



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

za p.o.
Lublin, dnia 27 lipca 2010r.

RLU – 61-14/10/BP

DECYZJA RLU Nr 13/2010

I.

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz.887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Izabeli Manias-Godlewskiej**, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą **Agencja Nieruchomości POŚREDNIK, Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku,**

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

po uprawdopodobnieniu stosowania przez wskazanego wyżej Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym „Umowa pośrednictwa” w zakresie sprzedaży nieruchomości postanowienia o treści :

„Zamawiający i Pośrednik oświadczają, że postanowienia umowy zostały ustalone w drodze negocjacji i są one zgodne z interesami. Strony akceptują przedmiotowe postanowienia bez zastrzeżeń”,

które jest tożsame z postanowieniem uznanym za niedozwoloną klauzulę umowną i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.

Nr 43, poz. 296, ze zm.),

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy Izabeli Manias-Godlewskiej, prowadzącej działalność pod nazwą Agencja Nieruchomości POŚREDNIK Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku, do wprowadzenia do obrotu wzorca umownego „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który nie zawiera zakwestionowanego w postępowaniu postanowienia oraz do aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia, nakłada się na ww. Przedsiębiorcę obowiązek:

1. zawierania nowych umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zgodnie z projektem wzorca umowy „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który został nadesłany Prezesowi Urzędu w dniu 4 czerwca 2010 r., **w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji;**
2. aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia, **w terminie trzech miesięcy 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 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz.887),

-działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Izabelę Manias-Godlewską, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Nieruchomości POŚREDNIK Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku, **obowiązek złożenia sprawozdania** o wykonaniu przyjętego zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji, do dnia **30 listopada 2010 r.**

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej w tekście: Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia, czy doszło do naruszenia uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach, w związku ze świadczeniem usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez Izabelę Manias-Godlewską, wykonującą działalność gospodarczą pod nazwą Nieruchomości Agencja POŚREDNIK Izabela M. Godlewska (dalej w tekście: Pośrednik lub Przedsiębiorca) z siedzibą w Białymstoku.

W toku postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu uzyskał następujące wzorce

umowne:

- Wzór „Umowy pośrednictwa” kupna nieruchomości
- Wzór „Umowy pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości
- Wzór „Aneksu” do umowy pośrednictwa

W wyniku analizy dokumentów postanowieniem nr 105/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-14/10/BP w sprawie podejrzenia naruszenia przez Przedsiębiorcę, zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami w ramach świadczenia usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wzorca umownego „*Umowa pośrednictwa*” sprzedaży nieruchomości (dalej w tekście: Umowa pośrednictwa), który zawiera postanowienie tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego (dalej w tekście: Rejestr).

Ustosunkowując się do przedstawionego zarzutu Przedsiębiorca uznał jego zasadność oraz zobowiązał się do usunięcia kwestionowanego postanowienia ze stosowanego w obrocie gospodarczym wzorca Umowy pośrednictwa. Dodatkowo wyjaśnił, że celem zapisu było wzmocnienie informacji o możliwości negocjacji treści umowy oraz o możliwości dokonania zmian czy wprowadzenia uwag do treści umowy. W dniu 4 czerwca 2010 r. Przedsiębiorca przesłał projekt wzorca Umowy pośrednictwa, który zawierał ostateczne zmiany w jego treści i nie zawierał kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia.

Postanowieniem Nr 115/10 z dnia 20 maja 2010 r. RLU-61-14/10/BP zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym wszczętym Postanowieniem Nr 104/09 z dnia 24 czerwca 2009 r., RLU-405-17/09/BP oraz materiały uzyskane w ramach Wezwania wystosowanego do Przedsiębiorcy w dniu 29 września 2009 r., RLU 62-17/09/BP.

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował Pośrednika pismem z dnia 14 czerwca 2010 roku. Przedsiębiorca nie skorzystał z prawa wglądu do zgromadzonego materiału dowodowego.

W dniu 15 lipca 2010 r. Przedsiębiorca przesłał pismo uzupełniające informacje zebrane w toku postępowania administracyjnego, w którym zobowiązuje się do wprowadzenia do obrotu wzorca umownego „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który nie zawiera zakwestionowanego postanowienia oraz dodatkowo do aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia. Postanowieniem nr 145/10 Prezes Urzędu włączył powyższe pismo do materiału dowodowego sprawy oraz określił dla Pośrednika dodatkowy 5-dniowy termin do zapoznania się z aktami sprawy. Przedsiębiorca nie skorzystał z prawa wglądu do zebranego materiału dowodowego.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:

Izabela Manias-Godlewska, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Nieruchomości POŚREDNIK Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku, jest przedsiębiorcą wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem 34804. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, prowadzone głównie na terenie województwa podlaskiego, ale też na terenie całego kraju.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Przedsiębiorca stosuje w kontaktach z konsumentami następujące wzorce umowne:

- Wzór „Umowy pośrednictwa” kupna nieruchomości
- Wzór „Umowy pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości
- Wzór „Aneksu” do umowy pośrednictwa

Analiza wzorca „Umowy pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu podejrzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nim postanowienia, którego tożsama treść została wpisana do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

§ 7 ust. 2 „Umowy pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości o treści: *„Zamawiający i Pośrednik oświadczają, że postanowienia umowy zostały ustalone w drodze negocjacji i są one zgodne z interesami. Strony akceptują przedmiotowe postanowienia bez zastrzeżeń.”*

Prezes UOKiK ustalił, że do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, pod numerem **461**, wpisano w dniu 5 maja 2005r., na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 11 stycznia 2005r. sygn. akt. XVII Amc 70/04, następujące postanowienie:

„Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy:..... poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe niewymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń, co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy.”

Ustosunkowując się do przedstawionego zarzutu Przedsiębiorca uznał jego zasadność oraz zobowiązał się do usunięcia kwestionowanego postanowienia ze stosowanego w obrocie gospodarczym wzorca Umowy pośrednictwa. Dodatkowo wyjaśnił, że celem zapisu było wzmocnienie informacji o możliwości negocjacji treści umowy oraz o możliwości dokonania zmian czy wprowadzenia uwag do treści umowy W dniu 4 czerwca 2010 r. Przedsiębiorca przesłał projekt wzorca Umowy pośrednictwa, który zawierał ostateczne zmiany w jego treści i nie zawierał kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia. W kolejnym piśmie skierowanym do Prezesa UOKiK, Pośrednik zobowiązał się do do wprowadzenia do obrotu wzorca umownego „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który nie zawiera zakwestionowanego postanowienia oraz dodatkowo do aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu- że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy, a przedsiębiorca, któremu

zarzucane jest naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania zobowiązania.

W ocenie Prezesa Urzędu na podstawie informacji uzyskanych w toku postępowania administracyjnego można wysnuć uprawdopodobnienie, że Przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24. Jednocześnie w korespondencji prowadzonej z Prezesem Urzędu Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zaprzestania stosowania praktyk mogących naruszać zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym spełnione zostały przesłanki do wydania przez Prezesa Urzędu decyzji nakładającej na przedsiębiorcę określone obowiązki.

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o okik niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, będących klientami Pośrednika. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec wskazanego wyżej Przedsiębiorcy, Prezes UOKiK postawił mu zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*” Art. 24 ust. 2 pkt 1-3 stanowi, iż „*Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego; 2) naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.*”

W niniejszej sprawie postawione Pośrednikowi zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem przedsiębiorcy;
2. być działaniem bezprawnym, polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa;
3. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o okik pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o

charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Izabela Manias-Godlewska, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Nieruchomości POŚREDNIK Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku, jest przedsiębiorcą wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej po numerem 34804, a prowadzoną działalność gospodarczą wykonuje we własnym imieniu, w sposób zorganizowany i ciągły. Nie budzi wątpliwości, iż działalność ta ma charakter zarobkowy. Jest ona zatem przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o okik i jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem Urzędu.

Uprawdopodobniono, zatem spełnienie pierwszej z w/w przesłanek.

