



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

---

**RGD. 62-4/07/08/IPW**

Gdańsk, dnia 6 sierpnia 2008 r.

**DECYZJA Nr RGD 27/2008**

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko WGN Nieruchomości Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 tej ustawy **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działanie przedsiębiorcy WGN Nieruchomości Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, polegające na stosowaniu, w obrocie z udziałem konsumentów, postanowień we wzorcach umownych pn.:

1. „Umowa pośrednictwa w wynajmie” – w § 4 pkt 2 postanowienia o treści: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu” ,
2. „Umowa pośrednictwa najmu” - w § 8 pkt 3 postanowienia o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.” ,
3. „Umowa pośrednictwa sprzedaży” - w § 13 pkt 3 postanowienia o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.” ,
4. „Umowa pośrednictwa sprzedaży” - w § 13 pkt 3 postanowienia o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.” ,
5. „Umowa pośrednictwa sprzedaży” - w:

- a) § 6 postanowienia o treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w ja-

---

**80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30**

**TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75**

**E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL**

kimkolwiek stosunku prawnym zawrze świadomie z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży nieruchomości, o której mowa w § 2 umowy, z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty w terminie 7 dni od daty jej zawarcia wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 umowy. W obu przypadkach wynagrodzenie będzie liczone od wartości ofertowej nieruchomości”,

- b) § 14 pkt 3 postanowienia o treści „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.” ,
6. „Umowa pośrednictwa kupna nr .... ” - w:
- a) § 4 postanowienia o treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę sprzedaży z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy kary pieniężnej w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 2 umowy, liczonego od wartości ofertowej”,
- b) § 11 pkt 6 postanowienia o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”,
7. „Umowa pośrednictwa sprzedaży nr .... ”- w:
- a) § 6 postanowienia o treści: „Jeżeli zamawiający lub osoba mu bliska jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę sprzedaży z pominięciem Pośrednika, to wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy kary pieniężnej w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 4 umowy, liczonego od wartości ofertowej lokalu”,
- b) § 14 pkt 6 postanowienia o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”,
8. „Umowa pośrednictwa kupna nr .... ” - w:
- a) § 4 postanowienia o treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży nieruchomości z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 2 umowy oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 umowy”.

- b) § 9 pkt 3 postanowienia treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”,
9. „Umowa pośrednictwa w sprzedaży” - w § 14 pkt 6 postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z zawarcia i realizacji z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Pośrednika”,
10. „Umowa pośrednictwa w sprzedaży z klauzulą wyłączności .... ” - w § 4 pkt 3 postanowienia o treści: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy.”,
11. „Umowa nr .... ” - w:
- a) § 2 pkt 9 postanowienia o treści: „Jeżeli Zleceniodawca zawrze umowę kupna – sprzedaży z kontrahentem wskazanym lub zarejestrowanym w WGN – Nieruchomości z pominięciem Zleceniobiorcy, wtedy Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty prowizji wg par 2 pkt 1 oraz kary umownej w wysokości 2,6% wartości nieruchomości”.
- b) § 8 postanowienia o treści: „Sprawy sporne wynikłe na tle umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zleceniobiorcy”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego, do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechanie stosowania tej praktyki.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na WGN Nieruchomości Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, karę pieniężną w wysokości 11.357,34 zł (słownie złotych: jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych 34/100), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym), po powzięciu od konsumentki informacji na temat praktyk stosowanych przez WGN Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (zwaną dalej: Spółką, Przedsiębiorcą lub WGN), podjął czynności wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy zachowania rynkowe WGN Nieruchomości Sp. z o.o. we Wrocławiu, działającej na ogólnopolskim rynku pośrednictwa nieruchomości, nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przedmiotem przeprowadzonej w ramach postępowania wyjaśniającego kontroli wzorców umów stosowanych przez Spółkę były treści zapisów warunków umów mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 i 3 oraz art. 385<sup>3</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwana dalej: Kodeks cywilny lub kc) oraz klauzule, których wykorzystanie stanowić mogło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwana dalej: ustawa o ochronie (...).

W wyniku przeprowadzonej analizy wzorców umownych stosowanych przez WGN, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanych wzorców o tożsamej treści do postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy, uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwany dalej: kpc.

Wyniki przeprowadzonej analizy warunków umownych, zawartych w przekazanych wzorcach umów wykazały, iż Spółka WGN Nieruchomości stosuje w nich:

1. W „Umowie pośrednictwa w wynajmie” – zwanej dalej „**Wzorcem nr 1**”- postanowienie zawarte w § 4 pkt o treści: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanim do Rejestru takich postanowień pod poz. 1161 i poz. 762.
2. W „Umowie pośrednictwa najmu” - zwanej dalej „**Wzorcem nr 2**”- postanowienie zawarte w § 8 pkt 3 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejsza umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN Nieruchomości Sp. z o.o.”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym, wpisanim do Rejestru pod poz. 1007.
3. W „Umowie pośrednictwa sprzedaży” - zwanej dalej „**Wzorcem nr 3**” - postanowienie zawarte w § 13 pkt 3 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejsza umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanim do Rejestru pod poz. 1007.
4. W „Umowie pośrednictwa sprzedaży” - zwanej dalej „**Wzorcem nr 4**”- postanowienie zawarte w § 13 pkt 3 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanim do Rejestru takich postanowień pod poz. 1007.
5. W „Umowie pośrednictwa sprzedaży”, zwanej dalej „**Wzorcem nr 5**”:
  - a) postanowienie zawarte w § 6 o treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze świadomie z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna sprzedaży nieruchomości, o której mowa w § 2 umowy, z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty w terminie 7 dni od daty jej zawarcia wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 umowy. W obu przypadkach wynagrodzenie będzie liczone od wartości ofertowej nieruchomości”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanim do Rejestru pod poz. 1161.
  - b) postanowienie zawarte w § 14 pkt 3 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.” , które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanim do Rejestru pod poz. 1007.
5. W „Umowie pośrednictwa kupna nr .... ” , zwanej dalej „**Wzorcem nr 6**”:

