



**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](mailto:poznan@uokik.gov.pl)

Poznań, dnia 16 lipca 2007r.

RPZ – 61/6/07/AC

**DECYZJA nr RPZ 38/2007**

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 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* (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) w zw. z art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331) **uznaje się** działania Grzegorza Bałwasa, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Signo Nieruchomości” w Turku polegające na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy pośrednictwa na wyłączność postanowień:

1. „W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa pośrednika), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości, a ponadto naprawienia w pełnej wysokości wywołanej tym szkody, oferujący zapłaci karę umowną w wysokości podwójnej kwoty prowizji obliczonej zgodnie z § 1 bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji” (§ 2 ust. 1 umowy), które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 126, 143 i 766;
2. „Umowa zawarta jest na sześć/dwanaście/osiemnaście miesięcy. W przypadku wygaśnięcia tej umowy oferujący nadal zobowiązany jest zapłacić prowizję jeśli dokonał w ciągu dwóch lat od jej wygaśnięcia (także wycofania przedmiotu z obrotu) wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym przez pośrednika lub w ciągu sześciu miesięcy od wygaśnięcia umowy – z klientem skojarzonym w inny sposób. Karę umowną określoną w § 2 stosuje się odpowiednio” (§ 2 ust. 2 umowy), które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 762;
3. „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Turku” (§ 5 ust. 2 umowy), 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 27 marca 2007r.**

## Uzasadnienie

Pismem z dnia 31 stycznia 2007r., przekazanym 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 Grzegorza Bałwasa, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Signo Nieruchomości” w Turku (dalej: Przedsiębiorca).

Analiza wzorca umowy pośrednictwa na wyłączność, 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 Grzegorza Bałwasa, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Signo Nieruchomości” 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 na wyłączność postanowień:

1. „W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa pośrednika), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości, a ponadto naprawienia w pełnej wysokości wywołanej tym szkody, oferujący zapłaci karę umowną w wysokości podwójnej kwoty prowizji obliczonej zgodnie z § 1 bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji” (§ 2 ust. 1 umowy), które jest zbieżne z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 126, 143 i 766;
2. „Umowa zawarta jest na sześć/dwanaście/osiemnaście miesięcy. W przypadku wygaśnięcia tej umowy oferujący nadal zobowiązany jest zapłacić prowizję jeśli dokonał w ciągu dwóch lat od jej wygaśnięcia (także wycofania przedmiotu z obrotu) wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym przez pośrednika lub w ciągu sześciu miesięcy od wygaśnięcia umowy – z klientem skojarzonym w inny sposób. Karę umowną określoną w § 2 stosuje się odpowiednio” (§ 2 ust. 2 umowy), które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 762;
3. „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Turku” (§ 5 ust. 2 umowy), 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 § 2 ust. 1 oraz § 5 ust. 2 zostały w całości usunięte z wzorca umowy, natomiast § 2 ust. 2 został zmodyfikowany. Wyżej wymienione fakty Przedsiębiorca udowodnił przesyłając kopie dwóch umów zawartych według zmodyfikowanego wzorca z konsumentami (nowymi klientami) w dniach 2.04.2007r. oraz 4.04.2007r. Przedsiębiorca oświadczył również, że aneksował wcześniej zawarte z konsumentami, a nadal obowiązujące umowy pośrednictwa, eliminując z nich niezgodne z prawem postanowienia. Przedsiębiorca przesłał też stosowne dokumenty potwierdzające tę okoliczność (aneksy do umów datowane na dzień 26 marca 2007r.).

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

Grzegorz Bałwas prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Burmistrza Miasta Turku pod numerem 5845/05. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

*Dowód: odpis zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.*

Na podstawie umowy zawierającej zakwestionowane postanowienia umowne Przedsiębiorca zawarł umowy z 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 na wyłączność Przedsiębiorca stosował postanowienie o treści „W przypadku przeprowadzenia transakcji poza pośrednikiem (bez uczestnictwa pośrednika), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości, a ponadto naprawienia w pełnej wysokości wywołanej tym szkody, oferujący zapłaci karę umowną w wysokości podwójnej kwoty prowizji obliczonej zgodnie z § 1 bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji” (§ 2 ust. 1 umowy).

Wyrokiem z dnia 21.04.2004 r. (sygn. akt XVII Amc 85/03) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) uznał postanowienie o treści: „W przypadku sfinalizowania przez Poszukującego transakcji dotyczących przedmiotów pokwitowanych w Karcie Poszukującego lub o których mowa w § 7 pkt 6 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika, Poszukujący zapłaci karę umowną w kwocie podwójnej wysokości prowizji określonej w § 7, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie pięć tysięcy złotych) niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z odsetkami.” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 23.08.2004r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 126. W tym samym wyroku SOKiK uznał postanowienie o treści: „W przypadku

sfinalizowania przez Poszukującego transakcji dotyczących podmiotów pokwitowanych w Karcie Poszukującego lub o których mowa w §7 pkt 6 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika, Poszukujący zapłaci karę umowną w kwocie podwójnej wysokości prowizji określonej w §7, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z odsetkami.” za niedozwolone postanowienie umowne i zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 143. Z kolei wyrokiem z dnia 16.03.2006r. (sygn. akt XVII AmC 39/05) SOKiK uznał postanowienie o treści: „Pominięcie Agencji przy zawarciu umów określanych w § 3 umowy w okresie trwania zlecenia bądź w okresie 6 miesięcy od daty jego rozwiązania rezygnacji lub wygaśnięcia powoduje obowiązek zapłaty na rzecz Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości podwójnej prowizji i wymagalnej z datą zawarcia w/w transakcji. Kara umowna należna jest w takim wypadku niezależnie od umówionej prowizji zaś jej wysokość naliczana od ceny ofertowej.” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 3.07.2006r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 766.

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. 479<sup>43</sup> 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 § 2 ust. 1 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 podwójnej 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: „Umowa zawarta jest na sześć/dwanaście/osiemnaście miesięcy. W przypadku wygaśnięcia tej umowy oferujący nadal zobowiązany jest zapłacić prowizję jeśli dokonał w ciągu dwóch lat od jej wygaśnięcia (także wycofania przedmiotu z obrotu) wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym przez pośrednika lub w ciągu sześciu miesięcy od wygaśnięcia umowy – z klientem skojarzonym w inny sposób. Karę umowną określoną w § 2 stosuje się odpowiednio” (§ 2 ust. 2 umowy). Postanowienie to było zbieżne w treści i skutkach z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 762, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7.04.2006 r. (sygn. akt XVII AmC 44/05) o treści: „W przypadku, kiedy transakcja pomiędzy Oferującym i jego kontrahentem zostanie zrealizowana w okresie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia tej umowy lub wypowiedzenia umowy bez wyłączenia-zgodnie z § 1, Pośrednik otrzyma prowizję w całości, o ile kontrahent bezpośrednio lub pośrednio tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem został skierowany do Oferującego przez Pośrednika w czasie obowiązywania umowy”.

§ 5 ust. 2 wzorca umowy stanowił z kolei, że: „Do rozstrzygnięcia sporów wynikających z tej umowy będą właściwe sądy powszechne w Turku”. Wyrokiem z dnia 18.22.2004 r. (sygn. akt XVII AmC 49/03) SOKiK uznał analogiczne postanowienie o treści:

„Spory mogące wynikać 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. Pismem z dnia 27 marca 2007r. Przedsiębiorca poinformował bowiem, że § 2 ust. 1 oraz § 5 ust. 2 zostały w całości usunięte z wzorca umowy, natomiast § 2 ust. 2 został zmodyfikowany, w ten sposób że usunięto z niego zapis umożliwiający pobieranie kary umownej w przypadku dokonania transakcji poza pośrednikiem, pozostawiając jednocześnie obowiązek zapłaty prowizji ograniczając jednak czas trwania wyłączności. W chwili obecnej Przedsiębiorca stosuje postanowienie o treści: „Umowa zawarta jest na sześć/dwanaście/osiemnaście miesięcy. W przypadku wygaśnięcia tej umowy oferujący nadal zobowiązany jest zapłacić prowizję jeśli dokonał w ciągu dwunastu miesięcy od jej wygaśnięcia (także wycofania przedmiotu z obrotu) wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym przez pośrednika lub w ciągu sześciu miesięcy od wygaśnięcia umowy – z klientem skojarzonym w inny sposób”. Przedsiębiorca sprostował również ciężarowi dowodowemu wynikającemu z art. 23e ust. 3 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przesyłając kopie dwóch umów zawartych na podstawie zmodyfikowanego wzorca z konsumentami w dniach 2.04.2007r. oraz 4.04.2007r., jak również kopie aneksów (datowanych na dzień 26.03.2007 r.) do wcześniej zawartych, a nadal obowiązujących umów pośrednictwa.

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. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie 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 :  
Grzegorz Bałwas  
„Signo Nieruchomości”  
ul. Szeroka 12  
62 – 700 Turek