



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA w ŁODZI**

ul. Piotrkowska 120  
90-006 Łódź  
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12  
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-14/10/AM

Łódź, dnia 30 listopada 2010 r.

**DECYZJA Nr RŁO 37/2010**

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331, ze zm.), oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i ust. 6 tej ustawy w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko Marioli Chałupce prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” Mariola Chałupka z siedzibą w Kielcach **po uprawdopodobnieniu stosowania** przez tego przedsiębiorcę **praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy o nazwie „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” postanowień o treści:
1. „Pośrednik niniejszym uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonywaniu wymienionej transakcji polegające na tym, że Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji określonej wyżej tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji pośrednika zobowiązując się nie naruszać ww. wyłączności przysługującej pośrednikowi ani pośrednio za pomocą innych pośredników ani bezpośrednio samemu podejmując wskazane czynności. W przypadku naruszenia tej wyłączności zamawiający pokryje wynikiłe z tego wszelkie straty i opłaci utracone korzyści pośrednikowi.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 180 ust. 3a ustawy nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.),
  2. „Jako moment zapłaty wynagrodzenia określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, nawet jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika.”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego,
  3. „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy

uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust.1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i przyjęciu zobowiązania** ww. przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez usunięcie wskazanych uchybień z treści kwestionowanych postanowień umownych,

**- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony konkurencji i Konsumentów**

**nakłada się na Mariolę Chałupkę** prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” z siedzibą w Kielcach **obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji** poprzez:

- a) wprowadzenie zmian we wzorcu pn. *„Umowa o pośrednictwo na wyłączność”* zgodnie z projektem przedstawionym w piśmie z dnia 5 listopada 2010 r. w zakresie objętym zarzutami określonymi w pkt. I.1, I.2, I.3 sentencji niniejszej decyzji, oraz
- b) doprowadzenie do zgodności z prawem istniejących w obrocie prawnym umów zawartych w oparciu o dotychczas obowiązujący wzorzec pn. *„Umowa o pośrednictwo na wyłączność”* w zakresie objętym zarzutami określonymi w pkt. I.1, I.2, I.3 sentencji niniejszej decyzji.

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i ust. 6 tej ustawy w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

**- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**nakłada się na Mariolę Chałupkę** prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” z siedzibą w Kielcach, **obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania oraz doręczenia dowodów** na okoliczność poinformowania konsumentów będących stronami umów zawartych według dotychczasowego wzorca pn. *„Umowa o pośrednictwo na wyłączność”* o wynikających z przyjętego zobowiązania zmianach w obowiązujących umowach oraz na okoliczność podpisywania nowych ewentualnych umów zgodnie z wzorcem umowy zawierającym zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania **w terminie 65 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

W dniach od 23 marca 2010 r. do 11 maja 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezesem Urzędu”) przeprowadził z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy działania Marioli Chałupki prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” Mariola Chałupka z siedzibą w Kielcach (zwanej dalej: „Mariolą Chałupką” lub „Przedsiębiorcą”) w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach

lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W toku postępowania Mariola Chałupka przekazała m.in. stosowane od 1 stycznia 2010 r. wzorce umów pod nazwą „Umowa o pośrednictwo” i „Umowa o pośrednictwo na wyłączność”. Prezes Urzędu ustalił, iż wzorzec „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” stosowany jest przez przedsiębiorcę tylko do transakcji dotyczących nieruchomości z (tajemnica przedsiębiorstwa), natomiast wzorzec pn. „Umowa o pośrednictwo” stosowany jest na terenie (tajemnica przedsiębiorstwa) Przedsiębiorca współpracuje z klientami i pośrednikami nie tylko z Kielc, ale i z całej Polski. Prezes Urzędu ustalił ponadto, że wzorzec pn. „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” może zawierać postanowienia bezprawne, w tym postanowienia tożsame z wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej: „Rejestrem”). W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwaną dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”). W rezultacie, w dniu 30 czerwca 2010 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-14/10 (dowód: karta Nr 1) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Mariolę Chałupkę prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na godzącym w nie, bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy o nazwie „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” postanowień o następującej treści:

1. „Pośrednik niniejszym uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonywaniu wymienionej transakcji polegające na tym, że Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji określonej wyżej tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji pośrednika zobowiązując się nie naruszać ww. wyłączności przysługującej pośrednikowi ani pośrednio za pomocą innych pośredników ani bezpośrednio samemu podejmując wskazane czynności. W przypadku naruszenia tej wyłączności zamawiający pokryje wynikłe z tego wszelkie straty i opłaci utracone korzyści pośrednikowi.”, które jest bezprawne ze względu na sprzeczność z przepisem art. 180 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.),
2. „Jako moment zapłaty wynagrodzenia określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, nawet jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika.”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego,
3. „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego.