- a) postanowienie zawarte w § 4 treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę sprzedaży z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy kary pieniężnej w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 2 umowy, liczonego od wartości ofertowej”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1161.
  - b) postanowienie zawarte w § 11 pkt 6 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1007.
7. W „Umowie pośrednictwa sprzedaży nr .... ”, zwanej dalej „**Wzorcem nr 7**”:
- a) postanowienie zawarte w § 6 o treści: „Jeżeli zamawiający lub osoba mu bliska jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę sprzedaży z pominięciem Pośrednika, to wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy kary pieniężnej w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 4 umowy, liczonego od wartości ofertowej lokalu”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1161.
  - b) postanowienie zawarte w § 14 pkt 6 o treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1007.
8. W „Umowie pośrednictwa kupna nr .... ”, zwanej dalej „**Wzorcem nr 8**”:
- a) postanowienie zawarte w § 4 o treści: „Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z sobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży nieruchomości z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 2 umowy oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 umowy”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1161.
  - b) § 9 pkt 3 zapisu treści: „Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika”, które jest z niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1007.
9. W „Umowie pośrednictwa w sprzedaży” - zwanej dalej „**Wzorcem nr 9**”- postanowienie zawarte w § 14 pkt 6 o treści: „Wszelkie spory wynikające z zawarcia i realizacji z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Pośrednika”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1007.
10. W „Umowie pośrednictwa w sprzedaży z klauzulą wyłączności .... ” - zwanej dalej „**Wzorcem nr 10**” - postanowienie zawarte w § 4 pkt 3 o treści: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty Pośrednikowi

kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej

umowy.”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1161.

11. W „Umowie nr ...”, zwanej dalej „**Wzorcem nr 11**”:

- a) postanowienie zawarte w § 2 pkt 9 o treści: „Jeżeli Zleceniodawca zawrze umowę kupna – sprzedaży z kontrahentem wskazanym lub zarejestrowanym w WGN – Nieruchomości z pominięciem Zleceniobiorcy, wtedy Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty prowizji wg par 2 pkt 1 oraz kary umownej w wysokości 2,6% wartości nieruchomości”. które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod poz. 1161,
- b) postanowienie zawarte w § 8 o treści „Sprawy sporne wynikłe na tle umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zleceniobiorcy”, które jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru takich postanowień pod poz. 1007.

Mając na uwadze te ustalenia, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, postanowieniem nr 152 wydanym 11 czerwca 2007r., zmienionym następnie postanowieniem nr 284 z dnia 16 czerwca 2008 r., wszczął z urzędu przeciwko WGN Nieruchomości Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca pismem z dnia 29 czerwca 2007 r. oświadczył, iż uznaje zastrzeżenia Urzędu co do treści umów i poinformował o zaprzestaniu ich stosowania, na potwierdzenia czego przedłożył zmodyfikowane wzorce umowne.

#### **PREZES URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:**

„WGN – Nieruchomości” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS0000190514 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki znajduje się we Wrocławiu przy ul. Ruskiej 22, 50-079 Wrocław. Ponadto Spółka posiada dwa zarejestrowane Oddziały: w Gdyni – przy ul. Skwer Kościuszki 16/2a oraz w Warszawie – przy ul. Al. Jerozolimskie 11/19, lok. 14.

Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m. in.:

- ☞ działalność wydawnicza, poligrafia i reprodukcja zapisywanych informacji; ☞ budownictwo;
- ☞ obsługa nieruchomości;
- ☞ badanie rynku i opinii publicznej;
- ☞ doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- ☞ reklama;
- ☞ pozostała działalność komercyjna.

Z informacji przekazanych przez WGN pismem z dnia 2 marca 2007 r. wynika, że w okresie 2006 r. i 2007 r. stosował on w obrocie konsumenckim przedmiotowe wzorce umowne, zawierające klauzule niedozwolone wskazane powyżej.

Ponadto w piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r. Spółka poinformowała, że współpracuje z 25 biurami nieruchomości na terenie całej Polski (Bydgoszcz, Elbląg, Poznań, Ełk, Gdańsk, Gliwice, Sosnowiec, Mrągowo, Piotrków Trybunalski, Ruda Śląska, Rzeszów, Szczecin, Słupsk, Tarnowskie Góry, Warszawa, Wieluń – dokładne nazwy i adresy w aktach sprawy). Wszystkie wymienione biura współpracują ze Spółką w ramach systemu franczyzowego. Współpraca polega na zawarciu między określonym biurem a WGN Nieruchomości Sp. z o.o. „Umowy o współpracy gospodarczej”, na mocy której biuro zostaje upoważnione do prowadzenia działalności gospodarczej (pośrednictwa w obrocie nieruchomościami) przy użyciu nazwy „WGN – Nieruchomości” i „WGN – Real Esteta”. W ramach umowy Spółka przekazuje franczyzobiorcy program komputerowy Nieruchomości 3.5 oraz wiedzę dotyczącą techniki i zasad organizacji pracy. Z kolei franczyzobiorca zobowiązuje się świadczyć swoje usługi z zachowaniem standardu obowiązującego w WGN – Nieruchomości Sp. z o.o. oraz uiszczać na rzecz Spółki określone świadczenia pieniężne za udzieloną licencję.

