



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA W KRAKOWIE**

RKR-430-1/14/AGW/DS-19/14

Kraków, 13 listopada 2014 r.

**DECYZJA Nr RKR - 26/2014**

- I.** Na podstawie art. 107 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**nakłada się na:**

**a)** Agnieszkę Stec prowadzącą wspólnie z Rafałem Stecem działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. w Tarnowie **karę pieniężną** płatną do budżetu państwa w wysokości 3 907 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych), co stanowi równowartość 942 euro, tj. 2 euro za każdy z 471 dni zwłoki, licząc od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia 13 listopada 2014 r. włącznie – w wykonaniu prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **Nr RKR-18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie nakazu wyrażonego w punkcie I sentencji przedmiotowej decyzji, tj. nakazu zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa o pośrednictwo niedozwolonego postanowienia umownego*, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone o treści: *Wylączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego – za które to zobowiązanie odpowiada ona solidarnie z Rafałem Stecem,*

**b)** Rafała Steca prowadzącego wspólnie z Agnieszką Stec działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. w Tarnowie **karę pieniężną** płatną do budżetu państwa w wysokości 3 907 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych), co stanowi równowartość 942 euro, tj. 2 euro za każdy z 471 dni zwłoki, licząc od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia 13 listopada 2014 r. włącznie – w wykonaniu prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu **Nr RKR-18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie nakazu wyrażonego w punkcie I sentencji przedmiotowej decyzji, tj. nakazu zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy

konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa o pośrednictwo* niedozwolonego postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone o treści: *Wyłączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego* – za które to zobowiązanie odpowiada on solidarnie z Agnieszką Stec.

II. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2013 r., poz. 267) w związku z art. 83 wyżej wymienionej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do jej art. 33 ust. 6

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

**obciąża się** przedsiębiorców Agnieszkę Stec i Rafała Stec prowadzących wspólnie działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. w Tarnowie kosztami postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej w kwocie 75,20 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych 20/100) oraz zobowiązuje się solidarnie tych przedsiębiorców do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W dniu 11 lipca 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu) wydał decyzję Nr RKR-18/2013. W przedmiotowej decyzji Prezes Urzędu, działając na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakazał przedsiębiorcom Agnieszce Stec i Rafałowi Stec wykonującym wspólnie działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa o pośrednictwo* niedozwolonego postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone o treści:

*Wyłączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego (§ 5 zdanie 1 i 2 wzorca).*

Wskazaną decyzją Prezes UOKiK **nakazał zaniechanie** stosowania opisanej wyżej praktyki. W pkt II natomiast umorzył postępowanie jako bezprzedmiotowe w stosunku do zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa o pośrednictwo* niedozwolonego postanowienia umownego, wpisanego na podstawie

art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone o treści: *Zamawiający oświadcza, że nie ma zawartej z innym podmiotem w obrocie nieruchomości umowy pośrednictwa na wyłączność, nadto Zamawiający zobowiązuje się, iż w czasie trwania umowy nie zawrze innej umowy pośrednictwa (zbycia) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży wykona za wiedzą i przy udziale Pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą (§ 5 zdanie ostatnie wzorca). W pkt III decyzji Prezes obciążył przedsiębiorców kosztami postępowania w kwocie 42 zł.*

Od decyzji Nr RKR-18/2013 nie zostało wniesione odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. **Decyzja Nr RKR-18/2013 stała się prawomocna dnia 30 lipca 2013 r.**

Uwzględniając, iż od daty uprawomocnienia się ww. decyzji upłynął okres umożliwiający jej wykonanie, w dniu 25 kwietnia 2014 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia, czy przedmiotowa decyzja została wykonana.

Mając na uwadze ustalenia dokonane w toku postępowania wyjaśniającego, Prezes Urzędu zamknął postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy decyzja Nr RKR-18/2013 została wykonana i – dnia 2 czerwca 2014 r. – wszczął postępowanie w sprawie nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorców Rafała Stec i Agnieszkę Stec prowadzących wspólnie działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. w Tarnowie za niewykonanie decyzji Prezesa Urzędu Nr RKR-18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. w zakresie punktu I sentencji niniejszej decyzji.

O powyższym poinformowano Przedsiębiorców pismem z dnia 2 czerwca 2014 r.

W dniu wszczęcia postępowania, postanowieniem Nr RKR-95/2014 z dnia 2 czerwca 2014 r., zaliczono w poczet dowodów informacje i dokumenty zgromadzone w postępowaniu wyjaśniającym.

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 r., wezwano także Przedsiębiorców do określenia i udokumentowania przychodów uzyskanych w 2013 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej Przedsiębiorcy (pismo z dnia 16 czerwca 2014 r.) stanęli na stanowisku, iż w umowach stosowanych po 10 stycznia 2013 r. nie ma zapisów uznanych za niedozwolone o treści: *Wyłączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi. Zapis stosowany w § 5 umów ma natomiast następujące brzmienie:*

#### *Klauzula wyłączności*

*Umowa w formie Wyłączności zawierana jest na wyraźne żądanie Zamawiającego i jest on świadomy skutków jej zawarcia, to znaczy, że Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam, bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość. Zamawiający świadomie wybiera umowę w formie wyłączności i zostaje ona zawarta w drodze negocjacji. W wyniku negocjacji i zawarcia umowy w formie wyłączności, Pośrednik zobowiązuje się do podjęcia starannych działań promocyjnych i marketingowych, standardowych i niestandardowych takich jak: ...*

Pismem z dnia 28 października 2014 r., Prezes Urzędu zawiadomił stronę o zakończeniu postępowania oraz pouczył o prawie do zapoznania się z całością zebranego w sprawie materiału. Przedsiębiorcy z przysługującego im prawa nie skorzystali.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Od decyzji Nr RKR-18/2013 – doręczonej stronom 15 lipca 2013 r. – nie zostało wniesione odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Termin do wniesienia odwołania biegnie od dnia doręczenia stronie postępowania administracyjnego decyzji Prezesa UOKiK. Termin 2-tygodniowy oblicza się według przepisów prawa cywilnego (art. 165 § 1 k.p.c.) – termin oznaczony w tygodniach kończy się z upływem dnia, którego nazwa odpowiada początkowemu dniowi terminu (art. 112 k.c.). **Z uwagi na powyższe, Decyzja Nr RKR-18/2013 stała się prawomocna dnia 30 lipca 2013 r.**

W przedmiotowej decyzji Prezes Urzędu, działając na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* nakazał przedsiębiorcom Agnieszce Stec i Rafałowi Stec wykonującym wspólnie działalność gospodarczą pod firmą Konsorcjum Nieruchomości Consulting Rafał i Agnieszka Stec s.c. zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa o pośrednictwo* niedozwolonego postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone o treści:

*Wyłączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego.*

Decyzją Nr RKR-18/2013 Prezes UOKiK nakazał zaniechanie stosowania opisanej wyżej praktyki.

Uwzględniając, iż od daty uprawomocnienia się ww. decyzji upłynął okres umożliwiający jej wykonanie, w dniu 25 kwietnia 2014 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia, czy przedmiotowa decyzja została wykonana.

W toku ww. postępowania ustalono, iż Rafał Stec i Agnieszka Stec – wspólnicy Konsorcjum Nieruchomości Consulting s.c. wpłacili kwotę równą kosztom postępowania w dniu 5 września 2013 r. W piśmie z dnia 7 maja 2014 r. Przedsiębiorcy przedstawili wzorzec *Umowy o pośrednictwo* stosowany w obrocie z konsumentami oraz kopie przykładowych umów zawartych w oparciu o ww. wzorzec. Przedsiębiorcy poinformowali, iż jest on stosowany w KNC od 10 stycznia 2013 r. oraz że KNC Rafał i Agnieszka Stec s.c. nie dysponuje danymi, które miałyby określać ilość zawartych umów zawierających postanowienia zakwestionowane w decyzji z dnia 11 lipca 2013 r.

Analiza dostarczonych przez przedsiębiorcę dokumentów (wzorca *Umowa o pośrednictwo* oraz kopii umów zawartych na jego podstawie z konsumentami) pozwala stwierdzić, iż zakwestionowane w decyzji Nr RKR-18/2013 postanowienie o treści:

*Wylączność oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego. (§ 5 zd. 1 i 2 wzorca)*

zostało zastąpione następującym:

*Umowa w formie Wylączności zawierana jest na wyraźne żądanie Zamawiającego i jest on świadomy skutków jej zawarcia, to znaczy, że Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam, bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość. Zamawiający świadomie wybiera umowę w formie wylączności i zostaje ona zawarta w drodze negocjacji. (§ 5 zd. 1 i 2 wzorca stosowanego od 10 stycznia 2013 r.)*

Wskazane zmiany zostały wprowadzone do wzorca w styczniu 2013 r., a więc w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (24 grudnia 2012 r. – 11 lipca 2013 r.). Pismem z dnia 14 stycznia 2013 r. w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Przedsiębiorcy poinformowali m.in., iż zgodnie z wytycznymi UOKiK, umowa pośrednictwa została zmieniona tak, aby jej zapisy nie naruszały interesów konsumentów.

Przedsiębiorcy zostali wówczas poinformowani, iż zdaniem Urzędu zmienione postanowienie o treści: (...) *Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość* nadal jest postanowieniem niedozwolonym i może stanowić naruszenie obowiązujących przepisów prawa (pismo o sygn. RKR-61-43/12/AGW-8/13). Kwestionowane postanowienie nakłada bowiem na konsumenta obowiązek zapłaty wynagrodzenia, nawet wówczas kiedy konsument sam, bez najmniejszego udziału pośrednika sprzeda nieruchomość. Co więcej, przedsiębiorcom w ww. piśmie wskazano, iż pomimo zmiany treści kwestionowanego postanowienia, nadal jest ono tożsame z treścią klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1656 oraz 2914, tj. postanowień o treści:

*Niniejsza umowa jest umową zawartą na wylączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu Pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron. (wyrok SOKiK z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 297/07) oraz*

*Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Pośrednikowi prowizję w przypadku zbycia (...) przedmiotu z osobą, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z Zamawiającym przez Pośrednika, a także gdy Zamawiający w inny sposób znalazł kontrahenta. (wyrok SOKiK z dnia 6 października 2010 r., sygn. akt XVII AmC 1877/09).*

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 r. zawiadomiono Przedsiębiorców o wszczęciu postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej, wezwano do ustosunkowania się do zarzutów postawionych w postanowieniu o wszczęciu ww. postępowania oraz do określenia i udokumentowania przychodów uzyskanych w 2013 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej Przedsiębiorcy (pismo z dnia 16 czerwca 2014 r.) stanęli na stanowisku, iż w

umowach stosowanych przez spółkę po 10 stycznia 2013 r. nie ma zapisów uznanych za niedozwolone o treści: *Wylącznieść oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi. Zapis stosowany w § 5 umów ma natomiast następujące brzmienie:*

#### *Klauzula wyłączności*

*Umowa w formie Wylącznieści zawierana jest na wyraźne żądanie Zamawiającego i jest on świadomy skutków jej zawarcia, to znaczy, że Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam, bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość. Zamawiający świadomie wybiera umowę w formie wyłączności i zostaje ona zawarta w drodze negocjacji. W wyniku negocjacji i zawarcia umowy w formie wyłączności, Pośrednik zobowiązuje się do podjęcia starannych działań promocyjnych i marketingowych, standardowych i niestandardowych takich jak: ...*

Ponadto Przedsiębiorcy poinformowali, iż – ich zdaniem – w całości dostosowali się do decyzji UOKiK w sprawie zaniechania stosowania klauzul niedozwolonych. Przedstawili również żądane dokumenty, tzn. oświadczenia o osiągniętych przychodach z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w ramach ww. spółki w roku kalendarzowym 2013 r. oraz dokumentację przychodu na formularzach PIT/B.

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 1 sierpnia 2014 r. dotyczące umów obowiązujących na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK Nr RKR-18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. (tj. 30 lipca 2013 r.), Przedsiębiorcy wyjaśnili, iż umowy nie były aneksowane w oparciu o przedmiotową decyzję.

#### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Analiza dowodów zebranych w toku niniejszego postępowania wskazuje, że decyzja Prezesa UOKiK Nr RKR-18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. nie została wykonana.

Kontrolując wykonanie Decyzji, Prezes Urzędu oparł się na analizie treści wzorca umowy oraz kopii umów zawartych na jego podstawie z konsumentami przedstawionych przez Przedsiębiorców w odpowiedzi na wezwanie z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Analiza dostarczonych przez Przedsiębiorców pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. dokumentów (wzorca *Umowa o pośrednictwo* oraz kopii przykładowych umów zawartych na jego podstawie z konsumentami) pozwala stwierdzić, iż zakwestionowane w decyzji Nr RKR-18/2013 postanowienie o treści:

*Wylącznieść oznacza obowiązek zawarcia transakcji za pośrednictwem Pośrednika bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa Pośrednika) Zamawiający zapłaci wynagrodzenie w nominalnej wysokości wraz z odsetkami maksymalnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego. (§ 5 zd. 1 i 2 wzorca)*

zostało zastąpione następującym:

*Umowa w formie Wylącznieści zawierana jest na wyraźne żądanie Zamawiającego i jest on świadomy skutków jej zawarcia, to znaczy, że Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam, bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość. Zamawiający świadomie wybiera umowę w formie*

wylączyła i zostaje ona zawarta w drodze negocjacji. (§ 5 zd. 1 i 2 wzorca stosowanego od 10 stycznia 2013 r.)

Zgodnie z uzasadnieniem do Decyzji Nr 18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. *Prezes UOKiK nie kwestionuje prawa Przedsiębiorców do zawierania umów pośrednictwa na wyłączność, ani nie kwestionuje konsekwencji w postaci konieczności zapłaty przez konsumenta kary umownej w sytuacji, gdy dokona on transakcji z kontrahentem skierowanym przez pośrednika, lecz z jego pominięciem. Niedopuszczalna jest natomiast sytuacja, w której konsument musi zapłacić Przedsiębiorcom kwotę wynagrodzenia (prowizji) przysługującego im w przypadku wykonania umowy pośrednictwa, gdy konsument znajduje na własną rękę kontrahenta i doprowadza do sprzedaży nieruchomości. W świetle kwestionowanego postanowienia Przedsiębiorcy mogliby otrzymać od konsumenta pełne wynagrodzenie nawet wtedy, gdy nie podjęli się jakichkolwiek czynności zmierzających do wykonania umowy. Kwestionowane postanowienie stwarza właśnie możliwość zaistnienia takiej sytuacji.*

Zmienione postanowienie w obecnej postaci ciągle przewiduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednika, nawet gdy transakcja została dokonana bez jego udziału, więc w sytuacji, gdy na skutek samodzielnych działań sprzedającego, bez jakiegokolwiek udziału Przedsiębiorców, dochodzi do znalezienia nabywcy. Jak zauważył Prezes UOKiK w Decyzji Nr 18/2013, w takim przypadku obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie posiada podstawy prawnej. Zakwestionowane postanowienie stwarzało – i stale stwarza – możliwość otrzymania od konsumenta pełnego wynagrodzenia przez przedsiębiorców nawet wtedy, kiedy nie podjęli jakichkolwiek czynności zmierzających do wykonania umowy.

Wskazane zmiany zostały wprowadzone do wzorca w styczniu 2013 r., a więc w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Pismem z dnia 14 stycznia 2013 r. w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Przedsiębiorcy poinformowali m.in., iż zgodnie z wytycznymi UOKiK, umowa pośrednictwa została zmieniona tak, aby jej zapisy nie naruszały interesów konsumentów.

Przedsiębiorcy zostali wówczas poinformowani, iż zdaniem Urzędu zmienione postanowienie o treści: (...) *Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Pośrednika, nawet wówczas, kiedy sam bez najmniejszego udziału Pośrednika sprzeda nieruchomość nadal jest postanowieniem niedozwolonym i może stanowić naruszenie obowiązujących przepisów prawa (pismo o sygn. RKR-61-43/12/AGW-8/13).* Kwestionowane postanowienie nakłada bowiem na konsumenta obowiązek zapłaty wynagrodzenia, nawet wówczas kiedy konsument sam, bez najmniejszego udziału pośrednika sprzeda nieruchomość. W opinii UOKiK tak sformułowane postanowienie powoduje, że zawarcie transakcji sprzedaży nieruchomości zawsze skutkuje obowiązkiem zapłaty na rzecz tego pośrednika prowizji. Obowiązek zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia nie jest uzależniony od zachowania przedsiębiorcy, który nawet w razie niewykonania przez niego umowy (braku podjęcia jakichkolwiek czynności w celu wykonania zobowiązania), zachowuje prawo do wynagrodzenia w pełnej wysokości. Należy podkreślić, że Prezes Urzędu nie kwestionuje prawa przedsiębiorcy do zawierania umów pośrednictwa na wyłączność ani nie kwestionuje konsekwencji w postaci konieczności zapłaty przez konsumenta kary umownej w sytuacji, gdy dokona on transakcji z kontrahentem skierowanym przez pośrednika, lecz z jego pominięciem. Niedopuszczalna jest natomiast sytuacja, w której konsument musi zapłacić pośrednikowi kwotę wynagrodzenia (prowizji) przysługującego mu w przypadku wykonania umowy pośrednictwa, gdy konsument znajduje na własną rękę kontrahenta i doprowadza do sprzedaży nieruchomości. Co więcej, Przedsiębiorcom w ww. piśmie wskazano, iż pomimo zmiany treści kwestionowanego

postanowienia, nadal jest ono tożsame z treścią klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1656 oraz 2914, tj. postanowień 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 punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron. (wyrok SOKiK z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 297/07) oraz*

*Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Pośrednikowi prowizję w przypadku zbycia (...) przedmiotu z osobą, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z Zamawiającym przez Pośrednika, a także gdy Zamawiający w inny sposób znalazł kontrahenta. (wyrok SOKiK z dnia 6 października 2010 r., sygn. akt XVII AmC 1877/09).*

Na uwagę zasługuje także fakt, iż wprowadzone we wzorcu *Umowa o pośrednictwo* zmiany mają charakter kosmetyczny, polegający m.in. na dodaniu do kwestionowanego postanowienia zwrotów o treści: *Umowa w formie Wyłącznieści zawierana jest na wyraźne żądanie Zamawiającego i jest on świadomy skutków jej zawarcia oraz Zamawiający świadomie wybiera umowę w formie wyłączności i zostaje ona zawarta w drodze negocjacji.*

W przekonaniu Prezesa UOKiK powyższy zabieg miał na celu stworzenie pozoru indywidualnego uzgodnienia warunków umowy. Jednak, jak przyjął Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 27 maja 2013 r., sygn. akt XVII AmC 6586/12 (oceniając postanowienie o treści: *Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągnięcia niniejszych zobowiązań*): *w praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które są przedstawiane nabywcom i stanowią podstawę do negocjacji. Naturalnym jest, że przedstawiony wzorzec podlega pewnym modyfikacjom, niemniej jednak cały czas podstawę stosunku prawnego istniejącego między stronami stanowi wzorzec oferowany przez przedsiębiorcę. W ocenie Sądu pozwany poprzez stosowanie kwestionowanego postanowienia wprowadza konsumenta w błąd, wywołując u niego mylne wyobrażenie co do braku możliwości kontroli zawartej umowy przez sąd oraz przysługujących mu w tym zakresie uprawnień. W kontekście powyższego, modyfikacja praw i obowiązków stron umowy wprowadzona przez pozwanego jest niedopuszczalna, sprzeczna z dobrymi obyczajami i w przekonaniu Sądu stanowi rażące naruszenie praw konsumentów. (postanowienie wpisane do rejestru postanowień niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod poz. 5274).*

Od decyzji Nr RKR-18/2013 – doręczonej stronom 15 lipca 2013 r. – nie zostało wniesione odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Prezes Urzędu ustalił, że Decyzja Nr RKR-18/2013 stała się prawomocna dnia 30 lipca 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o nałożonej karze**

Zgodnie z art. 107 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorców, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10 000 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji wydanej na podstawie art. 26 w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów; karę pieniężną nakłada się, licząc od daty wskazanej w decyzji. Zgodnie z art. 111 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106-108, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.



Kary pieniężne są podstawowym środkiem egzekucji prawomocnych decyzji Prezesa Urzędu. Nakładanie kar ma na celu przymuszenie do wykonania przez przedsiębiorcę orzeczenia rozstrzygającego sprawę merytorycznie i skłonienie go do wykonania określonego w tym orzeczeniu obowiązku. Kary nakładane na podstawie art. 107 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* mogą być również nałożone już po wykonaniu decyzji, jeżeli stwierdzone zostanie, że nastąpiła zwłoka w realizacji nałożonych tą decyzją obowiązków. Dopuszczalne jest zatem nałożenie kary pieniężnej za niewykonanie decyzji, pomimo jej późniejszego wykonania. Tak więc kary pieniężne, o jakich mowa powyżej pełnią też funkcję represyjną.

Zgromadzony w toku niniejszego postępowania materiał dowodowy wskazuje na to, że Agnieszka Stec i Rafał Stec dopuścili się nieuzasadnionej zwłoki w wykonaniu Decyzji Nr RKR-18/2013. W ocenie Prezesa Urzędu zwłoka ta obejmuje okres od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia wydania niniejszej Decyzji, albowiem na dzień jej wydania brak jest podstaw do uznania, że zostały zainicjowane działania mające na celu wyeliminowanie stwierdzonych naruszeń z obrotu konsumenckiego. Rafał Stec i Agnieszka Stec od momentu wydania przedmiotowej Decyzji – od której nie wnieśli odwołań do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – nie podjęli żadnych kroków mających na celu jej wykonanie, pozostając w niesłusznym – o czym Prezes Urzędu informował Przedsiębiorców pismem Nr RKR-61-43/12/AGW-8/13 – przekonaniu, że zmieniony wzorzec, stosowany od 10 stycznia 2013 r., nie narusza interesów konsumentów.

Decyzja Prezesa Urzędu nakazująca zaniechanie stosowania określonych naruszeń powinna być wykonana niezwłocznie po jej uprawomocnieniu się. Wykonanie niezwłoczne nie oznacza wykonania natychmiastowego, ale wykonanie bez zbędnej zwłoki. W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu za datę początkową przyjął dzień, w którym decyzja Prezesa UOKiK stała się prawomocna, tj. 30 lipca 2013 r.

W konsekwencji, należy stwierdzić, że **zwłoka w wykonaniu Decyzji Nr 18/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. wyniosła 471 dni** (od dnia 30 lipca 2013 r. do 13 listopada 2014 r.).

Wobec powyższego, nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, o jakiej mowa w art. 107 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* jest uzasadnione, w związku z niewykonaniem w terminie Decyzji Prezesa Urzędu w zakresie pkt I jej sentencji.

Na wysokość kary pieniężnej wpływa fakt, iż zwłoka w wykonywaniu działań zmierzających do zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów skutkuje znacznym stopniem zagrożenia interesu publicznoprawnego, co wyraża się w powszechnym charakterze stosowanych praktyk

Ustalając wysokość nałożonej kary, Prezes Urzędu wziął także pod uwagę stopień zawinienia Przedsiębiorców. Prezes Urzędu uznał, iż nie wystąpiły żadne okoliczności uzasadniające wydłużenie okresu na wykonanie Decyzji, a Przedsiębiorcy mieli świadomość obowiązku zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zostali oni bowiem poinformowani w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż zdaniem Urzędu zmienione postanowienie nadal jest postanowieniem niedozwolonym i może stanowić naruszenie obowiązujących przepisów prawa (pismo RKR-61-43/12/AGW-8/13) i pomimo zmiany jego treści, nadal jest tożsame z treścią klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Mimo to przez okres ponad roku Przedsiębiorcy nie podjęli żadnych działań celem zmiany kwestionowanego postanowienia. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności uznać należało, iż zarzucone im zaniechanie wykonania Decyzji ma charakter umyślny.

Art. 111 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* nakazuje, aby przy ustalaniu kar pieniężnych brać pod uwagę przesłankę wcześniejszego naruszenia przepisów ustawy. Zgodnie jednak ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11

sierpnia 2009 r. sygn. akt III SK 17/09 okoliczność, o jakiej mowa powyżej nie jest istotna przy nakładaniu kary za niewykonanie decyzji. W ww. wyroku Sąd stwierdził, iż częstotliwość naruszania przepisów ustawy odgrywa znaczenie przy nakładaniu kar pieniężnych z tytułu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub ograniczających konkurencję, a nie z tytułu niewykonania decyzji Prezesa Urzędu.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności, Prezes UOKiK postanowił nałożyć na Agnieszkę Stec karę pieniężną w wysokości 2 euro za każdy dzień zwłoki i na Rafała Steca karę pieniężną w wysokości 2 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu ww. decyzji. Całkowity wymiar kary wynosi 942 euro (słownie: dziewięćset czterdzieści dwa euro), co stanowi 3 907 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych) w stosunku do Agnieszki Stec i 942 euro (słownie: dziewięćset czterdzieści dwa euro), co stanowi 3 907 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych) w stosunku do Rafała Steca.

Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wartość euro, o której mowa w przepisach ustawy, podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary. Wartość euro została wobec tego przeliczona na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu 31 grudnia 2013 r., zgodnie z którym kurs euro wynosił 4,1472 zł.<sup>1</sup> W związku z tym wysokość nałożonej na każdego z Przedsiębiorców kary pieniężnej przewidzianej w art. 107 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustalona jako iloczyn liczby dni niewykonania decyzji, stawki dziennej za zwłokę w jej wykonaniu oraz wartości euro określonej zgodnie z art. 5 tej ustawy, wynosi w zaokrągleniu do pełnych złotych **3 907 zł** (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych).

Prezes Urzędu uznał, że nałożona kara, stanowiąca 0,02% maksymalnego wymiaru kary określonego w art. 107 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest adekwatna zarówno do stwierdzonych przewinień, jak i możliwości finansowych Przedsiębiorców. Zważył także, że nałożona kara powinna służyć podkreśleniu naganności ocenianego w toku niniejszego postępowania zachowania polegającego na zwłoce w wykonywaniu Decyzji Prezesa Urzędu. Wymierzona kara pełni zatem funkcję represyjną jako sankcja za niedostosowanie się do obowiązków wynikających z prawomocnego orzeczenia nakazującego niezwłoczne zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Jednocześnie karze należy przypisać funkcję prewencyjną, gdyż jej nałożenie ma przeciwdziałać wystąpieniu podobnych do opisanych w niniejszej decyzji nieuzasadnionych opóźnień w przyszłości.

Wysokość nałożonej kary uwzględnia także wysokość przychodów uzyskiwanych przez Przedsiębiorców i ich sytuację finansową. Jakkolwiek ustawodawca nie uzależnia wysokości kary pieniężnej za zwłokę w wykonaniu decyzji od wysokości przychodu przedsiębiorcy, Prezes Urzędu uznał, że nakładana kara pieniężna prawidłowo spełni przypisywane jej cele, gdy będzie uwzględniać potencjał ekonomiczny adresata decyzji.

**W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł, jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.**

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania

---

<sup>1</sup> Narodowy Bank Polski – Internetowy Serwis Informacyjny  
[http://www.nbp.pl/kursy/archiwum/archiwum\\_tab\\_a\\_2013.xls](http://www.nbp.pl/kursy/archiwum/archiwum_tab_a_2013.xls)

Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 263 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych.

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte z urzędu. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił obciążyć Przedsiębiorcę kwotą kosztów w wysokości 75,20 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych 20/100).

**W związku z powyższym, Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

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 w Warszawie: **NBP o/o Warszawa 511010100078782231000000**.

Zgodnie z art. 264 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, koszty niniejszego postępowania Przedsiębiorcy obowiązani są wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000** w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się 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 kodeksu postępowania cywilnego – 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 Krakowie, Pl. Szczepański 5, 30-011 Kraków.

Jednak w przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479<sup>32</sup> § 1 i 2 kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 264 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Kraków, Pl. Szczepański 5, 30-011 Kraków.

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Krakowie  
Waldemar Jurasz