



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

Katowice, dnia 15 września 2010 r.

RKT-61-12/10/MZ

DECYZJA Nr RKT - 30 / 2010

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.), § 2 pkt 4 i § 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:

po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przeciwko **K. G., prowadzącemu działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G.** w Mikołowie,

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie, polegającą na stosowaniu we wzorcu „**Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu**” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: „*Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej*”, co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 4 maja 2010 r.;**
- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie, polegającą na stosowaniu we wzorcu „**Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży**” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: „*Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej*”, co jest niezgodne z art. 24

ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 4 maja 2010 r.;**

III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie, polegającą na stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści:**

- a) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”*,
- b) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji z wynajmu, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków: 1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu, 2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy, 3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”*,

- co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 4 maja 2010 r.;**

IV. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie, polegającą na stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” postanowień wzorców umowy, 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści:**

- a) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”*,
- b) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży oraz po spełnieniu następujących warunków: po podpisaniu przez Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży, po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy, po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej*

przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”,

- co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 4 maja 2010 r.**

V. Na podstawie art. 26 ust. 2 w związku z art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się K. G.**, prowadzącemu działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na usunięciu z zawartych i wykonywanych z konsumentami umów następujących postanowień:

- a) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”*;
- b) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”*;
- c) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji z wynajmu, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków:1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu,2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy,3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”*,
- d) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży oraz po spełnieniu następujących warunków: po podpisaniu przez Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży, po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy, po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”*,

- w terminie **trzech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

VI. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciąża się K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do **zwrotu** Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **kosztów postępowania w kwocie 15,05 zł** (słownie: piętnaście złotych pięć groszy) w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej także „Prezesem Urzędu”) przeprowadzono postępowanie wyjaśniające (RKT-405-17/10/MZ) w sprawie działalności K. G., prowadzącego działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie (zwanego dalej także „Przedsiębiorcą” lub „Pośrednikiem”), w toku którego ustalono, że w ramach swej działalności Przedsiębiorca zawiera z konsumentami umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w oparciu o wzorce umowne. Wstępna analiza działalności Pośrednika dała podstawy do postawienia mu zarzutów określonych w punktach I-IV sentencji niniejszej decyzji. W związku z tym Postanowieniem nr 1 z dnia 12 kwietnia 2010 r. wszczęto z urzędu przedmiotowe postępowanie (dowód: karty nr 1-2). Postanowieniem nr 2 z tej samej daty (dowód: karta nr 4) zaliczono w poczet dowodów materiały zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego, przeprowadzonego wobec tego Przedsiębiorcy (dowód: karty nr 6-29).

Przedsiębiorcy postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w drodze podejmowania bezprawnych działań godzących w zbiorowe interesy konsumentów polegających na tym, że:

1. we wzorcach „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu” oraz „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży”, stosowanych w obrocie z konsumentami zamieszczono postanowienie o treści: *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”*, a także we wzorcach „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” oraz „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży”, stosowanych w obrocie z konsumentami zamieszczono postanowienie o treści: *„Umowa została zawarta na okres ... to jest do dnia ... na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”*;
2. we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu”, stosowanym w obrocie z konsumentami zamieszczono postanowienie o treści: *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji z wynajmu, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków: 1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu, 2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy, 3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”*;
3. we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży”, stosowanym w obrocie z konsumentami zamieszczono postanowienie o treści: *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży oraz po spełnieniu następujących warunków: - po podpisaniu przez*

Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży, - po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy, - po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”.

Pośrednik ustosunkował się do postawionych mu zarzutów w pismach z dn. 16.04.2010 r. (dowód: karta nr 30) i z dn. 29.04.2010 r. (dowód: karty nr 32-42). Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 9.06.2010 r. zawiadomiono Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karta nr 43). W wyznaczonym terminie Przedsiębiorca nie skorzystał z prawa do zapoznania się z nim.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny.

K. G. prowadzi działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie. Przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą od dn. 3.01.1994 r., jej przedmiotem jest m.in.: pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, wykonywanie robót ogólnobudowlanych, wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli (dowód: karta nr 8).