W ramach umów o współpracę każdej ze stron przyznane jest prawo wyłączności. Ze strony biura nieruchomości (franczyzobiorca) prawo to polega na określeniu i zastrzeżeniu obszaru geograficznego, na którym nie mogą powstawać inne przedstawicielstwa WGN Nieruchomości Sp. z o.o. Ze strony Spółki prawo wyłączności polega natomiast na ograniczeniu biura nieruchomości możliwości prowadzenia pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach współpracy z innymi podmiotami.

Umowy o współpracy gospodarczej nie stwarzają żadnych powiązań organizacyjnych między Spółką a poszczególnymi biurami. Każde biuro, także po zawarciu umowy, samodzielnie prowadzi swoją działalność gospodarczą oraz ponosi związane z tą działalnością ryzyko.

Spółka udostępnia między innymi stosowane przez siebie formularze umów. Poszczególne biura nieruchomości mogą, lecz nie muszą, posługiwać się tymi formularzami. Ponieważ są w pełni samodzielnymi podmiotami mogą również w stosowanych formularzach wprowadzać dowolne zmiany.

Pismem z dnia 29 czerwca 2007 r. Przedsiębiorca poinformował, że uznaje zastrzeżenia Urzędu co do treści umów i w związku z tym zaprzestał stosowania zakwestionowanych postanowień. Na potwierdzenie tej okoliczności przedłożył w załączeniu zmienione wzorce umów, z których wynika, iż zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy dotyczące kary umownej w wysokości podwójnej prowizji zastąpiono zapisem o karze umownej w wysokości 150% prowizji, pozostawiając jednocześnie zastrzeżenie, iż należy ją uiszczyć także po wygaśnięciu umowy, natomiast zapisy dotyczące właściwości miejscowej sądu – usunięto.

#### **PREZES URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że powyższe miało miejsce, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami WGN Nieruchomości Sp. z o.o., a interes publicznoprawny przejawia się także w

postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...).

Art. 24 ust.1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...).”

Instrumenty przewidziane przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów gwarantują możliwość podjęcia bezpośredniej ochrony konsumentów, których prawa mogą zostać istotnie ograniczone poprzez określone zachowania przedsiębiorców, wykorzystujących posiadaną przewagę kontraktową w kontaktach z nieprofesjonalnymi uczestnikami rynku.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie prawnej przed działaniami przedsiębiorców, które są bezprawne, tj. sprzeczne z przepisami określonych aktów prawnych oraz zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Zakazane są więc takie zachowania przedsiębiorców, które naruszają uprawnienia nieprofesjonalnych uczestników rynku, poprzez stosowanie wobec nich działań bezprawnych.

Do stwierdzenia praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Jak wskazano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> kpc), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Tym niemniej należy pamiętać, że art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. **Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone** prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**.

Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecnictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) sto-



sowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)" . W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał

m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.i k. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.i k. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)" .

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dokonując oceny postanowienia umownego ocenia określony zapis, i w momencie jego wpisania do rejestru klauzula przestaje być postanowieniem konkretnego wzorca umownego, a staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność klauzul (art. 479<sup>43</sup> kpc), spełnia ona funkcję podobną do przepisów prawa. Tak więc, dokonując oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej (wykładnia językowa, systemowa, funkcjonalna i inna). Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i organy państwowe, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Sąd orzekając co do postanowienia, iż jest to niedozwolone postanowienie umowne stwierdza, iż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, równocześnie rażąco naruszając jego interesy. Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. przez niedozwolone postanowienie umowne uważa się, postanowienie umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, które kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Biorąc pod uwagę powyższą wykładnię, można stwierdzić, iż praktyki polegające na zamieszczaniu w zawieranych umowach, postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych są bezprawne i naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Powyższe zostało potwierdzone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/06 oraz wyroku SOKiK z dnia 25. 05. 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04).

Posługiwanie się w obrocie konsumenckim klauzulami uznanymi przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywne i wpisany do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone postanowienia umowne jest zakazane prawem. „Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki o której mowa w art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do Rejestru,

bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów” - (Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 02.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05). Podobne twierdzenie Sąd Apelacyjny zawarł we wcześniejszym wyroku, tj. w orzeczeniu z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie przywołując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19.12.2003r. III CZP 95/03 (OSNC 2005/2/25), wskazał, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> K.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Pomimo, iż powyżej przywołane wyroki zapadły pod rządami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2000r., to orzecznictwo to należy uznać za aktualne także w aktualnym stanie prawnym. Na gruncie obecnie obowiązującej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2007r. rozważana kwestia została uregulowana w analogiczny sposób, a zatem nie występują różnice, które nakazywałyby odejście od ustalonej linii orzecznictwa i w konsekwencji tego odmienną ocenę prawną badanego zagadnienia.

Nie jest zatem konieczna literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą zatem takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, a której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

**I.** W zakresie punktu I sentencji decyzji oceniana praktyka dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc.

Przedmiotem niniejszych rozważań jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umownych stosowanych przez WGN Nieruchomości Sp. z o.o. przy zawieraniu umów o pośrednictwo w sprzedaży lub wynajmie lokalu mieszkalnego, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego pod pozycjami między innymi:1161, 762, 1007.

Dla orzeczenia, że konkretne zachowanie rynkowe Przedsiębiorcy stanowi przejaw stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie i udowodnienie, że podejmowane przez tego przedsiębiorcę działanie:

- 1) ujawnia się w obrocie konsumenckim, a więc w relacjach pomiędzy podmiotem posiadającym przymiot przedsiębiorcy a konsumentami,
- 2) jest bezprawne,
- 3) godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

### **Ad 1.**

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że stronami umów pośrednictwa sprzedaży i najmu – oznaczonych jako Wzorce o nr od 1 do 11- stosowanych w dacie wszczęcia postępowania byli:

- 1) „WGN - Nieruchomości” Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu , a więc przedsiębiorca, w rozumieniu przepisów z dnia ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, bowiem zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 1 ustawy, przez przedsiębiorcę należy rozumieć m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej – ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zmianami);

- ☹ Konsument, zgodnie z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego konsumentem jest osoba fizyczna lub prawna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Umowy zawierane są więc w obrocie konsumenckim przez „profesjonalistę”, będącego przedsiębiorcą i nieprofesjonalnego uczestnika obrotu, tj. konsumenta. Pierwsza więc przesłanka analizowanego przepisu została spełniona.

