie art. 23d powołanej w pkt. I. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosowanie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 powołanego w pkt. I. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w *sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Iwonie Dąbrowskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „Firma Handlowo-Uslugowa D&D Agencja Obsługi Nieruchomości” w Jeleniej Górze

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów :

stwierdza się, że zarzucana przedsiębiorcy praktyka w zakresie zarzutu prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadanej licencji zawodowej, co może naruszać obowiązek wynikający z art. 179 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust. 1 ww ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, **nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 1 ww ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

## Uzasadnienie

1. W dniu 16 grudnia 2005 r. wpłynęło do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu pismo Dolnośląskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami „DOSPON”. W piśmie, podpisanym przez Prezesa Zarządu, poinformowano, iż biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzone w Jeleniej Górze przez Iwonę Dąbrowską pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa D&D, działa bez licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami. Z pisma wynikało, iż powyższe mogło naruszać ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603). Do pisma dołączono stosowane, według oświadczenia Prezesa „DOSPON”, przez Iwonę Dąbrowską, wzory trzech umów, tj. *UMOWY POŚREDNICTWA Sprzedaży nieruchomości*, *UMOWY POŚREDNICTWA Sprzedaży nieruchomości (z wyłącznością)* oraz wzór *UMOWY POŚREDNICTWA Kupna Nieruchomości*. Wszystkie umowy zawierały w miejscu przeznaczonym na złożenie podpisu przez pośrednika odrębny podpis, który mógł być odczytany jako „Dąbrowska”. Z nadruku na każdej umowie wynikało, iż dodatkowo przedsiębiorca posługuje się oznaczeniem „Agencja Obsługi Nieruchomości”.

2. Dokonując wstępnej analizy powyższego pisma Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej „Prezesem Urzędu” lub „organem antymonopolowym” stwierdził, iż zgodnie z art. 179 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603) warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest posiadanie odpowiedniej licencji zawodowej. Wobec uprawdopodobnienia pismem DOSPON, iż przedsiębiorca takiej licencji nie posiada, Prezes Urzędu postanowieniem nr 6/2006 z dnia 16 stycznia 2006 r. wszczął z urzędu postępowanie przeciwko Iwonie Dąbrowskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo-Usługowa D&D Agencja Obsługi Nieruchomości w Jeleniej Górze, w sprawie naruszenia przez przedsiębiorcę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegającego na :

a) wprowadzaniu w błąd konsumentów co do istotnych cech świadczonych usług, poprzez oznaczenie działalności gospodarczej przedsiębiorcy nazwą „Firma Handlowo – Usługowa D& D Agencja Obsługi Nieruchomości” wskazującą na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę, co może stanowić naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. *o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*,

b) prowadzeniu działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadanej licencji zawodowej, co może naruszać obowiązek wynikający z art. 179 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”.