Przedsiębiorca posiada licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami Nr 1137, nadaną przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dn. 16.01.2001 r. (dowód: karta nr 14). Posiada obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami na podstawie polisy z dn. 8.01.2010 r., ważnej do dnia 31.12.2010 r. (dowód: karta nr 17). Przedsiębiorca prowadzi działalność na terenie województwa śląskiego, „w szczególności powiatu mikołowskiego z niektórymi wyjątkami wykraczającymi poza powiat” (dowód: karta nr 6).

Przedsiębiorca zawiera z konsumentami pisemne umowy, na podstawie których odbywa się świadczenie usług w zakresie obrotu nieruchomościami. Przedsiębiorca zawiera umowy z zastosowaniem następujących wzorców umów:

1. „Umowa pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu” (dowód: karta nr 20);
2. „Umowa pośrednictwa kupna/najmu nieruchomości” (dowód: karty nr 21, 23-24 i 28-29);
3. „Umowa pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” (dowód: karta nr 22);
4. „Umowa pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży” (dowód: karty nr 25 i 27);
5. „Umowa pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” (dowód: karta nr 26).

W toku postępowania ustalono, że powyższe wzorce stosowane są w obrocie z konsumentami od 2001 roku (dowód: karta nr 6). Przedsiębiorca przedstawił 8 umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawartych w obrocie konsumenckim z zastosowaniem ww. wzorców (dowód: karty nr 20-29).

Stwierdzono, że zgodnie z pkt 3 wzorców „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu” oraz „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży”: „Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie

powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”.

Na podstawie pkt 3 wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji wynajmu za pośrednictwem „PRO” Nieruchomości bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”.*

Zgodnie z pkt 3 wzorca „Umowa pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” *„Umowa została zawarta na okres ... to jest do dnia ... na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji zbycia za pośrednictwem „PRO” Nieruchomości bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”.*

Zgodnie z pkt. 6 wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu”:

*„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku **całkowitej rezygnacji z wynajmu**, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków:*

- 1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu,*
- 2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy,*
- 3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”.*

Natomiast zgodnie z pkt. 6 wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży”:

*„Rozwiązanie umowy zawartej **na zasadzie wyłączności** w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku **całkowitej rezygnacji ze sprzedaży** oraz po spełnieniu następujących warunków:*

- o po podpisaniu przez Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży,*
- o po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy,*
- o po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”.*

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2010 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu niniejszego postępowania Pośrednik oświadczył, że zmienił wzory umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i poinformował, iż nowe wzorce umów zaczną obowiązywać od dnia 4 maja 2010 r. Przedsiębiorca wyjaśnił, że „*głównymi motywami zamieszczania we wzorcach umów postanowień, o których mowa w zawiadomieniu było dyscyplinowanie obu stron transakcji, a niejednokrotnie było to życzeniem klientów np. z*

uwagi na miejsce zamieszkania mocodawców lub dalszej współpracy bez konieczności dokonywania dalszych formalności związanych z przedłużeniem umów. Ponadto w dalszym okresie stosowania wzorców umów brak było jakichkolwiek zastrzeżeń ze strony klientów, albowiem wszystkie zapisy były szczegółowo omawiane i przedstawiane indywidualnie” (dowód: karta nr 32).

Stwierdzono, że pkt 3 nowych wzorców „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu” oraz „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży” otrzymał następującą treść: *„Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”* (dowód: karty nr 38 i 41).

Punkt 3 nowego wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” otrzymał treść: *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia ... na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji wynajmu za pośrednictwem „PRO” Nieruchomości bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem”*. Wzorzec umowy nie zawiera postanowienia przewidującego automatyczne przedłużenie umowy na czas nieoznaczony (dowód: karta nr 40).

W nowym wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” pkt 3 otrzymał następującą treść: *„Umowa została zawarta na okres ... to jest do dnia ... na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji zbycia za pośrednictwem „PRO” Nieruchomości bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem”*. Wzorzec umowy nie zawiera postanowienia przewidującego automatyczne przedłużenie umowy na czas nieoznaczony (dowód: karta nr 39).

Punkt 6 wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” otrzymał treść:

„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty **jednego czynszu ofertowego** określonego w punkcie 2 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy niezależnie od sposobu pozyskania najemcy,*
- 2. po uiszczeniu w terminie 7 dni od rozwiązania umowy, kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA, a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa, jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”.*

Wzorzec umowy nie zawiera postanowienia uzależniającego rozwiązanie umowy od całkowitej rezygnacji z wynajmu i od wyrażenia zgody przez Przedsiębiorcę (dowód: karta nr 40).

Punkt 6 wzorca „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” otrzymał następujące brzmienie:

*„Rozwiązanie umowy zawartej **na zasadzie wyłączności** w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest po spełnieniu następujących warunków:*

- po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty ustalonej w paragrafie piątym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy niezależnie od sposobu pozyskania osoby nabywającej,*

- *po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA, a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”.*

Wzorzec umowy nie zawiera postanowienia uzależniającego rozwiązanie umowy od całkowitej rezygnacji ze sprzedaży (dowód: karta nr 39).

Prezes Urzędu zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ww. ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, zgodnie z art. 22¹ Kodeksu cywilnego w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, ze zm.) przedsiębiorcą jest osoba fizyczna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. W niniejszym postępowaniu podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej (dowód: karta nr 8). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecnictwa sądowego. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

Wskazówki co do tego, jak należy pojmować zbiorowy interes konsumentów zawarte są natomiast w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, że nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „*nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów*” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów konieczne jest, żeby działanie przedsiębiorcy było skierowane nie do konkretnej osoby, lecz do grupy adresatów wyodrębnionych za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków danej zbiorowości. Przy tym zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały rzeczywiście naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Istotne jest to, że przedmiotowe działanie może zagrozić, przynajmniej potencjalnie, interesom pewnego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Bezprawność działań

Ostatnią z przesłanek, jakie należy rozważyć w celu uprawdopodobnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność podejmowanych przez przedsiębiorcę zachowań. Bezprawność ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów „muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przyznają obowiązujące przepisy prawa”¹.

¹ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: *Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów*, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.

Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem³.

W art. 24 ust. 2 ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy. Zamiarem ustawodawcy było uznanie za praktykę określoną w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów działań, które naruszyły przepisy innych aktów prawnych. Oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów „za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów”⁴.

Podkreślenia wymaga także, że bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego⁵. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje ponadto strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy (umyślność bądź nieumyślność), a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 19 grudnia 2003 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 95/03, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dn. 29 września 2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 381/05, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dn. 2 grudnia 2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 760/05). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej także „SOKiK”) wyrażonym w wyroku z dn. 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest

² Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

³ Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

⁴ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.

⁵ Wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r. (sygn. akt I PKN 267/2001).

konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06).

Wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) jawność rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamych postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznanymi dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa Urzędu. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że przedsiębiorca był z mocy prawa zobowiązany do powstrzymania się od stosowania ww. postanowień, które uznano za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i bezprawność działań przedsiębiorcy zostaną poniżej omówione dla poszczególnych zarzutów.

Ad I, II, III a, IV a

W przedmiotowym postępowaniu cztery z postawionych K. G., prowadzącemu działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie zarzutów stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegają na:

- 1) stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa do wynajmu” oraz wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości bez wyłącznego prawa sprzedaży” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”*,
- 2) stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” oraz wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”*.

W niniejszej sprawie zakwestionowane zostały postanowienia o treści: *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”* oraz

„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”.

Przedmiotowe klauzule uznano za tożsame z następującym postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 1256, na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dn. 24.05.2007 r. (sygn. akt XVII AmC 67/06) o treści *„Umowa zostaje zawarta na okres ... Roku tj. do dnia ... 2006 r. Po upływie tego terminu umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na czas nieoznaczony (...), chyba, że strony postanowią inaczej”.*

Jak wynika z powyższego brzmienie klauzuli stosowanej przez Pośrednika i klauzuli wpisanej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest niemal identyczne. Istniejące różnice nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, a dotyczą jedynie sposobu technicznego sformułowania o zawarciu umowy na czas określony oraz użycia innych zwrotów, mających jednak takie samo znaczenie: *„powyższego terminu”* – *„tego terminu”* oraz *„ulega automatycznie przedłużeniu”* – *„ulega automatycznemu przedłużeniu”*. Nie wpływa to na cel, jakiemu ma służyć przedmiotowa klauzula.

Stwierdzono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działania mają **charakter bezprawny**.

Zachowanie Pośrednika **godzi w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, ponieważ umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na czas nieokreślony, o ile strony nie porozumiały się co do innego postępowania. Jak z tego wynika, jeżeli nie dojdzie do takiego porozumienia, konsument musiałby wypowiedzieć umowę na ogólnych zasadach wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie Pośrednika dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich rzeczywistych odbiorców świadczonych przez Przedsiębiorcę usług, z którymi zawarto umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomości na podstawie wzorców zakwestionowanych w toku niniejszego postępowania, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Pośrednik w obrocie gospodarczym.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu niniejszego postępowania Przedsiębiorca poinformował pismem z dnia 29.04.2010 r. o dokonaniu zmian treści wzorców umów. Na dowód tego przedstawił zmienione wzorce umów pośrednictwa, nie zawierające kwestionowanych postanowień. Jednocześnie Pośrednik wyjaśnił, że wzorce obowiązują od dnia 4 maja 2010 r. (dowód: karty nr 32-41). Powyższe dało podstawy do przyjęcia, że z tym dniem doszło do zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów rozważanych w tym punkcie.

W związku z powyższym orzeczono jak w punktach I, II, III ppkt. a oraz IV ppkt. a sentencji niniejszej decyzji.

Ad III b, IV b

W przedmiotowym postępowaniu dwa z postawionych K. G., prowadzącemu działalność gospodarczą jako „Pro” Nieruchomości G. w Mikołowie zarzutów stosowania

praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegają na:

- a) stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa do wynajmu” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji z wynajmu, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków: 1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu, 2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy, 3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”*,
- b) stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży” postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), o następującej treści: *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży oraz po spełnieniu następujących warunków: po podpisaniu przez Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży, po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy, po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”*.

W wyroku z dnia 24 maja 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 67/06) SOKiK uznał za niedozwoloną następującą klauzulę *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży”*, która została wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr 1257.

Wzorzec umowny przewiduje możliwość rozwiązania umowy przez konsumenta, jednak tylko w sytuacji całkowitej rezygnacji ze sprzedaży lub wynajmu, po złożeniu stosownego oświadczenia. Umowa nie przewiduje możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta z winy pośrednika, na przykład w sytuacji, gdy pośrednik wykonuje umowę niezgodnie z jej postanowieniami lub jeżeli nie podejmuje żadnych działań w celu wykonania umowy bądź podejmuje działania, które w ocenie konsumenta nie są wystarczające dla oczekiwanego zawarcia umowy sprzedaży lub wynajmu.

W przypadku pierwszej z opisanych w tym punkcie praktyk, o której mowa w punkcie III ppkt b sentencji decyzji, brzmienie klauzuli stosowanej przez Pośrednika różni się od klauzuli wpisanej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w ten sposób, iż postanowienie wpisane do rejestru dotyczy umów sprzedaży, natomiast stosowane przez Przedsiębiorcę – umów wynajmu. W ocenie Prezesa Urzędu w obu sytuacjach mamy jednak do czynienia z podobnymi umowami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a

opisana klauzula mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. Jej cel jest taki sam, niezależnie czy umowa dotyczy najmu czy sprzedaży nieruchomości.

W przypadku drugiej z praktyk, o której mowa w punkcie IV ppkt b sentencji decyzji, brzmienie klauzuli zamieszczonej we wzorcu stosowanym przez Pośrednika i klauzuli wpisanej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest identyczne.

Udowodniono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działania mają **charakter bezprawny**.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wzorców umowy, o którym mowa w punkcie III ppkt. b sentencji niniejszej decyzji, przedsiębiorca uzależnia dodatkowo rozwiązanie umowy także od swojej zgody. Może to prowadzić do sytuacji, w której nawet jeśli konsument będzie gotów złożyć oświadczenie woli o całkowitej rezygnacji z umowy i uiścić wskazaną opłatę pokrywającą poniesione przez przedsiębiorcę koszty wykonywania umowy, przedsiębiorca nie musi wyrazić zgody na rozwiązanie umowy.

Zachowanie Pośrednika **godzi w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanych klauzul uzależnia możliwość rozwiązania umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności od całkowitej rezygnacji ze sprzedaży albo wynajmu, przy równoczesnej konieczności ponoszenia przez konsumenta określonych opłat. Dodatkowo w przypadku, o którym mowa w pkt. III ppkt. b sentencji niniejszej decyzji, rozwiązanie umowy uzależnione jest również od wyrażenia zgody Pośrednika na ten fakt.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie Pośrednika dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich rzeczywistych odbiorców świadczonych przez Przedsiębiorcę usług, z którymi zawarto umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomości na podstawie wzorców zakwestionowanych w toku niniejszego postępowania, jak również w jej potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Pośrednik w obrocie gospodarczym.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu niniejszego postępowania Przedsiębiorca poinformował pismem z dnia 29.04.2010 r. o dokonaniu zmian treści wzorców umów. Na dowód tego przedstawił zmienione wzorce umów pośrednictwa, nie zawierające kwestionowanych postanowień. Jednocześnie Pośrednik wyjaśnił, że wzorce obowiązują od dnia 4 maja 2010 r. (dowód: karty nr 32-41). Powyższe dało podstawy do przyjęcia, że z tym dniem doszło do zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów rozważanych w tym punkcie.

W związku z powyższym orzeczono jak w punktach III b oraz IV b sentencji niniejszej decyzji.

Ad V

Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu jest uprawniony do określenia w decyzji administracyjnej środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W tym przypadku skutkiem stosowania przez Pośrednika praktyk opisanych w punktach I-IV sentencji niniejszej decyzji jest funkcjonowanie w umowach pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami, faktycznie zawartych z konsumentami, postanowień tożsamyh z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerami 1256 i 1257.

W tych okolicznościach konieczne jest nakazanie Przedsiębiorcy usunięcia trwających skutków naruszenia, o jakim mowa w punktach I-IV niniejszej sentencji decyzji, poprzez nakazanie wyeliminowania z umów faktycznie zawartych i wykonywanych z konsumentami następujących postanowień:

- a) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony chyba, że strony postanowią inaczej”;*
- b) *„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia na zasadzie wyłączności (...). Po upływie powyższego terminu umowa ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności, chyba, że strony postanowią inaczej”;*
- c) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji z wynajmu, za zgodą firmy oraz po spełnieniu następujących warunków: 1. po podpisaniu przez MOCODAWCĘ oświadczenia o rezygnacji z wynajmu, 2. po podpisaniu zobowiązania się przez MOCODAWCĘ do zapłaty czynszu ofertowego określonego w punkcie 1 umowy, w przypadku najmu nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy, 3. po uiszczeniu – w terminie 7 dni od dokonania rozwiązania – kwoty wydatkowanej przez POŚREDNIKA a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa jednak nie mniej niż 300 zł. – w przypadku rozwiązania umowy w ciągu miesiąca, zaś powyżej tego okresu nie mniej niż 1000 zł”;*
- d) *„Rozwiązanie umowy zawartej na zasadzie wyłączności w czasie trwania klauzuli wyłączności możliwe jest tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży oraz po spełnieniu następujących warunków: po podpisaniu przez Mocodawcę oświadczenia o rezygnacji ze sprzedaży, po podpisaniu zobowiązania się Mocodawcy do zapłaty ustalonej w paragrafie czwartym prowizji w przypadku zbycia nieruchomości w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy, po uiszczeniu w terminie siedmiu dni od rozwiązania umowy kwoty wydatkowanej przez Pośrednika a stanowiącej koszty realizacji umowy pośrednictwa nie mniej niż 500 PLN”;*

- w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Spełnienie nakazu określonego w niniejszym punkcie decyzji pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a dzięki temu na zrównanie sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani umowami z Przedsiębiorcą, z sytuacją osób, które dopiero w przyszłości zawrą umowy z Przedsiębiorcą.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu aneksowania obowiązujących umów. Ustalony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie. Określenie takiego terminu nie powinno skutkować więc obniżeniem jakości usług świadczonych na rzecz konsumentów przez Pośrednika.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

Ad VI

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Stosowanie do art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania.

Postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punktach I-IV sentencji niniejszej decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną. W związku z powyższym postanowiono obciążyć ww. przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **15,05 zł** (słownie: piętnaście złotych pięć groszy).

Wobec tego orzeczono jak w punkcie VI sentencji niniejszej decyzji.

Koszty niniejszego postępowania, na podstawie art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie VI sentencji niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479³² § 1 i 2 Kpc, można wnieść zażalenie 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 Katowicach w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Dyrektor Delegatury
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów w Katowicach
Maciej Frągsztajn