## Ad 2.

Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, czy dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Jako „sprzeczne z prawem” należy kwalifikować zachowania niezgodne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. „Sprzeczne z prawem” są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. Dla ustalenia bezprawności działania przedsiębiorcy wystarczy ustalenie, że jego określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz pod redakcją Janusza Szwejki, Urząd Antymonopolowy, Warszawa 1994, s.38-39). Należy przy tym wskazać, że o ile, generalnie, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje na przykładowy katalog działań bezprawnych, które – jak już wskazano - mogą przybierać różne formy i postaci (naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji), o tyle w jednym przypadku norma ta wprost uznaje za bezprawne określony typ zachowań przedsiębiorcy, jakim jest stosowanie postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone i wpisanych do Rejestru (art. 24 ust. 2 pkt 1). Tak więc dla orzeczenia praktyki należy, w każdym konkretnym przypadku, udowodnić, że łącznie zachodzą następujące przesłanki:

- a) przedsiębiorca musi stosować wzorzec umowy,
- b) określone postanowienia wzorca umowy muszą zostać uznane, wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za niedozwolone, a następnie wpisane, przez organ do tego uprawniony, do właściwego rejestru.

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego skarżoną Spółka stosowała w obrocie z konsumentami wzorce umowne pn.:

- ☹ umowa pośrednictwa w wynajmie,
- ☹ umowa pośrednictwa sprzedaży,
- ☹ umowa pośrednictwa najmu,
- ☹ umowa pośrednictwa kupna,
- ☹ umowa pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności,
- ☹ umowa,

które - stanowiąc zbiór opracowanych (gotowych) i obowiązujących przepisów (klauzul) - opracowane były bez współdziałania, czy woli kontrahentów (konsumentów). Jest to zatem wzorzec umowny, poprzez który definiuje się w literaturze przedmiotu<sup>1</sup> wszelkie,

---

<sup>1</sup> E. Łętowska, Ochrona niektórych praw konsumentów, Komentarz, 3 Wydanie, Wydawnictwo C.H. Beck, W-wa 2001r., s. 75.

jednostronne, przygotowane z góry przez proponentów, przed zawarciem umowy, gotowe klauzule, w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp.

Zgodnie z art. 479<sup>36</sup> K.p.c., sprawy o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone należą do wyłącznej właściwości Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Uznanie przez Sąd rażącego naruszenia interesów konsumentów poprzez stosowanie danej (konkretnej) klauzuli umownej skutkuje wpisaniem takiego postanowienia do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”. Organem wyznaczonym do prowadzenia Rejestru i dokonywania w nim wpisów klauzul abuzywnych jest, na podstawie art. 479<sup>45</sup> K.p.c., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Mając na uwadze zapis art. 479<sup>43</sup> K.p.c. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r., sygn. III SZP 3/2006, orzeczenie sądu, w danej sprawie, ma skutek nie tylko wobec przedsiębiorcy, którego postanowienia umowne były przedmiotem oceny przez SOKiK, ale także i wobec osób trzecich, a tym samym zakazane są także i postanowienia umowne, stosowane lub obowiązujące u innych przedsiębiorców, jeżeli tylko ich treść wskazuje na identyczny zamiar, czy skutek prawny. Ze względu na rozszerzoną skuteczność klauzul spełniają one taką samą funkcję, jak przepisy prawne, a zatem dla ich oceny – w drodze analogii – stosować należy zasady wykładni przepisów, a przy określaniu znaczenia niedozwolonych postanowień umownych wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej. Dlatego też niedozwolonymi są postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywalnej.

Podobnie w wyroku z dnia 20 czerwca 2006r., sygn. akt III SK 7/06 Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że „Zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, co oznacza, że uznanie określonej klauzuli za niedozwoloną i wpisanie jej do rejestru działa erga omnes, a dalsze posługiwanie się klauzulą abuzywną wpisaną do rejestru jest zakazane w obrocie prawnym nie tylko względem podmiotu, wobec którego to orzeczono, ale również w identycznych lub podobnego rodzaju stosunkach prawnych zawieranych przez osoby trzecie, bez ograniczenia w żaden sposób kategorii tych podmiotów”.

Tak więc, aby stwierdzić stosowanie przez skarżonego Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru, o którym mowa powyżej, należy wykazać, iż klauzule stosowane przez Przedsiębiorcę i klauzule występujące w rejestrze charakteryzują się albo identycznym brzmieniem, albo są nieznacznie zmodyfikowane – co nie ma istotnego wpływu na zmianę kwalifikacji klauzuli, jako niedozwolonej - albo, pomimo różnicy w brzmieniu klauzule te wywołują tożsame skutki, jak klauzule zapisane już w Rejestrze.