Mariola Chałupka ustosunkowała się do przedstawionego zarzutu w ten sposób, iż w pismach z dnia 16 lipca 2010 r. (dowód: karty Nr od 14 do 17) oraz z dnia 12 sierpnia 2010 r. (dowód: karty Nr od 23 do 24) i z dnia 5 listopada 2010 r. (dowód: karty Nr od 30 do 34), które stanowiły uzupełnienie jej stanowiska, uznała stawiany zarzut za uzasadniony, zobowiązała się do zmian zakwestionowanych zapisów wzorca i jednocześnie przedstawiła projekt wzorca pn. „Umowa o pośrednictwo na zasadach wyłączności”, który w miejsce zakwestionowanych zapisów wzorca zawiera zapisy o treści:

- „*Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i w przypadku zawarcia umowy wskazanej wyżej przez zamawiającego z osobą trzecią pozyskaną na skutek działań pośrednika, zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt... chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośrednictwa, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy.*”
- „*Jako moment zapłaty wynagrodzenia za wykonane czynności objęte niniejszą umową określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej*”

oraz nie zawiera postanowienia dotyczącego umownej właściwości sądu rozstrzygającego spory wynikłe z umowy o pośrednictwo. Ponadto, Mariola Chałupka zobowiązała się również do wprowadzenia powyżej wskazanych zmian w treści obowiązujących umów zawartych w oparciu o dotychczas stosowany wzorzec pn. *Umowa o pośrednictwo na wyłączność*”, przedkładając jednocześnie projekt aneksu do umowy o pośrednictwo na zasadach wyłączności.

### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Mariola Chałupka prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” jest przedsiębiorcą wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Kielce pod numerem 9593/96/U. Zakład główny przedsiębiorcy mieści się w Kielcach (dowód: karta Nr 8). Przedsiębiorca prowadzi jednakże działalność na terenie całego kraju (dowód: karty Nr 8 i 24).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu były wzorce umowy pn. *„Umowa o pośrednictwo”* i *„Umowa o pośrednictwo na wyłączność”* stosowane przez Mariolę Chałupkę przy zawieraniu umów z konsumentami w zakresie świadczenia usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (dowód: karty Nr od 10 do 11).

Prezes Urzędu ustalił, iż podstawowe zasady świadczenia usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami reguluje Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm. – zwanej dalej” „ustawą o gospodarce nieruchomościami”). Zgodnie z art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3 tej ustawy. W takim wypadku przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Art. 550 Kodeksu cywilnego stanowi zaś, iż jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu.

Prezes Urzędu ustalił także, iż do Rejestru wpisano w dniu 4 września 2007 r. pod poz. 1259 postanowienie o treści *„Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.*”, a w dniu 21 września 2009 r. wpisano do tego Rejestru pod poz. 1656 postanowienie o treści: *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt 4, bez względu na to, w jaki sposób doszło do skojarzenia stron.*”

Tymczasem stosowany przez Mariolę Chałupkę wzorzec umowy pn. „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” zawiera następujące postanowienia:

- w § 1: „Pośrednik niniejszym uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonywaniu wymienionej transakcji polegające na tym, że Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji określonej wyżej tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji pośrednika zobowiązując się nie naruszać ww. wyłączności przysługującej pośrednikowi ani pośrednio za pomocą innych pośredników ani bezpośrednio samemu podejmując wskazane czynności. W przypadku naruszenia tej wyłączności zamawiający pokryje wynikłe z tego wszelkie straty i opłaci utracone korzyści pośrednikowi.”,
- w § 2: „Jako moment zapłaty wynagrodzenia określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, nawet jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika.”,
- w § 6 pkt 3: „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.”.

W piśmie z dnia 16 lipca 2010 r. (dowód: karty Nr od 14 do 17) oraz w stanowiących jego uzupełnienie pismach z dnia 12 sierpnia 2010 r. (dowód: karty Nr od 23 do 24) i z dnia 5 listopada 2010 r. (dowód: karty Nr 30-34), które zawierały odpowiedź przedsiębiorcy na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Mariola Chałupka uznała przedstawione jej zarzuty za uzasadnione i zobowiązała się do wprowadzenia stosownych zmian we wzorcu umowy „Umowa pośrednictwa na wyłączność” w ten sposób, że:

- postanowienie o treści: „Pośrednik niniejszym uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonywaniu wymienionej transakcji polegające na tym, że Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji określonej wyżej tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji pośrednika zobowiązując się nie naruszać ww. wyłączności przysługującej pośrednikowi ani pośrednio za pomocą innych pośredników ani bezpośrednio samemu podejmując wskazane czynności. W przypadku naruszenia tej wyłączności zamawiający pokryje wynikłe z tego wszelkie straty i opłaci utracone korzyści pośrednikowi.” otrzyma brzmienie: „Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i w przypadku zawarcia umowy wskazanej wyżej przez zamawiającego z osobą trzecią pozyskaną na skutek działań pośrednika, zobowiązuje się uiszczyć wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt... chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośrednictwa, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy.”,
- postanowienie o treści: „Jako moment zapłaty wynagrodzenia określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, nawet jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika.” otrzyma brzmienie: „Jako moment zapłaty wynagrodzenia za wykonane czynności objęte niniejszą umową określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej”,
- natomiast postanowienie o treści: „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.” zostanie wyeliminowane ze wzorca umowy.

Mariola Chałupka przedłożyła jednocześnie projekt wzorca umowy pn. „Umowa o pośrednictwo na zasadach wyłączności” (dowód: karty Nr 31-32) oraz projekt aneksu do umowy o pośrednictwo na zasadach wyłączności (dowód: karty Nr 33-34), który posłużyć ma

do wprowadzenia zmian w umowach zawartych z konsumentami na podstawie dotychczas obowiązującego wzorca. Z pisma Marioli Chałupki z dnia 5 listopada 2010 r. (dowód: karta Nr 30) wynika jednoznacznie, że zobowiązanie przedsiębiorcy dotyczy jednoczesnego wprowadzenia zmian zakwestionowanych zapisów umownych także w obowiązujących umowach zawartych w oparciu o dotychczas obowiązujący wzorec pn. „Umowa pośrednictwa na wyłączność”.

Przedsiębiorca osiągnął w 2009 r. przychód w wysokości (*tajemnica przedsiębiorstwa*) (dowód: karty Nr 20-22).

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło 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 publicznym 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 Przedsiębiorcy. 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 konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Ponadto, jak wynika powyżej art. 28 ust. 2 ustawy powyżej decyzji takiej Prezesa Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art.

24 oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy wskazane warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań Marioli Chałupki prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Handlu Nieruchomościami „FAKTOR” z/s w Kielcach, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania tego przedsiębiorcy i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Tym samym dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

#### Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, ze zm. – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej”) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Mariola Chałupka jest wpisana do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Kielce. Przedmiotem jej działalności jest m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Mariola Chałupka posiada zatem status przedsiębiorcy, jako osoba fizyczna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalności usługowej polegającej na pośredniczeniu powyższego obrocie nieruchomościami.

**Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

#### Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie

obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVIII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich 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, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

### **Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji**

W §1 wzorca pn. „*Umowa pośrednictwa na wyłączność*” stosowanego przez Mariolę Chałupkę znajduje się postanowienie o treści: „*Pośrednik niniejszym uzyskuje wyłączne prawo do pośredniczenia przy dokonywaniu wymienionej transakcji polegające na tym, że Zamawiający zobowiązany jest dokonać transakcji określonej wyżej tylko za pośrednictwem i z uczestnictwem w transakcji pośrednika zobowiązując się nie naruszać ww. wyłączności przysługującej pośrednikowi ani pośrednio za pomocą innych pośredników ani bezpośrednio samemu podejmując wskazane czynności. W przypadku naruszenia tej wyłączności zamawiający pokryje wyniki z tego wszelkie straty i opłaci utracone korzyści pośrednikowi.*”. Postanowienie to stoi w sprzeczności z przepisem art. 180 ust. 3a ustawy nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.). Zgodnie z art. 180 ust. 3a cyt. Ustawy umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. W takim wypadku przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. W ocenie Prezesa Urzędu prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prawa prowadzi do wniosku, iż odpowiednie zastosowanie do umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami art. 550 k.c. oznacza dla zamawiających wyłącznie zakaz zawierania kolejnych umów pośrednictwa z innymi podmiotami trudniącymi się tego rodzaju usługami. Wyłączność pośrednictwa oznacza bowiem jedynie zobowiązanie zamawiającego do niewiązania się analogiczną umową z innymi pośrednikami w zakresie oferty dotyczącej tej samej nieruchomości. W konsekwencji, roszczenie pośrednika o wynagrodzenie z tytułu takiej umowy powstaje tylko w przypadku transakcji z