3. W odpowiedzi na zarzuty Iwona Dąbrowska, zwana dalej także „Przedsiębiorcą”, w piśmie z dnia 28 stycznia 2006 r. oświadczyła, iż nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, wobec czego nie dysponuje żadnymi wzorami umów w tym przedmiocie. Ponadto oświadczyła, iż zarówno nie zawierała umów w powyższym zakresie jak i nie posiada ubezpieczenia OC tej działalności. Na dowód powyższej okoliczności podniosła, iż przeprowadzona kontrola przez Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej we Wrocławiu (Delegatura w Jeleniej Górze) nie potwierdziła żadnych nieprawidłowości w zakresie jej działalności gospodarczej. Podniosła także, iż nie zgadza się z twierdzeniem, jakoby nazwa przedsiębiorstwa, pod którą prowadzi działalność, wskazywała na świadczenie usług w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę. Zdaniem Przedsiębiorcy żaden element nazwy tego przedsiębiorstwa nie wskazuje na usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ponadto w piśmie z dnia 13 marca 2006 r. Iwona Dąbrowska oświadczyła, iż przedmiotem jej działalności – według wpisu do rejestru Wydziału Inicjatyw Gospodarczych Urzędu Miasta Jelenia Góra - był handel hurtowy i detaliczny, import-eksport towarów nie objętych koncesją, komis oraz tłumaczenia włosko – polskie. Zakres ten został formalnie rozszerzony o działalność agencji obsługi nieruchomości dopiero w 2004 r., co nie oznacza – zdaniem przedsiębiorcy – iż taka działalność faktycznie była prowadzona. Iwona Dąbrowska oświadczyła, iż nie wykonywała żadnych czynności związanych z koniecznością zatrudnienia licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami. Dopiero od marca 2005 r. zaczęła badać lokalny rynek nieruchomości jako przygotowanie do rozpoczęcia działalności w zakresie obrotu nieruchomości począwszy od 2006 r. Dopiero 10 stycznia 2006 r. zatrudniła licencjonowanego pośrednika i w chwili obecnej zatrudnia takiego pośrednika nadal (jednakże już inną osobę). Jednocześnie Iwona Dąbrowska dołączyła do pisma wzory umów stosowanych – wedle jej oświadczenia – od dnia 10 stycznia 2006 r.

#### **4. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny :**

4.1. Iwona Dąbrowska jest przedsiębiorcą wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Wydział Inicjatyw Gospodarczych Urzędu Miasta w Jeleniej Górze. Działalność gospodarczą rozpoczęła od 4 stycznia 1993 r. Przedmiotem tej działalności był początkowo handel hurtowy, detaliczny i obwoźny artykułami przemysłowymi oraz krawiectwo, następnie zaś również import-eksport towarów nie objętych koncesją, komis i tłumaczenia włosko-polskie oraz polsko-włoskie. Począwszy od dnia 16 lutego 2004 r. wpisano do rejestru również m.in. działalność agencji obsługi nieruchomości (ozn. 70.31.Z wg Polskiej Klasyfikacji Działalności – PKD) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (ozn. 70.12.Z wg Polskiej Klasyfikacji Działalności – PKD). Od 22 września 2004 r. ponadto rejestrze wpisano m.in. działalność:

- wykonywanie robót ogólnobudowlanych; roboty ziemne,
- wykonywanie robót budowlanych murarskich,
- wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych, gdzie indziej niesklasyfikowanych,

- wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli,
- wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych,
- wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- tynkowanie,
- malowanie,
- sprzątanie i czyszczenie obiektów.

Miejscem wykonywania działalności gospodarczej jest Jelenia Góra

dowód – wypis z rejestru ewidencji działalności gospodarczej, k. 11-12.

4.2. Począwszy od marca 2005 r. Iwona Dąbrowska zaczęła zbierać oferty kupna-sprzedaży nieruchomości, gromadząc je w stworzonej przez siebie bazie danych. Wiązało się to z jej planami uzyskania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami. W toku podjętych czynności Iwona Dąbrowska zaczęła organizować biuro, zakupiła również program komputerowy do gromadzenia ofert w bazie danych. W maju 2005 r. założyła stronę internetową ([www.did.jgora.pl](http://www.did.jgora.pl)), na której zamieszczała niektóre ze zgromadzonych w bazie danych ofert sprzedaży nieruchomości, zamieszczając także cenę klienta (nie pobierała prowizji za umieszczenie oferty klienta w swojej bazie danych). Strona ta opłacona była początkowo do dnia 31 grudnia 2005 r., jednakże przedsiębiorca użytkuje ją nadal. Iwona Dąbrowska nie zawarła żadnych umów pośrednictwa w zakresie kupna lub sprzedaży nieruchomości, chociaż wzory takich umów przygotowała i jednostronnie podpisała. Było to spowodowane nie zrealizowaniem w 2005 r. planów uzyskania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami

dowód – protokół kontroli Inspekcji Handlowej k. 33, protokół przesłuchania Iwony Dąbrowskiej k. 35.

Według stanu na dzień 23 lutego 2006 r. na stronie internetowej znajdowało się logo „D&D Agencja Obsługi Nieruchomości”. Oferta obejmowała sprzedaż nieruchomości podzielonych na cztery grupy, tj. „Domy”, „Działki”, „Mieszkania”, „Inne”. Na stronie tej znajdowała się ponadto informacja :

*„Agencja Obrotu Nieruchomościami D&D obsługuje osoby indywidualne oraz podmioty gospodarcze z kraju i zagranicy. W naszej ofercie znajdują Państwo :*

- mieszkania
- domy
- działki budowlane
- grunty pod działalność gospodarczą
- hotele
- kamienice
- grunty pod budowę nowych i pięknych osiedli mieszkaniowych
- grunty rolne
- oraz wiele innych obiektów na sprzedaż i do wynajmu.

*Jeżeli nieruchomość, która Państwa interesuje w ogóle jest na sprzedaż to my ją znajdziemy !. Przestrzegamy zasad etyki pośrednictwa nieruchomości, aby jak najlepiej zabezpieczyć interesy naszych klientów.”*

dowód – notatka służbowa k. 14, wydruk strony internetowej k. 15-17.

4.3. Plany rozpoczęcia działalności w zakresie obrotu nieruchomościami Iwona Dąbrowska zrealizowała dopiero w styczniu 2006 r. zatrudniając w dniu 10 stycznia 2006 r. na podstawie umowy o pracę Edwarda Bielenia, posiadającego licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nr 4795, zaś od dnia 1 lutego 2006r. – po rozwiązaniu umowy o pracę z E. Bieleniem – Grażyną Zabłucki, posiadającą licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nr 1749

dowód – świadectwa nadania licencji k. 47 i 64, umowy o pracę k. 29 i 65, wyjaśnienia I. Dąbrowskiej k. 28 i 38.

Jednocześnie w dniu 30 stycznia 2006 r. Iwona Dąbrowska ubezpieczyła swoją działalność (ubezpieczenie OC) – uzyskując Polisé nr A0088923

dowód - wyjaśnienia I. Dąbrowskiej k. 38.

W swojej działalności stosuje wzór *UMOWY POŚREDNICTWA Sprzedaży nieruchomości* oraz wzór *UMOWY POŚREDNICTWA Kupna nieruchomości* zasadniczo zbieżne z wzorami umów przekazanymi Prezesowi Urzędu przez DOSPON. W treści tych umów umieszczono m.in. imię i nazwisko licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami, zatrudnionego przez Iwonę Dąbrowską, wraz z numerem jego licencji zawodowej

dowód – wzory umów k. 30-31.

4.4. W dniu 5 stycznia 2006 r. Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze przeprowadził w siedzibie Firmy Handlowo-Usługowej D&D Agencja Obsługi Nieruchomości w Jeleniej Górze kontrolę w zakresie legalności prowadzonej działalności gospodarczej. W toku kontroli ustalono, iż „*Iwona Dąbrowska nie prowadziła działalności agencji obrotu nieruchomościami*”

dowód – protokół kontroli k. 33.

Ponadto nie stwierdzono w lokalu przedsiębiorcy uwidocznionych ofert kupna – sprzedaży nieruchomości, reklam oraz „*innych informacji świadczących o prowadzeniu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Stwierdzono natomiast ofertę różnorodnych artykułów przemysłowych, do sprzedaży których ogranicza się prowadzona działalność gospodarcza*”

dowód – protokół kontroli k. 33.

4.5. Organ antymonopolowy zwrócił się do DOSPON z prośbą o podanie źródła informacji w zakresie prowadzenia przez Iwonę Dąbrowską działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pismem z dnia 15 maja 2006 r. DOSPON poinformował, iż pismo do Urzędu sporządzone zostało na podstawie zawiadomienia podpisanego przez Michała Stępnia, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą „Nieruchomości Stępień” w Jeleniej Górze. Wezwany do złożenia wyjaśnień Michał Stępień pismami z dnia 5 lipca i 17 lipca 2006 r. zaprzeczył, aby składał jakiegokolwiek zawiadomienie do DOSPON, a tym bardziej podpisał pismo tej treści. Zaprzeczył również, aby dostarczył projekty umów Iwony Dąbrowskiej

dowód – pismo DOSPON k. 44, zawiadomienie k. 45, pisma Michała Stępnia k. 58 i 60.

4.6. W kwietniu 2005 r. przez kilkanaście dni (do 30 kwietnia) Iwona Dąbrowska zatrudniała na podstawie umowy – zlecenia Grażynę Frankiel, która miała zajmować się zbieraniem ofert sprzedaży nieruchomości. Obie kobiety pozostają w konflikcie na tle rozliczeń za okres zatrudnienia. G. Frankiel wyniosła z biura Iwony Dąbrowskiej wzory umów pośrednictwa kupna oraz sprzedaży nieruchomości, które przekazała Inspekcji Handlowej

dowód – notatka k. 18, protokół przesłuchania Iwony Dąbrowskiej k. 35, częściowo pismo G. Frankiem k. 61.

## **5. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

### **5.1. Określenie zarzutów**

Prezes Urzędu wszczął z urzędu, na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy o ochronie (...), przeciwko Przedsiębiorcy postępowanie w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w wyniku :

a) wprowadzania w błąd konsumentów co do istotnych cech świadczonych usług, poprzez oznaczenie działalności gospodarczej przedsiębiorcy nazwą „Firma Handlowo – Usługowa D& D Agencja Obsługi Nieruchomości” wskazującą na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę, co może stanowić naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. *o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ww ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*,

b) prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadanej licencji zawodowej, co może naruszać obowiązek wynikający z art. 179 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust. 1 ww ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

### **5.2. Naruszenie interesu publicznoprawnego.**

Przede wszystkim rozważenia wymaga, czy w sprawie niniejszej naruszony został interes publicznoprawny. Zgodnie z celem ustawy o ochronie (...) opisanym w art. 1 ust. 1, określa ona m.in. „zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów (...) konsumentów”. Tak określony cel ustawy pozwala przyjąć, iż ma ona charakter publiczny i służy ochronie ogólnospołecznego interesu. Powyższe przesądza o wyłączeniu możliwości podejmowania przez organ antymonopolowy działań w celu ochrony wyłącznie interesów indywidualnych. Należy zatem stwierdzić, że nie każde naruszenie prawa w stosunkach cywilno-prawnych kwalifikuje sprawę do postępowania w trybie ww. ustawy. Odmienne niż to ma miejsce w postępowaniu cywilnym ukierunkowanym na ochronę praw podmiotowych stron, postępowanie w trybie ustawy o ochronie (...) ma za swój przedmiot ochronę interesu publicznoprawnego, a więc ma to miejsce wtedy, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg

uczestników rynku, bądź gdy wywołują one inne niekorzystne zjawiska na rynku wymagające ingerencji ze strony organów działających w trybie tej ustawy.

W niniejszej sprawie postępowanie dotyczy zarzutów naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, a zatem potencjalnie skutkami zarzucanych działań dotknięty mógł być szeroki krąg uczestników rynku. Wynika stąd wniosek, iż w sprawie mógł zostać naruszony interes publicznoprawny.

### **5.3. Status przedsiębiorcy**

Przedmiotem postępowania są praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, przez które rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorców (art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie...). Definicja legalna pojęcia „przedsiębiorca” zawarta jest w art. 4 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z art. 4 pkt. 1 powołanego artykułu w zw. z art. 86 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. ilekroć. Nr 173, poz. 1808), ilekroć w ustawie jest mowa o „przedsiębiorcy” - rozumie się przez to przedsiębiorcę wedle przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - O swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z póź. zm.). Z zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wynika, iż Iwona Dąbrowska wykonuje działalność gospodarczą, a zatem uznać ją należy za przedsiębiorcę w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

**5.4. Zarzut naruszenia art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającego na wprowadzaniu w błąd konsumentów co do istotnych cech świadczonych usług, poprzez oznaczenie działalności gospodarczej przedsiębiorcy nazwą „Firma Handlowo – Usługowa D& D Agencja Obsługi Nieruchomości” wskazującą na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę.**

#### **5.4.1. Przesłanki zastosowania art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) -wprowadzenie.**

Zgodnie z art. 23a ust.1. przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, przy czym nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Stosownie do ustępu 2 powołanego wyżej art. 23, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności m.in. naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji i inne czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów. A zatem stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

1. bezprawności działania,
2. naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

#### **5.4.2. Bezprawność działania przedsiębiorcy.**

Bezprawność działania oznacza sprzeczność działania przedsiębiorcy z obowiązującym prawem. Z przykładowego wyliczenia zawartego w art. 23 a ust. 2 wynika, iż polegać ona może m.in. na naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji. Podstawowym przepisem, mającym znaczenie w niniejszej sprawie dla oceny tej przesłanki jest art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.). Zgodnie z

powołanym przepisem czynem *nieuczciwej konkurencji jest takie oznaczenie towarów lub usług albo jego brak, które może wprowadzić klientów w błąd co do pochodzenia, ilości, jakości, składników, sposobu wykonania, przydatności, możliwości zastosowania, naprawy, konserwacji lub innych istotnych cech towarów albo usług, a także zatajenie ryzyka, jakie wiąże się z korzystaniem z nich*. Zakaz wywoływania mylnych wyobrażeń przez czyny przykładowo wymienione w tym przepisie stanowi konsekwencję zasady posługiwania się w obrocie prawdziwymi oznaczeniami. Zakłada ona, iż podmioty uczestniczące w walce konkurencyjnej nie będą podejmowały działań celowo fałszywych lub mogących wywołać omyłki (zwykle na korzyść działającego), po to, aby przyciągnąć klientów (NOWIŃSKA Ewa, VALL du Michał, *Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji*, Warszawa 2005 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, wydanie II, ss. 300.)

Użycie w art. 10 zwrotu „*może wprowadzić w błąd*” jednoznacznie przemawia za tym, że wystarcza potencjalna możliwość wywołania błędu (zob. L. Górnicki: *Nieuczciwa konkurencja, w szczególności przez wprowadzające w błąd oznaczenie towarów lub usług, i środki ochrony w prawie polskim*, Wrocław 1997, s. 52).

Istotne jest przy tym, aby podjęte działania miały obiektywną zdolność wywołania pomyłek w omawianym zakresie (por. orzeczenie SN z dnia 18 października 1935 r., C I 122/35, OSP 1936, z. 1, poz. 267). Omawiany zakaz odgrywa istotną rolę w zakresie ochrony interesów konsumenta, w tym tzw. konsumenckiego prawa do informacji.

Dla oceny zatem zasadności zarzutu niezbędnym jest ustalenie w sprawie niniejszej, czy użycie oznaczenia „Firma Handlowo – Usługowa D&D Agencja Obsługi Nieruchomości” mogło wskazywać na prowadzenie przez Iwonę Dąbrowską usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a jeżeli tak – to czy informacja ta była prawdziwa.

Zdaniem Prezesa Urzędu odpowiedź na pierwsze z pytań jest negatywna, co zwalnia jednocześnie z konieczności rozważenia drugiego z postawionych zagadnień.

Przede wszystkim wskazać należy, iż zgodnie z art. 179 ust. 1 powołanej w pkt. 2. uzasadnienia niniejszej Decyzji ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w tej ustawie. Ustęp 2 stanowi, iż pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Nie ulega wątpliwości, iż do dnia 10 stycznia 2006 r., tj. do dnia zatrudnienia licencjonowanego pośrednika, Iwona Dąbrowska nie posiadała uprawnień do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i faktycznie jej też nie prowadziła (szersze omówienie tej okoliczności znajduje się w pkt. 5.5. uzasadnienia niniejszej Decyzji). Użycie w nazwie przedsiębiorstwa oznaczenia „Agencja Obsługi Nieruchomości”, zdaniem organu antymonopolowego, nie mogło wprowadzić klientów w błąd odnośnie istotnych cech wykonywanych przez Iwonę Dąbrowską usług, w szczególności zaś wskazywać na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę. Według Małego Słownika Języka Polskiego (Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994) *obsługiwać – obsłużyć* oznacza „wykonywać konieczne w danym zakresie lub wobec kogo czynności, spełniać obowiązki służbowe”. Tymczasem wedle tego samego źródła *pośredniczyć* oznacza „1. załatwiać jakieś sprawy między kim a kim, starać się doprowadzić do porozumienia między kim a kim, występować w roli mediatora, rozjemcy; 2. zajmować się dla zarobku załatwianiem transakcji handlowych”. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, aby nazwa „Agencja Obsługi Nieruchomości” miała wskazywać na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę. Zakresy pojęciowe oznaczeń *obsługiwać* i *pośredniczyć* mają rozłączne zakresy znaczeniowe i wobec tego nie zachodzi obawa



uznania przez konsumentów, iż obsługa nieruchomości oznacza to samo, co pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Jedynie na marginesie warto zaznaczyć, iż działalność agencji obsługi nieruchomości ujęta jest w innej klasie schematu klasyfikacji wg PKD aniżeli działalność kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Skoro zatem zarzucana Iwonie Dąbrowskiej bezprawność działania polegać miała na naruszeniu normy art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. *o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji*, zaś Prezes Urzędu nie stwierdził ostatecznie naruszenia tego przepisu – brak jest również podstaw do przyjęcia, aby przesłanka bezprawności działania przedsiębiorcy została spełniona.

### **5.4.3. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.**

Punkt 2 preambuły implementowanej do ustawy o ochronie (...) Dyrektywy 98/27/EC Parlamentu Europejskiego i Rady brzmi: „Zbiorowe interesy oznaczają interesy, które nie stanowią skumulowanych interesów poszczególnych osób poszkodowanych z racji naruszenia”. Nie jest zatem zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów, choćby liczba pokrzywdzonych konsumentów była bardzo duża. Powyższy zapis implementowany został w art. 23a ust.1. ustawy o ochronie (...) stanowiącym, jak to już powołano w pkt. 5.4.1. uzasadnienia niniejszej Decyzji, iż przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, przy czym nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu oceniając działanie przedsiębiorcy pod kątem tej przesłanki należy ustalić, czy jego działania mogą naruszać interesy także nieoznaczonego kręgu potencjalnych klientów. Tego typu naruszenie wystąpi wówczas, gdy działania przedsiębiorcy dotyczą zbiorowości i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta, czyli gdy są powszechne. Zdaniem Sądu Najwyższego „nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów” (Wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., I CKN 504/01.).

W sprawie niniejszej zarzucane przedsiębiorcy działanie nie narusza nie tylko zbiorowych interesów konsumentów, ale także interesów poszczególnych osób. W sprawie brak jest osób poszkodowanych faktem używania kwestionowanej nazwy działalności gospodarczej Iwony Dąbrowskiej, nazwa ta bowiem nie wprowadzała konsumentów w błąd odnośnie istotnych cech świadczonych usług i nie mogła zostać odebrana jako wskazująca na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę. Prezes Urzędu wyraża pogląd, iż warunkiem koniecznym do wystąpienia przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest uprzednie stwierdzenie bezprawności jego działania. Skoro tej bezprawności w sprawie niniejszej nie stwierdzono, brak jest podstaw również do przypisania działaniu Iwony Dąbrowskiej spełnienia przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

W tym stanie rzeczy, wobec braku spełnienia ustawowych przesłanek, organ antymonopolowy w pkt. I Decyzji stwierdził na podstawie art. 23d ustawy o ochronie (...), że działanie Iwony Dąbrowskiej, polegające na możliwości wprowadzania w błąd

konsumentów co do istotnych cech świadczonych usług, poprzez oznaczenie działalności gospodarczej przedsiębiorcy nazwą „Firma Handlowo – Usługowa D& D Agencja Obsługi Nieruchomości” wskazującą na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez profesjonalistę i mogące stanowić naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. *o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.),

**nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w zw. z art. 23a ust. 1 ww ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

**5.5. Zarzut naruszenia art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegający na prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadanej licencji zawodowej, co może naruszać obowiązek wynikający z art. 179 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603).**

**5.5.1. Przesłanki zastosowania art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) – bezprawność działania.**

Jak to już wskazano wyżej (w pkt. 5.4.1. i pkt 5.4.3.) zgodnie z art. 23a ust.1. przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Ustęp. 2 powołanego artykułu zawiera jedynie przykładowy katalog naruszeń, zatem przesłanka bezprawności działania może być odniesiona do naruszenia przepisów innych ustaw. Jedną z takich ustaw jest niewątpliwie powoływana już w pkt. 1 uzasadnienia niniejszej Decyzji ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 179 ust. 1 powołanej ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

Ustęp 2. powołanego przepisu stanowi, iż pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 Działu V ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nadaje uprawnienia i licencje zawodowe, na podstawie postępowania kwalifikacyjnego zakończonego wynikiem pozytywnym (art. 191 ust. 1 Ustawy). Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna (art. 191 ust. 3 Ustawy). Osoby, którym nadano licencje zawodowe, podlegają wpisowi do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami na podstawie świadectw nadania tych licencji (art. 193 ust. 1 Ustawy). Zatem nie ulega wątpliwości, iż warunkiem legalnego prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest posiadanie licencji zawodowej, względnie też – jak przyjmuje się w praktyce, co najmniej zatrudnianie licencjonowanego pośrednika. Dla oceny niniejszej sprawy znaczenie ma określenie, jakie czynności zaliczyć należy do zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Art. 180 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* określa, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;

4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami należy więc uznać za nowy typ umowy nazwanej, wykazujący pewne podobieństwa do umowy zlecenia, ale samodzielnie w ustawie uregulowany. Art. 180 określa treść zobowiązania stron tej umowy, gdyż kształtuje ją jako umowę wzajemną, pośrednik bowiem zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów określonych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi, albo przedsiębiorcy zatrudniającemu pośrednika, odpowiedniego wynagrodzenia. Odnośnie pośredników w obrocie nieruchomościami ustawa przewiduje dwie formy ich działalności jako przedsiębiorcy prowadzącego na własny rachunek działalność w zakresie pośrednictwa, albo jako osoby zatrudnionej w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie tego pośrednictwa (BIENIEK Gerard (redakcja), KALUS Stanisława, MARMAJ Zenon, MZYK Eugeniusz. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Warszawa 2005. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Wydanie I, ss. 700). Zgodnie bowiem z treścią art. 179 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami*.

Ta druga forma została zastosowana przez Iwonę Dąbrowską, która od dnia 10 stycznia 2006 r. zatrudniła licencjonowanych pośredników na zasadzie umów o pracę. Oceniając bezprawność działania Przedsiębiorcy, osobnej ocenie poddać należy dwa okresy jego działalności tj. :

a) od maja 2005 r. do 10 stycznia 2006 r.

b) po 10 stycznia 2006 r.

ad. a) W okresie od maja 2005 r. do 10 stycznia 2006 r. Iwona Dąbrowska, prowadziła przygotowania do rozpoczęcia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W tym czasie tworzyła bazy danych, opłaciła stronę internetową na której umieściła niektóre z ofert wraz z podaną przez sprzedającego ceną. Jak to ustalono w toku postępowania, Iwona Dąbrowska nie zawarła w tym okresie żadnych umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Fakt ten Prezes Urzędu uznał za udowodniony, opierając się głównie na oświadczeniach Iwony Dąbrowskiej oraz wynikach kontroli Inspekcji Handlowej. Wątpliwości budził fakt posiadania podpisanych jednostronnie przez Przedsiębiorcę w tym okresie umów pośrednictwa, ale wobec braku dowodów przeciwnych Prezes Urzędu musiał uznać za prawdziwe oświadczenie Iwony Dąbrowskiej, iż umów tych nigdy do obrotu nie wprowadziła, zaś ich podpisanie wynikało jedynie z intensywnych przygotowań do rozpoczęcia działalności w zakresie obrotu nieruchomościami. Prezes Urzędu poddał analizie również oświadczenie Grażyny Frankiel z którego miałyby wynikać, iż była zatrudniona przez Przedsiębiorcę przy czynnościach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Przede wszystkim zważyć należy, iż wezwana przez organ antymonopolowy G. Frankiel nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Oświadczyła, iż zamieszczała ogłoszenia prasowe o działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – jednakże nie potrafiła podać w tej materii żadnych szczegółowych faktów, pozwalających na

weryfikację tych twierdzeń. W tej sytuacji, zważywszy, iż kontrola Inspekcji Handlowej nie potwierdziła tych zarzutów, a obie kobiety pozostają w konflikcie, co musi mieć wpływ również na ocenę wiarygodności oświadczeń G. Frankiel, Prezes Urzędu ostatecznie nie dał wiary tym zarzutom w części, w której dotyczą one rzekomej działalności Iwony Dąbrowskiej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Godzi się także podnieść, iż w sprawie Prezes Urzędu odmówił wiarygodności i mocy dowodowej wydrukowi strony internetowej Przedsiębiorcy dla oceny jego działalności do 10 stycznia 2006 r., gdyż wydruki te pochodzą z dnia 23 lutego 2006 r., a zatem z okresu, w którym Iwona Dąbrowska zatrudniała już licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami.

Ad. b) Od dnia 10 stycznia 2006 r. Iwona Dąbrowska zatrudniła licencjonowanych pośredników, wobec czego rozpoczęcie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozbawione jest cechy bezprawności.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż zdaniem Prezesa Urzędu przesłanka bezprawności działania Przedsiębiorcy nie została – w zakresie omawianego zarzutu – spełniona.

### **5.5.2. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.**

Prezes Urzędu odnośnie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumentów podtrzymuje rozważania zawarte w pkt. 5.4.3. uzasadnienia niniejszej Decyzji. Prezes Urzędu podtrzymuje pogląd, iż warunkiem koniecznym do wystąpienia przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest uprzednie stwierdzenie bezprawności jego działania. Zatem, skoro tej przesłanki w sprawie niniejszej nie stwierdzono, brak jest podstaw również do przypisania działaniu Iwony Dąbrowskiej spełnienia przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

W tym stanie rzeczy, wobec braku spełnienia ustawowych przesłanek, organ antymonopolowy w pkt. II Decyzji stwierdził na podstawie art. 23d ustawy o ochronie (...), że zarzucana Przedsiębiorcy praktyka w zakresie zarzutu prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadanej licencji zawodowej, co może naruszać obowiązek wynikający z art. 179 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603), a tym samym stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 23a ust.

1 ww ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*,

**nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 1 ww ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK  
Dyrektor Delegatury UOKiK we Wrocławiu  
Zbigniew Jurczyk