Zestawienie klauzul umieszczonych w Rejestrze z postanowieniami zawartymi we wzorcach umownych WGN – Nieruchomości Spółka z o.o. we Wrocławiu przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

LP	POZY- CJA W REJESTRZE	TREŚĆ POSTANOWIENIA UMIĘSZCZONEGO W REJESTRZE	NR WZORCA	TREŚĆ POSTANOWIENIA WE WZORCACH STOSOWANYCH PRZEZ WGN
----	-----------------------------	--	--------------	--

1	1161	<p>"W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w par.1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję <b>w podwójnej wysokości.</b>"</p> <p>Wyrok SOKiK z dnia 26.10.2006, sygn. akt VXII AmC 39/06</p>	<p>1 Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości <b>podwójnego wynagrodzenia</b> określonego w § 3 niniejszej umowy <b>zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu</b></p> <p>5 Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze świadomie z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży nieruchomości, której mowa w § 2 umowy, z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty <b>wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 umowy.</b> W obu przypadkach wynagrodzenie będzie liczone od wartości ofertowej umowy</p> <p>6 Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę sprzedaży z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy kary pieniężnej <b>w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego</b>, o którym mowa w § 2 umowy, liczonego od wartości ofertowej</p> <p>7 Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze świadomie z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży nieruchomości, której mowa w § 2 umowy, z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy <b>kary pieniężnej w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia prowizyjnego</b>, o którym mowa w § 4 umowy, liczonego od wartości ofertowej umowy.</p>
---	------	--	---

			8	Jeżeli Zamawiający lub osoba mu bliska (w rozumieniu prawa cywilnego) jak również osoba pozostająca z nim w jakimkolwiek stosunku prawnym zawrze z osobą wskazaną bezpośrednio lub pośrednio przez Pośrednika umowę kupna-sprzedaży z pominięciem Pośrednika, wtedy Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty <b>wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w § 2 umowy oraz kary pieniężnej w wysokości wynagrodzenia</b> , o którym mowa w § 2 umowy.
			10	Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskany przez Pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty Pośrednikowi kary umownej w <b>wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3</b> niniejszej umowy.
			11	Jeżeli Zleceniodawca zawrze umowę kupna-sprzedaży z kontrahentem wskazanym lub zarejestrowanym w WGN-Nieruchomości z pominięciem Zleceniobiorcy, wtedy Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty <b>provizji wg par 2 pkt 1 oraz kary umownej w wysokości 2,6% wartości nieruchomości</b> .
2	762	„W przypadku, <b>kiedy transakcja pomiędzy Oferującym i jego kontrahentem zostanie zrealizowana w okresie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia tej umowy lub wypowiedzenia umowy</b> bez wyłączości- zgodnie z § 1, Pośrednik otrzyma prowizję w całości, o ile kontrahent bezpośrednio lub pośrednio tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem został skierowany do Oferującego przez Pośrednika w czasie obowiązywania umowy”  Wyrok SOKik z dnia 07.04.2006, sygn. akt XVII AmC 44/05	1	Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskany przez pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy <b>zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu</b> .
3	1007	„Spory wynikające z tej umowy rozstrzygać będzie Sąd <b>miejscowo właściwy dla siedziby Spółki</b> ”  Wyrko SOKIK z dnia 23.11.2006, sygn. akt XVII AmC 156/05	2,3,4,5  6, 7, 8, 9	Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez sąd <b>właściwy ze względu na siedzibę WGN-Nieruchomości Sp. z o.o.</b>  Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozstrzygane będą przez <b>sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika</b>

Wyniki analizy porównawczej postanowień zawartych we wzorcach stosowanych przez WGN- Nieruchomości z klauzulami umieszczonymi w Rejestrze pozwalają na stwierdzenie, że stosowanie ich wywołuje tożsame skutki.

## Klauzule w punkcie 1 Tabeli

Kwestionowane postanowienia oraz postanowienia powyżej przytoczone wpisane do Rejestru, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter, a skutek ich stosowania jest identyczny. Nakładają one na konsumentów obowiązek zapłaty kar umownych. Zgodnie z zasadą określoną klauzulą z pozycji 1161 Rejestru, konsument musi zapłacić karę umowną w wysokości dwukrotności prowizji należnej Pośrednikowi. Sąd

uznając powyżej przytoczone postanowienia za niedozwolone uznał nałożenie kar na konsumentów, w przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa obrotu nieruchomościami w wysokości podwójnej prowizji, za nadmiernie wygórowane.

Do umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zgodnie z uzasadnieniem do wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 listopada 1993r. znak I Acr 672/93, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 K.c.). Bezpośrednim celem aktywności Pośrednika jest jedynie stworzenie określonej sytuacji faktycznej, w której zamierzony cel, tj. zawarcie umowy, może zostać osiągnięty, ale już z udziałem tylko samego zainteresowanego. Skoro działanie pośrednika nakierowane jest na osiągnięcie konkretnego celu, to od osiągnięcia tego celu uzależnione jest jego wynagrodzenie, a nie od nakładu pracy lub wydatków. Realizacja celu jest więc warunkiem wypłacenia wynagrodzenia dla pośrednika. Pośrednikowi przysługuje, więc wynagrodzenie tylko wtedy, gdy umowa została zawarta dzięki jego zabiegom.

W przedmiotowej sprawie, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia umów nakładają na konsumentów obowiązek uiszczenia kary umownej w wysokości podwójnej prowizji albo prowizji powiększonej o 2,6% wartości nieruchomości (przeciętna wartość należnej prowizji waha się pomiędzy 2% a 5% wartości nieruchomości) w sytuacji, gdy konsumenci zawarli umowę z pominięciem Pośrednika.

Zgodnie z powyżej przytoczonym wyrokiem Sądu dotyczącym umów zlecenia, w sytuacji, gdy Pośrednik należycie wykonał umowę z konsumentem, czyli przedstawił satysfakcjonującą konsumenta ofertę, w oparciu, o którą zawarł on umowę, Przedsiębiorcy przysługuje wynagrodzenie określone w umowie wynoszące w przedmiotowym analizowanym przypadku określony procent od ofertowej wartości nieruchomości określonej w umowie.

Zgodnie z art. 483 kodeksu cywilnego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy tj.: kary umownej, przy czym dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

W wyroku z dnia 10.03.2004r. sygn. akt XVII Amc 34/03 Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, co następuje: „W ocenie Sądu, w umowach z konsumentami dopuszczalne jest, co do zasady, stosowanie postanowień wzorca umowy zawierających postanowienie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Kara taka nie może być jednak nałożona wyłącznie na konsumenta w wypadku rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy (co nie stanowi przedmiotu zarzutu w niniejszej sprawie) oraz nie może być nadmiernie wygórowana”. Przytoczone przepisy nie wskazują odniesienia, do którego ma się odnosić „nadmierne wygórowanie”, jednak z definicji kary umownej, zawartej w art. 483 k.c. wynika, że służy ona naprawieniu wynikłej szkody, a zatem pełni funkcję kompensacyjną. Wprawdzie wystąpienie szkody nie jest koniecznym warunkiem dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej (uchwała SN z dnia 6.11.2003r. sygn. III CZP 61/03 opubl. Biul. SN 2003/11/05), jednak nie zmienia to wymienionego wyżej jej charakteru.

W umowach z konsumentami zawieranych z użyciem wzorca umowy wysokość kary umownej, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, nie może być w sposób nadmierny wyższa od dającej się przewidzieć szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca zastrzegł obowiązek zapłaty kary umownej w przypadku zawarcia umowy sprzedaży (najmu) z pominięciem Pośrednika. Traci on wówczas należne mu wynagrodzenie (prowizję), które przy należyтым wykonaniu umowy

pobiera co najmniej od jednej, a często od obydwu stron tj. sprzedającego i kupującego lub najemcy i wynajmującego – co wynika z przedstawionych wzorców umownych, zgodnie z którymi zarówno jedna jak i druga strona umowy zawartej za pośrednictwem WGN zobowiązana jest do zapłaty prowizji.

W każdym z przedstawionych przypadków Pośrednik, w sytuacji pominięcia go przy zawieraniu transakcji, traci spodziewaną korzyść w wysokości jednej lub dwóch prowizji. Zastrzeżenie kary umownej, wymaganej od każdej ze stron transakcji, w wysokości dwukrotności wynagrodzenia należnego Pośrednikowi powoduje, iż uzyskuje on - w szczególnym przypadku bezpośredniego skojarzenia obu stron umowy - zamiast dwóch (przy normalnym toku zawarcia umowy) łącznie aż cztery prowizje, pod dwie od każdej ze stron.

W związku z tym uznać należy, że kara umowna w wysokości podwójnej prowizji ma w tym zakresie charakter nadmiernie wygórowany, szczególnie ze względu na kwotową wysokość prowizji. Należy bowiem mieć na względzie, iż sprawa dotyczy pośrednictwa nieruchomości, gdzie prowizja jest wypadkową wartości samej nieruchomości. Biorąc pod uwagę ceny nieruchomości, stwierdzić należy, że nawet kilku procentowa prowizja oznacza kwotę rzędu minimum kilku, a często kilkunastu bądź nawet - w szczególnych wypadkach - kilkudziesięciu tysięcy złotych. Jest to branża szczególna, nacechowana ciągłym wzrostem cen, który - biorąc pod uwagę sposób obliczania kary określony umową – wpływa także na jej wysokość, powodując pogarszanie się sytuacji konsumenta.

Stwierdzić zatem należy, że wszystkie postanowienia umowne stosowane przez WGN-Nieruchomości, o których mowa w pkt 1 Tabeli naruszają interesy ekonomiczne konsumentów poprzez zobowiązanie konsumentów do zapłaty nadmiernie wygórowanej kary umownej. Wartość jaką konsument ma obowiązek zapłacić w okolicznościach opisanych w rozpatrywanych wyżej postanowieniach, znacznie przewyższa faktyczną zapłatę za wykonane usługi, a zatem należy uznać ją za nadmierną karę umowną.

Z tych też powodów, w ocenie Prezesa Urzędu, przedmiotowe zapisy są niedozwolonymi postanowieniami umownymi, o których mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 17 kodeksu cywilnego stanowiącym, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

## Klauzule w punkcie 2 Tabeli

Postanowienie, o którym mowa w pkt 2 Tabeli, zawierające zapis, iż: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy **zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu**”, jest tożsama m. in. z niedozwoloną klauzulą umowną umieszczoną w Rejestrze pod numerem 762.

Oba postanowienia, pomimo różnicy w sformułowaniu, wywołują tożsamy skutek, polegający na obciążeniu konsumenta obowiązkiem zapłaty prowizji Pośrednikowi również po wygaśnięciu umowy, przy czym zapis umieszczony we wzorcu umownym stosowanym przez WGN jest jeszcze dalej idący i dużo dotkliwszy dla konsumenta, niż postanowienie klauzuli abuzywnej wpisanej do Rejestru, która mówi o dwudziestoczwymiesięcznym okresie karencji.

Kontestowane uregulowanie umowne, stosowane przez skarżonego przedsiębiorcę nie określa bowiem żadnych granic czasowych związania konsumenta obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi prowizji, w sytuacji zawarcia umowy już po rozwiązaniu, bądź też wygaśnięciu umowy pośrednictwa. Sformułowanie zapisu umieszczonego we wzorcu Spółki rodzi odpowiedzialność finansową konsumenta aż do chwili ostatecznej sprzedaży nieruchomości,



bez względu na moment, w którym to nastąpi. Tak więc pominięcie Pośrednika przy zawieraniu transakcji dokonywanej już po wygaśnięciu umowy, nadal implikuje - po stronie konsumenta - ujemne konsekwencje, w postaci obowiązku zapłaty kary umownej, przy czym okres, w którym kara jest wymagalna stanowi otwarty przedział czasowy, nie ograniczony żadnym terminem brzegowym. W ocenie organu antymonopolowego analizowane postanowienie stosowane przez skarżoną Spółkę nie tylko mieści się w hipotezie porównywalnej z nim, zakazanej i wpisanej do Rejestru pod poz. 762 klauzuli, ale wywołuje spotęgowane, daleko bardziej negatywne skutki, poprzez rozciągnięcie okresu obowiązywania prawa przedsiębiorcy do naliczania kar umownych na czas nieograniczony, a więc także po dwudziestu czterech miesiącach, o których stanowi niedozwolone postanowienie umowne.

Sankcję tę należy uznać za zbyt dotkliwą.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> kodeksu cywilnego postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zdaniem Prezesa Urzędu narzucanie konsumentom obowiązku zapłaty wynagrodzenia Pośrednikowi po wygaśnięciu umowy, na czas nieograniczony, uznać należy za działanie rażąco naruszające interesy konsumenta oraz sprzeczne z dobrymi obyczajami, a więc w pełni wyczerpujące dyspozycję wskazanej normy prawnej.

Biorąc pod uwagę poczynione powyżej rozważania, należało uznać tożsamość treści i identyczność skutków wywoływanych przez oba porównywalne postanowienia zawarte w punkcie 2 Tabeli, których nie niwelują odmienności w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, a praktykę stosowaną przez Przedsiębiorcę za bezprawną oraz naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

### **Klauzule w punkcie 3 Tabeli**

Również wyniki analizy porównawczej postanowień zawartych we wzorcach stosowanych przez WGN – Nieruchomości z klauzulami umieszczonymi w Rejestrze (punkt 2 Tablicy) pozwalają na stwierdzenie, że stosowanie ich wywołuje tożsame skutki.

Zgodnie z przepisami ustawy Kodeks postępowania cywilnego, mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą oraz wyłączną.

Zasadę, w zakresie właściwości miejscowej konstytuuje art. 27 K.p.c. § 1: „Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania”.

Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. z prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami między rodzicami i dziećmi.

Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy te (art. 31 i nast. K.p.c.) umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności, który sąd jest dla niego dogodniejszy.<sup>2</sup> Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy.

---

<sup>2</sup> Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.

Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej. Zgodnie z jego treścią, strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas wyłącznie właściwy.

W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron, poprzez zawarcie stosownej umowy prorogacyjnej, określonej w art. 46 K.p.c. Nie może być za taką poczytywany, wzorzec stosowany przez profesjonalnego uczestnika rynku, gdyż zawiera on zbiór opracowanych (gotowych) i obowiązujących przepisów (klauzul), przygotowanych przez Przedsiębiorcę, bez współudziału i woli jego kontrahentów. Powyższe wskazuje zatem, że w rozpatrywanym przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemienne.

Według właściwości ogólnej, w przypadku, gdy powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wniesione do sądu właściwego dla siedziby Pośrednika (art. 30 k.p.c.). Natomiast w sytuacji, gdy powodem jest Pośrednik, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.).

W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy.

Jak wynika z powyższego, nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy dla siedziby WGN- Nieruchomości Sp. z o.o..

Powyżej wskazana klauzula dotyczy narzucania właściwości miejscowej sądu w przypadku powstania sporu z umowy. Zatem Przedsiębiorca, stosując zapis wzorca umownego, o którym mowa w pkt 3 Tabeli, dopuścił się tym samym stosowania klauzuli wpisanej już do Rejestru pod poz. 1007, co oznacza, iż bezprawnie naruszył przepis art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając to na uwadze należało uznać, że stosując kwestionowane w punkcie 3 Tabeli klauzule, WGN – Nieruchomości Sp. z o.o. dopuściła się wykorzystywania we wzorcach umownych postanowień wpisanych już do Rejestru. Tak więc jej działania kolidowały z przepisami prawa, co jest wystarczające dla uznania ich za bezpodstawne. Przesądza to o spełnieniu drugiej z przesłanek analizowanego przepisu.

Przedmiotowe zapisy stanowią niedozwolone postanowienia umowne, którymi zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 kodeksu cywilnego są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Biorąc pod uwagę przesłanki podane w powyższym uzasadnieniu stosowania praktyki, organ antymonopolowy stwierdził, że jest ona bezprawna, oraz narusza zbiorowe interesy konsumentów.

### **Ad 3**

W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów utrwalił się pogląd, iż naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa antymonopolowego dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Por. wyrok SA z 24.01.1991 r., XV Amr 8/90; 4.07.2001 r. XVII Ama 108/00; 23.20.2002 r. XVII Ama 133/2001).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: „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”.

Jednocześnie, jak stwierdził w cyt. powyżej wyroku z dnia 20 czerwca 2006r. Sąd Najwyższy „zgodnie z art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, stanowi z mocy prawa praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów przez każdego przedsiębiorcę zawierającego umowy konsumenckie”.

Stosowane przez WGN Nieruchomości wzorce umowne wykorzystywane były przy zawieraniu umów z konsumentami, zatem krąg osób do których są one skierowane nie jest z góry określony. Biorąc pod uwagę, że konsument nie ma wpływu na zapisy zawieranej z nim umowy, gdyż stanowi ona z góry przygotowany przez profesjonalistę zbiór postanowień, bez możliwości – w zasadniczej jego części – podjęcia indywidualnych negocjacji. Należy uznać, że działanie Przedsiębiorcy, polegające na posługiwaniu się wzorcami umownymi zawierającymi postanowienie niedozwolone godzi w interes tych kontrahentów Spółki, którzy są konsumentami, przy czym należy mieć na uwadze interes nie tylko obecnych, ale i przyszłych kontrahentów Przedsiębiorcy. Nie ulega wątpliwości, że w rozpatrywanej sprawie mamy do czynienia nie z indywidualnym interesem jednostki, ale ze zbiorowym interesem konsumentów, który poprzez stosowanie wobec nich działań bezprawnych doznaje uszczerbku. Tak więc i trzecia przesłanka analizowanego przepisu została, w przedmiotowej sprawie, spełniona.