kontrahentem skojarzonym przez pośrednika, a nie z jakimkolwiek kontrahentem. Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w aktualnym orzecznictwie sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dn. 30.04.2009 r., I ACa 249/09, w którym wskazano, iż: „Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. nie uprawnia natomiast do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika”). W tym stanie rzeczy stosowany przez Mariolę Chałupkę zapis wzorca umowy jest bezprawny, gdyż zastrzega na rzecz pośrednika korzyść majątkową w każdym przypadku zawarcia przez zamawiającego transakcji, a zatem także wtedy, gdy zamawiający bezpośrednio sam podjął się czynności, wskutek których zawarł umowę.

Powyższy sposób rozumienia pojęcia „wyłączności pośredniczenia” został przez Prezesa Urzędu zaprezentowany m.in. w raporcie z badania rynku pt. „Raport na temat ochrony praw konsumentów na rynku obrotu nieruchomościami”, Warszawa - czerwiec 2003 (raport dostępny na stronie internetowej [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)). W ww. Raporcie kwestionowano klauzule nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty nawet w wypadku transakcji zawartej z klientem nie poleconym przez pośrednika (tj. np. klauzula o treści: „W przypadku podpisania umowy na wyłączność Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty prowizji na rzecz Pośrednika nawet wtedy, gdy klient nie zostanie wskazany przez biuro, a mimo to dojdzie do umowy sprzedaży” s. 36 Raportu, a także podobne klauzule strony: 41, 46, 47, 48, 50 Raportu).

Zatem, w przypadku powyżej wskazanej klauzuli zawartej w §1 wzorca pn. „Umowa o pośrednictwo na wyłączność” bezprawność działań przedsiębiorcy wynika z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Aktem prawnym, do którego należy odwołać się w przedmiotowej sprawie jest ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosowanie przez przedsiębiorcę zapisów wzorców umów sprzecznych z zapisami tej ustawy jest - zgodnie z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - działaniem bezprawnym godzącym w zbiorowe interesy konsumentów.

### **Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.2 i I.3 sentencji niniejszej decyzji**

Jako zachowania przedsiębiorcy, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wskazuje w szczególności stosowanie postanowień tożsamyh z wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego (art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy).

W tym miejscu należy wskazać, iż w §2 wzorca pn. „Umowa pośrednictwa na wyłączność” stosowanego przez Mariolę Chałupkę znajduje się zapis o treści: „Jako moment zapłaty wynagrodzenia określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, nawet jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika.”. W ocenie Prezesa Urzędu wskazane postanowienie wzorca jest tożsame co do celu i skutku z niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 21 września 2009 r. pod poz. 1656 o treści: „Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt 4, bez względu na to, w jaki sposób doszło do skojarzenia stron.” Klauzula ta została

umieszczona w Rejestrze na skutek powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Legnicy wytoczonego przeciwko Krystynie Karczewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Krystyna Karczewska Biuro Nieruchomości Domator w Legnicy.

Postanowienia tego rodzaju wypełniają treść klauzuli abuzywnej zawartej w art. 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c., która ustanawia zasadę, iż niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które przewiduje obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta, mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. Postanowienia tego rodzaju są sprzeczne z naturą umów wzajemnych z art. 487 §2 k.c. oraz art. 488 k.c., a do takich należą umowy konsumenckie, gdyż przyznają korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy naruszając tym samym interes słabszej strony umowy tj. konsumenta, który nie otrzymuje żadnej korzyści wobec niewykonania obowiązków przez pośrednika, a nadto jest zobowiązany do powstrzymania się przed szukaniem na własną rękę kontrahentów. Postanowienia takie rozrywają związek między wykonaniem zobowiązań przez każdą ze stron umowy. Konsument zobowiązany jest bowiem zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie także wtedy, gdy ten ostatni nie spełni swojego świadczenia.

