



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW**

**DELEGATURA W BYDGOSZCZY**

ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz  
tel. (52) 345-56-44, fax (52) 345-56-17  
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 19 listopada 2014r.

Znak sprawy: RBG-61-8/14/PD

**DECYZJA nr RBG – 36/2014**

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Martę Szczepkowską-Sadoch**, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą **SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie**, **Roberta Bondar** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Robert Bondar w Olsztynie** i **Pawła Górskiego** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez Martę Szczepkowską-Sadoch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą SATIMA Marta Szczepkowska-Sadoch w Olsztynie, Roberta Bondar prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie **praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na** stosowaniu we wzorcach umów postanowień umowy wpisanych – na podstawie art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

1. *Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) ww. nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania nieruchomości innym osobom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Pośrednika (klauzula wyłączności)* (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie),

- 2. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę nabycia nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do umowy przedwstępnej bądź umowy przenoszącej własność, jeżeli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwartego pośrednictwa w sprzedaży),

**Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę najmu nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do zawarcia umowy jeżeli pisemnie zaakceptował miesięczny czynsz najmu** (umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwartego pośrednictwa w wynajmie),

- 3. W przypadku gdy Zamawiający wypowiedział niniejszą umowę przed upływem jej terminu bądź podwyższył cenę ofertową nieruchomości/ pierwszy miesięczny czynsz ofertowy najmu, Pośrednikowi należne jest wynagrodzenie określone w §7 ust.2 płatne w ciągu 7 dni od wystąpienia jednego z dwóch wyżej opisanych zdarzeń. Gdy strony określiły wynagrodzenie Pośrednika procentowo, jest ono wyliczane w takim przypadku od ceny ofertowej nieruchomości/ pierwszego miesięcznego czynszu ofertowego najmu** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie),

- 4. Podpisanie umowy Sprzedaży Nieruchomości/ najmu nieruchomości, po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie trwania niniejszej umowy, powoduje obowiązek uiszczenia wynagrodzenia, o której mowa w §7 ust.2. W powyższym przypadku Pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji, jeżeli okres pomiędzy rozwiązaniem bądź wygaśnięciem Umowy i sprzedażą nieruchomości nie był dłuższy niż 12 miesięcy** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwarta pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwarta pośrednictwa w wynajmie, umowa pośrednictwa w zakresie kupna, umowa pośrednictwa w zakresie najmu),

- 5. Warunki niniejszej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia zostały ustalone w drodze indywidualnych negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwarta pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwarta pośrednictwa w wynajmie, umowa pośrednictwa w zakresie kupna, umowa pośrednictwa w zakresie najmu),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

**i po zobowiązaniu się przez Martę Szczepkowską-Sadoch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie, Roberta Bondar prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie, do**

**podjęcia, wobec konsumentów, których nadal wiążą postanowienia zawartych z przedsiębiorcami umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, czynności usuwających skutki opisanych wyżej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:**

- 1) skontaktowaniu się z kontrahentami, w odniesieniu do których nie wygasły jeszcze umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umów obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r., z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu, celem zaoferowania im zawarcia aneksów do umowy pośrednictwa w sprzedaży, zawartej z przedsiębiorcami, eliminującego zakwestionowane klauzule niedozwolone, znajdujące się w umowach pośrednictwa w sprzedaży (otwartych lub na wyłączność), zgodnie z którymi:

**a) w odniesieniu do umów pośrednictwa w sprzedaży na wyłączność:**

- zapis w brzmieniu:

*Zamawiający w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) w/w nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale pośrednika, bez względu na sposób nawiązaniu kontaktu z kontrahentem. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania nieruchomości innym: osobom, jednakże strony będą tę ofertę traktowały jako złożoną przez Pośrednika (klauzula wyłączności)"*

przyjmie następujące brzmienie:

*W okresie obowiązywania Umowy Zamawiający jest zobowiązany do powstrzymywania się od zawierania innych umów pośrednictwa w sprzedaży Nieruchomości. W związku ze zobowiązaniem Zamawiającego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Pośrednik zobowiązuje się do jak najszerzego, uzasadnionego wyeksponowania Nieruchomości, w celu zoptymalizowania możliwości jej sprzedaży. Skojarzenie nabywcy Nieruchomości z Zamawiającym na skutek działań Pośrednika jest równoznaczne ze ziszczeniem się przesłanki, aktualizującej roszczenie Pośrednika o zapłatę wynagrodzenia;*