Drugą przesłanką jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnione, że w niniejszej sprawie działanie Przedsiębiorcy polegające na stosowaniu we wzorcu Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości postanowienia o treści:

„Zamawiający i Pośrednik oświadczają, że postanowienia umowy zostały ustalone w

drodze negocjacji i są one zgodne z interesami. Strony akceptują przedmiotowe postanowienia bez zastrzeżeń”,

można uznać za tożsame z postanowieniem uznanym za niedozwolone i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod **numerem 461**, co wyczerpuje przesłanki art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności tego działania, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Klauzule takie, ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku oraz jawność rejestru według art. 479⁴⁵ par. 3 kodeksu postępowania cywilnego, spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, a posługiwanie się nimi w stosunkach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292).

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) *„celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”*.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3-06, wskazał, że *„stosowanie postanowień wzorców umowy o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c .może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”*. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do Rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na

mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

Ad I.

Prezes Urzędu zakwestionował treść postanowienia zawartego w § 7 ust. 2 „Umowy pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości o treści: *„Zamawiający i Pośrednik oświadczają, że postanowienia umowy zostały ustalone w drodze negocjacji i są one zgodne z interesami. Strony akceptują przedmiotowe postanowienia bez zastrzeżeń.”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 11 stycznia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 70/04 postanowienie o treści: *„Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy:..... poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe niewymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń, co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy.”* zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem **461**.

W ocenie Prezesa UOKiK kwestionowane postanowienie jest tożsame z wyżej przytoczoną klauzulą wpisaną do Rejestru z uwagi na tożsamość skutków jakie wywołują one w stosunku do konsumenta. W stosowanym przez siebie wzorcu umownym Pośrednik zamieszcza zapis o tym, że warunki umowy zostały negocjowane z konsumentem i są przez niego w pełni akceptowane. Zapis taki stanowi klauzulę abuzywną ponieważ narusza art. 385¹ § 1 k.c. tj. kształtując prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interes. Zapis ten ma bowiem na celu związanie konsumenta treścią umowy zawartej z Przedsiębiorcą poprzez pisemne zagwarantowanie, że umowa była uzgadniania z konsumentem indywidualnie. Tymczasem pomimo zamieszczenia takiego zapisu w treści umowy, faktycznie konsument mógł nie mieć żadnej możliwości jej negocjowania.

Zatem, skoro oceniane postanowienie mieści się w hipotezie wymienionej klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod **nr 461** uznać należy, że uprawdopodobniono, iż skutki klauzuli uznanej za niedozwoloną i stosowanej przez Przedsiębiorcę są tożsame dla konsumenta zawierającego Umowę pośrednictwa w oparciu o stosowany wzorzec umowny.

W okolicznościach sprawy uprawdopodobniono spełnienie również trzeciej przesłanki. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, w sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy.

W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta Umowy pośrednictwa zawierająca niedozwoloną klauzulę adresowana jest bowiem przez Pośrednika nie do ściśle zindywidualizowanego, konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna

i wspólna.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wszystkie, wymienione wyżej, ustawowe przesłanki art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o okik zostały uprawdopodobnione. Przedsiębiorca stosował wzorzec umowny, którego treść wskazuje na występowanie postanowienia uznanego za niedozwolone postanowienie umowne.

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

Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji **przyjęto zobowiązanie Izabeli Manias-Godlewskiej**, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Nieruchomości POŚREDNIK Izabela M. Godlewska z siedzibą w Białymstoku, do wprowadzenia do obrotu wzorca umownego „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który nie zawiera zakwestionowanego w postępowaniu postanowienia oraz do aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia oraz nałożono obowiązek:

1. zawierania nowych umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zgodnie z projektem wzorca umowy „Umowa pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości, który został nadesłany Prezesowi Urzędu w dniu 4 czerwca 2010 r., w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji;
2. aneksowania „Umów pośrednictwa” sprzedaży nieruchomości obowiązujących nadal w obrocie prawnym w celu wyeliminowania zakwestionowanego postanowienia, w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Ad II.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w pkt II sentencji decyzji **nałożono** na Pośrednika **obowiązek złożenia sprawozdania** z wykonania przyjętego zobowiązania do dnia **30 listopada 2010 r.** Termin ten ustalono biorąc pod uwagę niezbędny dla przedsiębiorcy czas na dokonanie zmian w umowach będących w obrocie gospodarczym.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu

Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

Agencja Nieruchomości POŚREDNIK
Izabela Manias-Godlewska
ul. [REDACTED]
[REDACTED] Białystok

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Lublinie
Ewa Wiszniowska