W § 6 pkt 3 wzorca pn. „*Umowa pośrednictwa na wyłączność*” stosowanego przez Mariolę Chałupkę znajduje się natomiast postanowienie o treści: „*Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.*”. W ocenie Prezesa Urzędu wskazane postanowienie jest tożsame co do celu i skutku z niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 4 września 2007 r. pod poz. 1259 o treści: „*Wszelkie ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu postanowień niniejszej umowy strony poddadzą rozstrzygnięciu Sądowi Rejonowemu właściwemu dla siedziby Pośrednika.*” Postanowienie to zostało umieszczone w Rejestrze na skutek powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wytoczonego przeciwko Marii Staszczyszyn–Daniec prowadzącej działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Zapisy tego rodzaju są niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c., gdyż narzucają konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd, który nie zawsze jest miejscowo właściwy. Zapis taki wyklucza możliwość rozpoznania sprawy przez sąd miejsca wykonania umowy (art. 27 k.p.c.), co może stanowić istotne utrudnienie dla konsumentów, którzy chcą dochodzić roszczeń z zawartej z przedsiębiorcą umowy.

Zgodnie z art. 24 ust.2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że posłużenie się takim postanowieniem, albo postanowieniem o zbliżonej do niego treści wywołującym takie same skutki, powoduje wprowadzenie do wzorca umowy elementu bezwzględnie zakazanego przez prawo.

W związku z powyższym, **w ocenie Prezesa Urzędu, zostało uprawdopodobnione**, iż stosowanie przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy wskazanych postanowień wzorca umowy jest bezprawne.

### **Ad 3)**

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje definicji „zbiorowego interesu konsumentów”, wskazując jednak w przepisie art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma

indywidualnych interesów konsumentów. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oznacza zatem narażenie na uszczerbek interesów znacznej grupy lub wszystkich konsumentów, poprzez stosowaną przez przedsiębiorcę praktykę, obejmującą tak działania, jak i zaniechania. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć 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 liczbie potencjalnych konsumentów* (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

Dla uprawdopodobnienia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec zbiorowości przesądza o naruszeniu zbiorowego interesu. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw potencjalnie znacznej liczby konsumentów, tj. tych, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się ze stosowanym przez przedsiębiorcę wzorcem umowy zawierającym kwestionowane postanowienia i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę z przedsiębiorcą. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów przedsiębiorcy.

Interes konsumentów należy przy tym rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę na zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów powiązane jest z naruszaniem interesów gospodarczych konsumentów. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno naruszenie interesów *stricte* ekonomicznych (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom dokonywanie transakcji handlowych z przedsiębiorcami przy całkowitym zrozumieniu rzeczywistego sensu ekonomicznego i prawnego warunków dokonywanych czynności na etapie przedkontraktowym oraz w czasie wykonywania umowy, czego urzeczywistnieniem jest m.in. abstrakcyjnie pojmowane prawo do rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji w komunikacji pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. W tym też aspekcie w niniejszej sprawie nastąpiło naruszenie interesu gospodarczego konsumentów poprzez skierowanie do nich przekazu w formie wzorca umowy, którego treść – przekształcająca się w tożsamą treść zawartej umowy – nie przedstawiała pełnych informacji o cenie usługi.

Stosowanie opisanej wyżej praktyki polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy postanowień bezprawnych, w tym tożsamych z wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy Kodeks postępowania cywilnego godzi zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

**Wobec tego Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

#### **Ad pkt I sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Jak wykazano w niniejszej decyzji, zostało uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i 2 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom poprzez stosowną zmianę określonych postanowień wzorców umów.

Wprowadzenie – do stosowanego przez przedsiębiorcę wzorca umowy – zamiast postanowień zakwestionowanych w toku postępowania postanowień o treści:

- *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i w przypadku zawarcia umowy wskazanej wyżej przez zamawiającego z osobą trzecią pozyskaną na skutek działań pośrednika, zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt... chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośrednictwa, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy.”*,
- *„Jako moment zapłaty wynagrodzenia za wykonane czynności objęte niniejszą umową określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej”*

oraz wyeliminowanie ze wzorca zapisu narzucającego konsumentowi właściwość sądu rozpoznającego spory wynikające z umowy pośrednictwa, w ocenie Prezesa Urzędu wystarczająco zabezpieczy i ochroni interesy konsumentów, a ponadto uwzględni obowiązujące przepisy prawa i orzecznictwo w sprawach antymonopolowych.

I tak, postanowienie o treści *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i w przypadku zawarcia umowy wskazanej wyżej przez zamawiającego z osobą trzecią pozyskaną na skutek działań pośrednika, zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt... chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośrednictwa, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy.”* eliminuje zasadę, iż zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi także, gdy zawrze umowę z osobą trzecią, która nie została pozyskana wskutek działań pośrednika, wprowadza natomiast ogólną zasadę, iż obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstaje w przypadku zawarcia przez zamawiającego umowy z kontrahentem pozyskanym na skutek działań pośrednika. Taki sposób doprecyzowania umowy z jednej strony gwarantuje

konsumentowi możliwość poszukiwania kontrahenta także we własnym zakresie, a z drugiej strony zabezpiecza pośrednika przed sytuacjami, gdy na skutek podjętych przez niego działań (wywieszenie banerów, podanie ogłoszeń do prasy) konsument nawiązuje kontakt z kontrahentem i zawiera z nim umowę z pominięciem pośrednika. Należy bowiem przyjąć, iż skoro kontrahent powziął wiadomość o ofercie z ogłoszeń dawanych przez pośrednika, to jest to kontrahent pozyskany na skutek działań pośrednika, a zatem pośrednik zachowuje w takich wypadkach roszczenie o zapłatę wobec konsumenta.

Postanowienie o treści „*Jako moment zapłaty wynagrodzenia za wykonane czynności objęte niniejszą umową określa się dzień zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej*” eliminuje zakwestionowaną w toku postępowania zasadę, iż wynagrodzenie należy się pośrednikowi bez względu na sposób znalezienia przez zamawiającego kontrahenta, a więc także jeśli kontrahent nie był skojarzony przez pośrednika. W zaproponowanym brzmieniu postanowienie to reguluje jedynie kwestię wymagalności zapłaty wynagrodzenia dla pośrednika łącząc ją z dniem zawarcia przez zamawiającego umowy oczekiwanej, co jest zgodne z prawem.

Jednocześnie wyeliminowanie zapisu o treści „*Do rozstrzygnięcia sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Kielcach.*” umożliwi konsumentom rozpoznanie sporów wynikłych z umowy przez sąd, który jest miejscowo właściwy zarówno według tzw. właściwości ogólnej (art. 27 i nast. k.p.c.), jak i z tzw. właściwości przemiennej (art. 31 k.p.c.), która – obok właściwości ogólnej i właściwości wyłącznej stanowi jeden z rodzajów właściwości miejscowej wynikających wprost z przepisów ustawy. W tym stanie rzeczy nie ma podstaw, aby uznać, że proponowany wzorzec umowy zawiera postanowienia tożsame z wpisanymi do Rejestru, sprzeczne z prawem, albo rażąco naruszające interesy konsumentów.

Jednocześnie, wobec okoliczności, iż Mariola Chałupka zobowiązała się do równoczesnego wyeliminowania zakwestionowanych w toku postępowania zapisów również z dotychczas zawartych umów z konsumentami, a przedstawiony przez nią wzorzec aneksu do umów, jaki posłużyć ma do doprowadzenia tych umów do zgodności z prawem zawiera zapisy analogiczne do zmian, jaki mają zostać zawarte w nowo obowiązującym wzorcu pn. „*Umowa o pośrednictwo na zasadach wyłączności*”, Prezes Urzędu uznał złożone przez Mariolę Chałupkę zobowiązanie za pełne, gdyż w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy z tym przedsiębiorcą i konsumentów, którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Biorąc powyższe pod uwagę, stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Ad pkt II sentencji niniejszej decyzji.**

Jednocześnie, zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Stosownie do ww. przepisu, Prezes Urzędu zobowiązał

Mariolę Chałupkę do złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 65 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

**W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 1 i 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 – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia  
Prezesa  
Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca