



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

Poznań, dnia 3 sierpnia 2007r.

RPZ – 61/5/07/AC/

DECYZJA nr RPZ 42/2007

Stosownie do art. 28 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 roku w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. 2002 r. Nr 18 poz. 172; Dz. U. 2003 r. Nr 6, poz. 68) w zw. z art. 131 ust. 1 i art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331),

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

na podstawie art. 23 e ust. 2 w związku z art. 23 a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* **uznaje się** działania Zdzisława Paszkiewicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Zanex” Przedsiębiorstwo Wielobranżowe w Poznaniu polegające na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na zasadach ograniczonego terminem wyłącznego prawa sprzedaży postanowień:

1. „Zawarcie przez zamawiającego lub przez bliskich zamawiającego albo osoby pozostające z zamawiającym w związku gospodarczym lub innym związku umowy sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika powoduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia określonego odpowiednio w § 3 pkt 1 oraz obowiązek zapłaty przez zamawiającego kary umownej w wysokości trzykrotnego ustalonego wynagrodzenia, jednak nie mniej niż 10.000 zł, także w przypadku sprzedaży po upływie klauzuli wyłączności, jeżeli nabywcę wskazał zamawiającemu pośrednik w czasie trwania niniejszej umowy”, które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 110 i 111;
2. „Wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla miejsca siedziby pośrednika”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210

za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i stwierdza się zaniechanie ich stosowania z dniem 30 września 2006 r.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 31 stycznia 2007r., przekazany Delegaturze w Poznaniu przez Departament Polityki Konsumenckiej UOKiK, Główny Inspektor Inspekcji Handlowej poinformował o nieprawidłowościach ujawnionych we wzorcach umów podczas kontroli przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w tym we wzorcu stosowanym przez Zdzisława Paszkiewicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Zanex” Przedsiębiorstwo Wielobranżowe w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca).

Analiza wzorca umowy pośrednictwa, stosowanego przez Przedsiębiorcę wykazała, że zawiera on postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 13 marca 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez Zdzisława Paszkiewicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Zanex” Przedsiębiorstwo Wielobranżowe, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez zamieszczanie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na zasadach ograniczonego terminem wyłącznego prawa sprzedaży postanowień:

1. „Zawarcie przez zamawiającego lub przez bliskich zamawiającego albo osoby pozostające z zamawiającym w związku gospodarczym lub innym związku umowy sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika powoduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia określonego odpowiednio w § 3 pkt 1 oraz obowiązek zapłaty przez zamawiającego kary umownej w wysokości trzykrotnego ustalonego wynagrodzenia, jednak nie mniej niż 10.000 zł, także w przypadku sprzedaży po upływie klauzuli wyłączności, jeżeli nabywcę wskazał zamawiającemu pośrednik w czasie trwania niniejszej umowy” (§ 4 umowy), które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 110 i 111;
2. „Wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla miejsca siedziby pośrednika”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210.

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczętym postępowaniu, pismem z dnia 27 marca 2007r. oświadczył, że wzorec umowy zawierający zakwestionowane postanowienia nie jest już przez niego stosowany od października 2006 roku, a na jego podstawie, w okresie od stycznia 2005 roku do września 2006 roku, zawartych zostało [usunięto] umów. Przedsiębiorca oświadczył również, że wymienione umowy w chwili obecnej już nie obowiązują, gdyż okres ich obowiązywania wynosił maksymalnie 6 miesięcy i nie dochodzi żadnych związków z nimi roszczeń.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Zdzisław Paszkiewicz prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Poznania pod

numerem 19270/95/S. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Dowód: odpis zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

Wzorzec umowny zawierający zakwestionowane postanowienia był przez Przedsiębiorcę stosowany w okresie od stycznia 2005 roku do września 2006 roku. Na podstawie wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne Przedsiębiorca zawarł umowy z [usunięto] konsumentami.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Dnia 21 kwietnia 2007r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331). Zgodnie z art. 131 w/w ustawy do postępowań wszczętych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* i niezakończonych do dnia wejście w życie nowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte w dniu 13 marca 2007r., Prezes Urzędu stosuje przepisy ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* z dnia 15 grudnia 2000r. (dalej: ustawa *o ochronie konkurencji i konsumentów*).

Zgodnie z art. 23a ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. W art. 23a ust. 2 ww. ustawy zamieszczono przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje między innymi do czynów nieuczciwej konkurencji, stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oraz szeroko ujmowanego przysługującego konsumentowi prawa do informacji.

„Zbiorowe interesy konsumentów” to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dających się określić, nawet licznej, grupy konsumentów.

We wzorcu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na zasadach ograniczonego terminem wyłącznego prawa sprzedaży Przedsiębiorca stosował postanowienie o treści: „Zawarcie przez zamawiającego lub przez bliskich zamawiającego albo osoby pozostające z zamawiającym w związku gospodarczym lub innym związku umowy sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika powoduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia określonego odpowiednio w § 3 pkt 1 oraz obowiązek zapłaty przez zamawiającego kary umownej w wysokości trzykrotnego ustalonego wynagrodzenia, jednak nie mniej niż 10.000 zł, także w przypadku sprzedaży po upływie klauzuli wyłączności, jeżeli nabywcę wskazał zamawiającemu pośrednik w czasie trwania niniejszej umowy” (§ 4 umowy).

Wyrokiem z dnia 10.03.2004 r. (sygn. akt XVII Amc 34/03) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) uznał postanowienie o treści: „Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym nieruchomość wskazana została jako potencjalnym nabywcą pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 20.08.2004r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za

niedozwolone pod pozycją 110. W tym samym wyroku SOKiK uznał postanowienie o treści: „Zleceniodawca zobowiązuje się do: (...) niezawierania umów przenoszących prawo własności z pominięciem Pośrednika, z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, a których mieszkanie-nieruchomość zostały wskazane przez Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt 2 w potrójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. Zleceniodawca zobowiązuje się również nie zawierać takich umów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny i znajomych” za niedozwolone postanowienie umowne i zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 111.

Zgodnie z art. 23a ust. 2 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Nie jest przy tym konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone są takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru.

Niewątpliwie stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie § 4 umowy było zbieżne w swej treści i skutkach z w/w postanowieniami wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, ponieważ przewidywało obowiązek zapłaty prowizji, jak i kary umownej w wysokości potrójnej kwoty prowizji w przypadku sfinalizowania transakcji bez udziału pośrednika, a co za tym idzie stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Przedsiębiorca stosował również postanowienie o treści: „Wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla miejsca siedziby pośrednika”. Wyrokiem z dnia 18.22.2004 r. (sygn. akt XVII AmC 49/03) SOKiK uznał analogiczne postanowienie o treści: „Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Pośrednika” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 6.01.2005r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210.

Z uwagi na powyższe bezprawność działań Przedsiębiorcy była bezsporna. Działania Przedsiębiorcy naruszały również interesy konsumentów, ponieważ nakładały one na nich obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej, istotnie ograniczały prawo do zawarcia transakcji z kontrahentem bez udziału pośrednika przez długi czas po wygaśnięciu umowy i wreszcie stwarzały możliwość narzucenia rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie byłby miejscowo właściwy.

Do stwierdzenia stosowania przedmiotowych praktyk niezbędne jest wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować – potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim umowy pośrednictwa.

W toku postępowania ustalono, iż Przedsiębiorca zaniechał stosowania w/w praktyk. z końcem września 2006 roku. Od października 2006 roku Przedsiębiorca stosuje bowiem

inny wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych postanowień umownych, a umowy zawarte na podstawie przedmiotowego wzorca umowy przestały obowiązywać.

Z uwagi na powyższe należało uznać, że Przedsiębiorca zaniechał stosowania zarzucanych mu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 23e ust. 2 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów*, jeżeli przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów* w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

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

Otrzymuje :

Zdzisław Paszkiewicz „Zanex” Przedsiębiorstwo Wielobranżowe
ul. Kazimierza Tymienieckiego 32, 60 – 681 Poznań