- zapis w brzmieniu:

*Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w § 7 ust, 2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę nabycia nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do umowy przedwstępnej bądź umowy przenoszącej własność, jeżeli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę.*

zostanie skreślony;

- zapis w brzmieniu:

*W przypadku gdy Zamawiający wypowiedział niniejszą umowę pośrednictwa przed*

*upływem jej terminu lub podwyższył cenę ofertową nieruchomości, Pośrednikowi należne jest wynagrodzenie, określone w § 7 ust. 2 płatne w ciągu 7 dni od wystąpienia jednego z dwóch wyżej opisanych zdarzeń. Gdy strony określiły wynagrodzenie pośrednika procentowo, jest ono wyliczane w takim przypadku od ceny ofertowej nieruchomości.*

przyjmie następujące brzmienie:

*Każda, ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy przez drugą Stronę. W przypadku opisanym w zdaniu pierwszym, a także w przypadku, gdy którakolwiek ze Stron wypowie niniejszą umowę z naruszeniem jej innych postanowień, druga Strona jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania;*

- zapisy w brzmieniu:

*Podpisanie umowy sprzedaży Nieruchomości, po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie trwania niniejszej umowy, powoduje obowiązek uiszczenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 2. W powyższym wypadku Pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji, jeżeli okres pomiędzy rozwiązaniem bądź wygaśnięciem Umowy i sprzedażą nieruchomości nie był dłuższy niż 12 miesięcy.*

*Warunki niniejszej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia zostały ustalone w drodze indywidualnych negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem.*

zostaną skreślone;

b) w odniesieniu do otwartych umów pośrednictwa w sprzedaży zapisy w brzmieniu:

*- Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w § 7 ust. 2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę nabycia nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do umowy przedwstępnej bądź umowy przenoszącej własność, jeżeli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę.*

*- Podpisanie umowy Sprzedaży Nieruchomości, po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie trwania niniejszej umowy, powoduje obowiązek uiszczenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 2. W powyższym wypadku Pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji, jeżeli okres pomiędzy rozwiązaniem bądź wygaśnięciem Umowy i sprzedażą nieruchomości nie był dłuższy niż 12 miesięcy.*

*- Warunki niniejszej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia zostały ustalone w drodze indywidualnych negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem"*

zostaną skreślone.

- 2) zawarciu aneksów eliminujących klauzule wymienione w pkt I.1,2,3,4,5, w sposób wskazany w pkt 1) a) i 1) b) w terminie 14 dni od dnia przyjęcia oferty, wskazanej w pkt 1) przez konsumentów, w odniesieniu do których nie wygasły jeszcze umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r. z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu;
- 3) wysłaniu do konsumentów, w odniesieniu do których nie wygasły jeszcze umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r. z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu oraz do konsumentów, w odniesieniu do których wygasły umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r., z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu, a w stosunku do których postanowienia umowy pośrednictwa w przedmiocie obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika, w dalszym ciągu obowiązują oświadczenia o treści:

*W nawiązaniu do wyłącznej/otwartej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w ..... przy ul. .... zwanej dalej Nieruchomością, zawartej z Panią/Panem/Państwem w dniu ..... zwanej dalej Umową, oświadczamy, iż zrzekamy się uprawnienia do dochodzenia od Pani/Pana/Państwa wynagrodzenia, w sytuacji, w której po rozwiązaniu/wygaśnięciu w/w Umowy zawarta zostanie przez Panią/Pana/Państwa umowa sprzedaży Nieruchomości z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie obowiązywania Umowy.*

- 4) zaniechaniu podejmowania czynności:
  - a) wymienionych w pkt 1) - 2) w odniesieniu do tych konsumentów, w odniesieniu do których umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umów obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r. wygasną na skutek upływu czasu, na który zostały zawarte lub na skutek ich wypowiedzenia w okresie od dnia 15 września 2014r. tj. od dnia złożenia zobowiązania przez przedsiębiorców do dnia doręczenia niniejszej decyzji;
  - b) wymienionych w pkt 3) w odniesieniu do konsumentów, w odniesieniu do których wygasły umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r., z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu, a w stosunku do których postanowienia umowy pośrednictwa w przedmiocie obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika, w dalszym przestały obowiązywać na skutek upływu czasu, na który zawarto to postanowienie w okresie od dnia 15 września 2014r. tj. od dnia złożenia zobowiązania przez przedsiębiorców do dnia doręczenia niniejszej decyzji;

**nakłada się na** Martę Szczepkowską-Sadoch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie, Roberta Bondar prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Paweł Górski w Elblągu – współników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie **obowiązek wykonania**

**tego zobowiązania solidarnie w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Martę Szczepkowską-Sadoch**, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą **SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie**, **Roberta Bondar** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**nakłada się solidarnie na Martę Szczepkowską-Sadoch**, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą **SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie**, **Roberta Bondar** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą **Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie** obowiązek złożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań w terminie **60 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji poprzez** poinformowanie na piśmie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o podjętych przez przedsiębiorców czynnościach, wymienionych w pkt I. 1)-3), do którego załączone zostaną w szczególności aneksy zawarte z konsumentami, w odniesieniu do których nie wygasły jeszcze umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r. z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu oraz potwierdzenia nadania do konsumentów, w odniesieniu do których wygasły umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r., z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu, a w stosunku do których postanowienia umowy pośrednictwa w przedmiocie obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika, w dalszym ciągu obowiązują, pism, o których mowa w pkt 3) wraz z ich kopiami.

## **UZASADNIENIE**

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (**dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów**) postanowieniem Nr RBG-62/2014 z dnia 18 lutego 2014r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Martę Szczepkowską-Sadoch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą SATIMA Marta Szczepkowska- Sadoch w Olsztynie, Roberta Bondar prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Robert Bondar w Olsztynie i Pawła Górskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Paweł Górski w Elblągu – wspólników spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie (**dalej: przedsiębiorcy, Freedom lub Spółka**) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 18 lutego 2014r. wezwał Spółkę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów. W piśmie z dnia 7 marca 2014r. przedsiębiorcy oświadczyli, że **od 06 maja 2013r. nie stosują już wzorców umów zawierających kwestionowane przez Prezesa UOKiK zapisy oraz złożyli wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej**, zobowiązując się do *usunięcia skutków naruszeń, jakich się dopuścili i wyeliminowania z zawartych już umów postanowień niedozwolonych* wskazanych w postanowieniu nr RBG – 62/2014 z dnia 18 lutego 2014r., tj. postanowień o treści:

- **Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) ww. nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania nieruchomości innym osobom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Pośrednika (klauzula wyłączności)** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie),

- **Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę nabycia nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do umowy przedwstępnej bądź umowy przenoszącej własność, jeżeli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwartego pośrednictwa w sprzedaży),

- **Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę najmu nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do zawarcia umowy jeżeli pisemnie zaakceptował miesięczny czynsz najmu** (umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwartego pośrednictwa w wynajmie),

- **W przypadku gdy Zamawiający wypowiedział niniejszą umowę przed upływem jej terminu bądź podwyższył cenę ofertową nieruchomości/ pierwszy miesięczny czynsz ofertowy najmu, Pośrednikowi należne jest wynagrodzenie określone w §7 ust.2 płatne w ciągu 7 dni od wystąpienia jednego z dwóch wyżej opisanych zdarzeń. Gdy strony określiły wynagrodzenie Pośrednika procentowo, jest ono wyliczane w takim przypadku od ceny ofertowej nieruchomości/ pierwszego miesięcznego czynszu ofertowego najmu** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie),

- **Podpisanie umowy Sprzedaży Nieruchomości/ najmu nieruchomości, po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie trwania niniejszej umowy, powoduje obowiązek uiszczenia wynagrodzenia, o której mowa w §7 ust.2. W powyższym przypadku Pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji, jeżeli okres pomiędzy rozwiązaniem bądź wygaśnięciem Umowy i sprzedażą nieruchomości nie był dłuższy niż 12 miesięcy** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwartego pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwartego pośrednictwa w wynajmie, umowa pośrednictwa w zakresie kupna, umowa pośrednictwa w zakresie najmu),

- **Warunki niniejszej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia zostały ustalone w drodze indywidualnych negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem** (umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa

w wynajmie, umowa otwarta pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwarta pośrednictwa w wynajmie, umowa pośrednictwa w zakresie kupna, umowa pośrednictwa w zakresie najmu),

Jednocześnie przedsiębiorcy oświadczyli, że w okresie obowiązywania wzorców umów zawierających kwestionowane postanowienia (...) pośrednictwa w zakresie najmu nieruchomości.

Przedsiębiorcy w piśmie z dnia 15 września 2014r. doprecyzowali treść zobowiązania oraz grupę konsumentów, którzy objęci zostaną czynnościami mającymi na celu eliminację skutków stosowania niedozwolonych klauzul umownych. Do grupy tej zostali włączeni także konsumenci, których umowy pośrednictwa już wygasły, jednak są oni jeszcze obciążeni obowiązkiem uiszczenia wynagrodzenia na rzecz przedsiębiorców z uwagi na treść zapisu, zgodnie z którym przez okres 12 miesięcy po wygaśnięciu umowy pośrednictwa pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji jeśli konsument po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, zawarze umowę sprzedaży nieruchomości z osobą, która została wskazana przez pośrednika w trakcie trwania umowy.

Pismem z dnia 30 października 2014r. skierowano do pełnomocnika przedsiębiorców zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego, z których to uprawnień przedsiębiorcy nie skorzystano.

#### **Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów Prezes UOKiK ustalił, iż:

- Marta Szczepkowska-Sadoch prowadzi działalność gospodarczą pod firmą SATIMA Marta Szczepkowska-Sadoch w Olsztynie. Jest wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej od 2010r. Zgodnie z wpisem do CEiDG, przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest m. in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
- Robert Bondar prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Robert Bondar w Olsztynie. Jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej od 2009r. Zgodnie z wpisem do CEiDG, przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest m. in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
- Paweł Górski prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Paweł Górski w Elblągu. Jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej od 2007r. Zgodnie z wpisem do CEiDG, przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest m. in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Marta Szczepkowska-Sadoch, Robert Bondar i Paweł Górski są wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie.

W związku z prowadzoną działalnością wspólnicy spółki cywilnej stosowali wzorce umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, takie jak: umowa wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży, umowa wyłącznego pośrednictwa w wynajmie, umowa otwarta pośrednictwa w sprzedaży, umowa otwarta pośrednictwa w wynajmie, umowa pośrednictwa w zakresie kupna, umowa pośrednictwa w zakresie najmu obowiązujące od 2011r. do 5 maja 2013r. W przedłożonych wzorcach umów Prezes UOKiK dopatrzył się naruszeń, o których mowa w pkt I sentencji decyzji.



## **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:**

### ***Interes publiczny***

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 *uokik*, podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>1</sup> Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zawierania z konsumentami umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a więc tych korzystających jak też chcących dopiero skorzystać z usług pośrednika m. in. przy sprzedaży, kupnie, wynajmie nieruchomości.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

### ***Przedsiębiorcy***

Przepisy art. 4 pkt 1 *uokik* w zw. z art. 4 ust. 1 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2013r., poz. 672 j.t. z późn. zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – a także mającą charakter zarobkowy.

Przedsiębiorcy Marta Szczepkowska-Sadoch, Robert Bondar i Paweł Górski - wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą Freedom Nieruchomości s.c. w Olsztynie są wpisani do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i wykonują działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która ma charakter zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż przedsiębiorcy spełniają przesłanki, jakich wyżej powołane ustawy wymagają do bycia przedsiębiorcą. W konsekwencji ich działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

### ***Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik***

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *uokik*, jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*, jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań

---

<sup>1</sup>Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 *uokik*, stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.<sup>2</sup>

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *uokik* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 *uokik* praktykę.<sup>3</sup>

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki z zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* łącznie, a nadto Prezes UOKiK musi uznać za zasadne przyjęcie tego zobowiązania.

Wobec powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

**a. uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**

**b. uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**

**c. złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę,**

**d. uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań.**

***Ad a. Uprawdopodobnienie bezprawności działania***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami

<sup>2</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048;

<sup>3</sup> M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681;

współzycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa<sup>4</sup>.

## Ad I.

W świetle przepisu art. 24 ust. 1 *uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy 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, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (vide: art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik).*

Natomiast zgodnie z przepisem art. 479<sup>43</sup> k. p. c. *wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k. p. c.*

Uchwałą z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) *stosowanie identycznej klauzuli, jak klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru (...). Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru (sygn. akt: III SZP 3/2006).*

### Ad I.1.

Po przeprowadzeniu analizy nadesłanego wzorca, Prezes UOKiK stwierdził, że kwestionowane w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji zapis o treści:

**Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) ww. nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania nieruchomości innym osobom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Pośrednika (klauzula wyłączności)**

może być tożsamy z postanowieniami o treści:

**Strony niniejszej umowy ustalają, iż umowa niniejsza zostaje zrealizowana, gdy spełniony zostanie przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:**  
**- Zamawiający dokona transakcji bez względu na sposób znalezienia kontrahenta (dotyczy umowy na wyłączność),**

---

<sup>4</sup> por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

**- Zamawiający dokona transakcji po rozwiązaniu niniejszej umowy z klientem, który zapoznał się z jego ofertą w wyniku działań podjętych przez Przedsiębiorcę w okresie jej obowiązywania, wpisanym do rejestru dnia 19 września 2011r. pod numerem 2512 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 stycznia 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 1786/09).**

**Wyłączność ma takie znaczenie, że Zleceniodawca nie może zawrzeć umowy o pośrednictwo w sprzedaży Nieruchomości z innym podmiotem jak również nie może bezpośrednio, sam lub przy pomocy innych podmiotów, wykonywać w odniesieniu o Nieruchomości czynności wskazanych w §4 ust. 1 Umowy, a ponadto nie może bez udziału Pośrednika zawrzeć umowy sprzedaży Nieruchomości (bądź innej umowy, o której mowa w §5 ust.4 Umowy), chyba że Pośrednik nie wykonuje obowiązków wynikających z Umowy w całości lub znacznej części, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2013r. pod numerem 4295 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 września 2012r., sygn. akt: XVII AmC 600/12.**

W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> §1 k.c. Postanowienie tej treści gwarantuje bowiem pośrednikowi wyłączne prawo do sprzedaży zgłoszonej nieruchomości w okresie umownym, natomiast Zamawiający nie może jej oferować innym pośrednikom, osobom trzecim, ani też sprzedać we własnym zakresie. W ocenie Sądu, w umowach z konsumentami dopuszczalne jest, co do zasady, stosowanie postanowień zawierających klauzulę wyłączności, jednakże nie może ona naruszać prawa konsumenta do dysponowania własnym mieniem. Zatem, postanowienie to, poprzez uniemożliwienie nie posiadającemu stosownej świadomości prawnej konsumentowi dokonania sprzedaży we własnym zakresie, ogranicza w rażący sposób możliwość dysponowania prawem własności. Powyższe jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów poprzez wykorzystywanie ich niewiedzy i braku doświadczenia. Sąd wskazał także, iż konieczność ochrony interesów przedsiębiorcy nie może stanowić usprawiedliwienia dla tak drastycznego ograniczenia praw klientów korzystających z jego usług, albowiem, jeśli dojdzie do zawarcia transakcji z pominięciem pośrednika, na którego rzecz została zastrzeżona wyłączność, a zamawiającym jest potencjalny sprzedawca, pośrednik ten może dochodzić odszkodowania za utracone korzyści, jakie osiągnąłby, gdyby sam doprowadził do zawarcia umowy.

Powyższe argumenty przesądzają o uprawdopodobnieniu tożsamości w/w postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

#### **Ad I.2.**

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia, o których mowa w pkt I.2. sentencji niniejszej decyzji w brzmieniu:

**Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę nabycia nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do umowy przedwstępnej bądź umowy przenoszącej własność, jeżeli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę.;**

**Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości określonej w §7 ust.2 także w przypadku znalezienia przez Pośrednika nabywcy, który zadeklaruje pisemnie wolę najmu nieruchomości a Zamawiający nie przystąpi do zawarcia umowy jeżeli pisemnie zaakceptował miesięczny czynsz najmu**

mogą być tożsame z postanowieniem o treści:

**Zamawiający zapłaci należne Pośrednikowi wynagrodzenie także w przypadku, gdy pośrednik przedstawi mu Nabywcę, który wyrazi gotowość nabycia Nieruchomości za cenę wskazaną na odwrotnej stronie umowy w polu "cena", zaś Zamawiający odmówi sprzedaży Nieruchomości za tę cenę, bądź uzaleźni możliwość zawarcia umowy sprzedaży od zaakceptowania przez Nabywcę dodatkowych warunków (np. data wydania, sposób zapłaty) które nie zostały określone na odwrotnej stronie niniejszej umowy w polu "Uwagi" bądź nie są zwyczajne w obrocie danego typu nieruchomości, wpisanym do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych dnia 8 sierpnia 2012r. pod poz. 3543, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31 maja 2012r. (sygn. akt: XVII AmC 2689/12).**

Porównywane klauzule nakładają na konsumenta obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika w sytuacji, gdy konsument nie przystąpi do podpisania umowy z nabywcą, jeśli zaakceptował cenę zaproponowaną przez nabywcę. Takie uregulowanie prowadzi do ograniczenia prawa własności, np. poprzez przymuszanie konsumenta do sprzedaży nieruchomości osobie, której nie chce sprzedać swojej nieruchomości.

Powyższe argumenty przesądzają o uprawdopodobnieniu tożsamości w/w postanowień z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

### **Ad I.3.**

Postanowienia poniższe:

**W przypadku gdy Zamawiający wypowiedział niniejszą umowę przed upływem jej terminu bądź podwyższył cenę ofertową nieruchomości/ pierwszy miesięczny czynsz ofertowy najmu, Pośrednikowi należne jest wynagrodzenie określone w §7 ust.2 płatne w ciągu 7 dni od wystąpienia jednego z dwóch wyżej opisanych zdarzeń. Gdy strony określiły wynagrodzenie Pośrednika procentowo, jest ono wyliczane w takim przypadku od ceny ofertowej nieruchomości/ pierwszego miesięcznego czynszu ofertowego najmu,**

może zostać uznane za tożsame z postanowieniem o treści:

**W przypadku wycofania zlecenia w okresie, w którym zastrzeżono wyłączność Pośrednikowi, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić kwotę w wysokości 3%+22% VAT od ceny oznaczonej w par. 8 niniejszej umowy, wpisanym do rejestru dnia 27 maja 2008r. pod numerem 1420 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 marca 2008r., sygn. akt: XVII AmC 288/07, w zakresie dotyczącym przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego.**

Sąd w uzasadnieniu powyższego wyroku stwierdził, iż zapis wypełnia 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. Postanowienie to jest sprzeczne z naturą umów wzajemnych z art. 487 §2 k.c. oraz art. 488 k.c., gdyż przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy naruszając tym samym interes konsumenta, które nie otrzymuje żadnej korzyści wobec niewykonania umowy przez pośrednika, a nadto jest zobowiązany do powstrzymania się przed szukaniem na własną rękę kontrahentów. Postanowienie to, zdaniem Sądu, ustala dysproporcję wzajemnych praw i obowiązków stron umowy, gdyż wyraźnie narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń, gdzie świadczenie jednej ze stron powinno być odpowiednikiem świadczenia drugiej zgodnie z art. 487 §2 k.c.

Powyższe argumenty przesądzają o uprawdopodobnieniu tożsamości w/w postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

#### **Ad I.4.**

Zapis o treści:

**Podpisanie umowy Sprzedaży Nieruchomości/ najmu nieruchomości, po upływie terminu, na który umowa pośrednictwa została zawarta, z osobą, która została wskazana przez Pośrednika w trakcie trwania niniejszej umowy, powoduje obowiązek uiszczenia wynagrodzenia, o której mowa w §7 ust.2. W powyższym przypadku Pośrednik może wystąpić z żądaniem zapłaty prowizji, jeżeli okres pomiędzy rozwiązaniem bądź wygaśnięciem Umowy i sprzedażą nieruchomości nie był dłuższy niż 12 miesięcy**

może być tożsamy z postanowieniami:

**-Zawarcie umowy sprzedaży, umowy przedwstępnej lub innej umowy, o której mowa w ust. 4 Umowy przez Zleceniodawcę z Kontrahentem wskazanym przez Pośrednika lub Podmiotem związanym z Kontrahentem w okresie do 12 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nie zwalnia Zleceniodawcy od obowiązku zapłaty Pośrednikowi wynagrodzenia według zasad określonych w ust.1-4, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2013r. pod numerem 4296 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 września 2012r., sygn. akt: XVII AmC 600/12,**

**-Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Wynagrodzenia jeżeli umowa, o której mowa powyżej zostanie zawarta w okresie 12 miesięcy od daty przedstawienia Klienta Zamawiającemu, wpisanym do rejestru dnia 29 października 2012r. pod numerem 3884 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 czerwca 2012r., sygn. akt: XVII AmC 3192/12.**

Sąd w uzasadnieniu powyższego wyroku stwierdził, iż zapis taki prowadzi do sytuacji, w której Zleceniodawca, w okresie 12 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zostaje pozbawiony możliwości nieskrępowanego wykonywania służącego mu prawa własności należącej do niego nieruchomości pod rygorem zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, z którego usług korzystał. Takie ograniczenie narzucone jednostronnie konsumentowi jest przejawem nadużycia pozycji profesjonalisty posiadającego stosowną

wiedzę wykorzystywania niewiedzy konsumenta, który nie ma świadomości negatywnych skutków wynikających z tego zapisu. Z tych względów uznał, iż w/w postanowienie spełnia przesłanki klauzuli abuzywnej wskazane w art. 385<sup>1</sup> §1 k.c.

Ponadto, należy zauważyć, iż konsument (zwłaszcza szukający nabywcy na własną rękę) nie musi pamiętać wszystkich zainteresowanych kupnem jego nieruchomości a przedstawionych mu przez pośrednika kontrahentów, nie mówiąc już o osobach z nimi związanych.

Powyższe argumenty przesądzają o uprawdopodobnieniu tożsamości w/w postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

#### **Ad I.5.**

Postanowienie o treści:

**Warunki niniejszej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia zostały ustalone w drodze indywidualnych negocjacji pomiędzy Zamawiającym i Pośrednikiem,**

może być tożsame z zapisem w brzmieniu:

**Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2, wpisanym do rejestru dnia 5 lipca 2011r. pod numerem 2409 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 marca 2010r., sygn. akt: XVII AmC 874/09.**

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to wprowadza konsumenta w błąd. Powoduje ono bowiem powstanie po jego stronie bezzasadnego przeświadczenia, iż na skutek jego przeczytania (wzorca umowy) i podpisania traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych. Przeciętny konsument nie ma świadomości, iż aby umowa była indywidualnie wynegocjowana koniecznym jest, aby miał on realny wpływ na treść każdego z postanowień, jak również, iż przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolone. Skoro pozwana usiłuje umownie ograniczyć owe uprawnienia konsumenta poprzez celowe wprowadzenie go w błąd co do ich nieistnienia uznać należy, że zakwestionowane postanowienie umowne jest postanowieniem niedozwolonym.

Powyższe argumenty przesądzają o uprawdopodobnieniu tożsamości w/w postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie ze stanowiskiem doktryny uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*), pojmowane jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, niedający pewności, ale wyłącznie prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie, stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dowodzenia twierdzonych faktów na korzyść tej strony, której ustawa zezwala w określonym wypadku na uprawdopodobnienie faktu, na który się powołuje, zamiast udowadniania go. Jest to środek zwolniony z formalizmu zwykłego postępowania

dowodowego mający na celu przyspieszenie postępowania w sprawie.<sup>5</sup> Mając w szczególności tę okoliczność na uwadze, Prezes UOKiK, w konsekwencji przyjęcia zobowiązania przedsiębiorcy, zastosował przepis art. 243 *kpc* w zw. z art. 84 *uokik* stanowiący, iż *zachowanie szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym nie jest konieczne, ilekroć ustawa przewiduje uprawdopodobnienie zamiast dowodu*.

W przypadku uprawdopodobnienia bezprawności organ dokonuje zatem jedynie pobieżnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w niniejszej sprawie przejawiało się w przytoczeniu wstępnych ustaleń i ocen prawnych zarzutów poczynionych przy wszczęciu niniejszego postępowania w sprawie podejrzenia naruszenia przez przedsiębiorców zbiorowych interesów konsumentów, bez potrzeby dogłębnego i wnikliwego przeprowadzania postępowania dowodowego.

### ***Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *uokik*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 *uokik* należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008r., sygn. akt: VI ACa 306/08)<sup>6</sup>.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów*.

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogły zatem dotyczyć wszystkich potencjalnych konsumentów, którzy chcieliby skorzystać z usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oferowanymi przez Freedom.

Zatem stroną tej umowy mogli być zarówno wszyscy aktualni, jak i wszyscy potencjalni klienci pośrednika. Oznacza to *de facto*, że za uprawdopodobniony należy uznać fakt, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Na poparcie powyższego należy przytoczyć pogląd, jaki zaprezentował Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z 13 stycznia 2009r., zgodnie z którym ***jeżeli potencjalną daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach, to ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów (sygn. akt: XVII Ama 26/08)***. Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym,

<sup>5</sup> T. Demendecki, Komentarz do art.243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

<sup>6</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 962;



działania Spółki nie dotyczyły interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz uprawdopodobniono, że mogły wpływać niekorzystnie na interesy potencjalnie nieokreślonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy ewentualnych kontrahentów przedsiębiorcy.

### ***Złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę***

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *uokik* staje się obowiązkiem prawnym.<sup>7</sup>

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

W przedmiotowej sprawie, Spółka w pismach z dnia 7 marca 2014r., 28 kwietnia 2014r. oraz 15 września 2014r. i 3 października 2014r. złożyła wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 *uokik* składając zobowiązanie do podjęcia działań opisanych w sentencji niniejszej decyzji (k. 109-110).

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż przesłanka złożenia przez przedsiębiorcę wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 *uokik* została spełniona.

### ***Uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań***

Wobec faktu złożenia przez Spółkę stosownego zobowiązania Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie tego zobowiązania w zakresie przez nią przedstawionym. Wystąpienie do wszystkich konsumentów (z którymi zawarto umowy w oparciu o badane wzorce) z ofertą zawarcia aneksów do umów, spowoduje całkowite wyeliminowanie naruszeń wobec konsumentów, a jednocześnie pozwoli na skrócenie przebiegu postępowania dowodowego. Ponadto złożenie oświadczenia o rezygnacji z roszczenia o dochodzenie wynagrodzenia w okresie 12 miesięcy po wygaśnięciu umowy, o którym mowa w jednym z kwestionowanych postanowień uchroni konsumentów od ryzyka ponoszenia ciężaru finansowego jaki rodził kwestionowany zapis wzorca umowy. Stąd wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.**

### ***Ad II. Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania***

Stosownie do art. 28 ust. 3 *uokik* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m. in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań

---

<sup>7</sup> M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682;

przedsiębiorcy<sup>8</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji poinformować na piśmie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o podjętych przez przedsiębiorców czynnościach, wymienionych w pkt I. 1)-3), do którego załączone winny być w szczególności aneksy zawarte z konsumentami, w odniesieniu do których nie wygasły jeszcze umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r. z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu oraz potwierdzenia nadania do konsumentów, w odniesieniu do których wygasły umowy pośrednictwa - otwarte lub na wyłączność - oparte na wzorcach umownych obowiązujących u przedsiębiorców do dnia 05 maja 2013 r., z uwagi na upływ czasu, na który zostały one zawarte lub na skutek oświadczenia o ich wypowiedzeniu, a w stosunku do których postanowienia umowy pośrednictwa w przedmiocie obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika, w dalszym ciągu obowiązują, pism, o których mowa w pkt 3) wraz z ich kopiami.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin 60 dni od dnia uprawomocnienia się **niniejszej decyzji** jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku, który zaproponowała Spółka.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.**

Jednocześnie poucza się, że na podstawie art. 81 ust. 1 *uokik* w związku z art. 479<sup>28</sup> §2 k.p.c. **od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **za pośrednictwem** Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy w terminie **dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia.

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy  
Piotr Adamczewski

---

<sup>8</sup> D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op. cit., s.1055.