Mając na uwadze poczynione ustalenia, organ antymonopolowy uznał, że postanowienia umowne, zawarte we wzorcach pn.: umowa pośrednictwa w wynajmie, umowa

pośrednictwa sprzedaży, umowa pośrednictwa najmu, umowa pośrednictwa kupna, umowa pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności, o których mowa w niniejszej decyzji, stanowią naruszenie, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1) ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.).

Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odnoszą się do nieograniczonej zbiorowości konsumentów, a nie dotyczą tylko interesów indywidualnych konsumentów. Zgodnie z powyższym artykułem nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Praktyką Spółki jest zawieranie umów z nieograniczoną grupą potencjalnych konsumentów.

Na podstawie art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 – tj. zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dopiero zmiana zapisów niedozwolonych, zakwestionowanych w niniejszej decyzji oraz przedstawienie konsumentom, którzy zawarli z Przedsiębiorcą umowy na podstawie poprzednio obowiązujących wzorców, zawierających niedozwolone klauzule umowne, propozycji

podpisania aneksu wprowadzającego w miejsce tych postanowień, zapisy zgodne z prawem, może zostać uznane za zaniechanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do zastosowania trybu określonego w art. 27 ww. ustawy, zgodnie z którym nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na przedsiębiorcy, który w niniejszej sprawie nie udowodnił w sposób wystarczający zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, co potwierdzają następujące okoliczności:

1. W trakcie postępowania Przedsiębiorca poinformował Prezesa Urzędu, że uznaje zastrzeżenia Prezesa Urzędu co do treści umów i w załączeniu przekazał zmienione wzorce umowne, **pozbawione zapisu**, iż wszelkie spory związane z umową zawartą pomiędzy WGN a konsumentem, rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Pośrednika oraz **wprowadzające zmianę w wysokości kary umownej** – na 150% prowizji. We wzorcu nr 1 zakwestionowane postanowienie o treści: „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości podwójnego wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy **zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu**” zastąpiono klauzulą „Zawarcie transakcji przez Zamawiającego z Kontrahentem pozyskanym przez Pośrednika, lecz z jego z pominięciem i nieterminowym wywiązaniem się z zapłaty umówionego wynagrodzenia skutkuje obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi kary umownej w wysokości 150% wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy **zarówno w czasie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu**”, co oznacza, że abuzywność tego zakwestionowanego uregulowania umownego nie została skutecznie wyeliminowana.

W ocenie organu antymonopolowego nie jest wystarczającym dla stwierdzenia zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wprowadzenie jedynie częściowych zmian do obowiązujących wzorców umownych.

2. Dla uznania, iż WGN – Nieruchomości Sp. z o.o. zaniechała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu niedozwolonego postanowienia umownego, koniecznym jest wykazanie, iż Spółka umożliwiła konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorca zawierającego klauzule niedozwolone, podpisanie aneksu wprowadzającego w miejsce tych klauzul zapisy zgodne z prawem. Dopiero udowodnienie, że Spółka zapewniła swoim konsumentom możliwość usunięcia niedozwolonych zapisów bądź ich zastąpienia postanowieniami zgodnymi z prawem lub też faktu, iż umowy zawierające klauzule abuzywne wygasły i nie obowiązują, pozwoliłoby na stwierdzenie zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zgromadzony materiał dowodowy w niniejszej sprawie nie dał jednak podstaw do takiego stwierdzenia.

W tym stanie faktycznym nie jest zatem możliwe uznanie, że WGN Spółka z o.o. zaniechała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało orzec jak w punkcie **I sentencji decyzji**.

**II.** Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na Przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy Przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy antymonopolowej przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych szczegółowo powyżej. Praktyki te polegały na posługiwaniu się w umowach zawieranych z konsumentami postanowieniami wzorców umowy uznanymi przez SOKiK za niedozwolone. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk było naruszenie ekonomicznych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę fakt, iż wykorzystywanie zakwestionowanych postanowień umownych naruszało interesy konsumentów, organ antymonopolowy za celowe uznał nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy antymonopolowej.

Z informacji przekazanych przez Spółkę dnia 27 marca 2008 r. wynika, że wysokość jej przychodu w roku 2007r. wyniosła (...) zł. Zgodnie z wspomnianym art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na Przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10%. Zatem w przedmiotowej sprawie maksymalna wysokość kary, do której nałożenia uprawniony jest Prezes Urzędu, wynosiłaby (...) zł. Dokonując wyliczenia kary, organ antymonopolowy miarkował jej wysokość, biorąc pod uwagę zarówno okoliczności obciążające Przedsiębiorcę – do których zaliczył przede wszystkim fakt podejmowania działań bezprawnych z pokrzywdzeniem konsumentów, jak i okoliczności przemawiające na korzyść Przedsiębiorcy – czyli przede wszystkim fakt, iż Przedsiębiorca w trakcie trwania postępowania aktywnie współpracował Prezesem Urzędu oraz dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów po raz pierwszy.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 11.357,34 zł (słownie złotych: jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych 34/100) tj.(...) % przychodu osiągniętego przez WGN w roku 2007.

W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego orzeczono jak **w punkcie II sentencji**.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP O/O Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 Kpc, 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 Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Gdańsku

Roman Jarząbek

Otrzymuje:

WGN Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu