



RGD. 61-15/13/IPW/WW

Gdańsk, dnia 31 grudnia 2013 r.

DECYZJA NR RGD. 35/2013

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz § 2 pkt 4 i § 5 pkt 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 postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **po uprawdopodobnieniu** stosowania przez przedsiębiorcę: Beatę Nawrot, zamieszkałą w Goleniowie, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata w Goleniowie oraz świadczącą usługi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach Spółki Cywilnej „Progres” w Goleniowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zatytułowanych:

1. Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr ... postanowienia o treści:

„ W przypadku nabycia Oferty przez Zamawiającego (osobę mu towarzyszącą, bliską, rodzinę lub firmę na zlecenie której poszukuje On oferty) w czasie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony”.

2. Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży postanowienia o treści:

„Zleceniodawca zleca Przedsiębiorcy podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia nieruchomości na zasadzie wyłączności na okres 12 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, co oznacza, że Zamawiający [...] zobowiązuje się do odsyłania do Zleceniobiorcy każdego klienta zainteresowanego wskazaną nieruchomością.

W przypadku zbycia niniejszej oferty samodzielnie w trakcie obowiązywania umowy zgodnie z par. 2 pkt 1 Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty Zleceniobiorcy wynagrodzenia zgodnie z par. 1 pkt 2”,

- uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców 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 ze zmianami), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
oraz **po przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do usunięcia z obrotu umów zawartych z konsumentami w oparciu o kwestionowane wzorce umów pn.: *Umowa pośrednictwa w nabywaniu nieruchomości nr ...* oraz *Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży*, poprzez umożliwienie konsumentom podpisania stosownych aneksów - w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji,

nakłada się na przedsiębiorcę: Beata Nawrot, zamieszkała w Goleniowie, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata w Goleniowie oraz świadcząca usługi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach Spółki Cywilnej „Progres” w Goleniowie **obowiązek wykonania zobowiązań**, o których mowa w **punkcie I** sentencji decyzji w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na przedsiębiorcę: Beatę Nawrot, zamieszkałą w Goleniowie, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata w Goleniowie oraz świadcząca usługi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach Spółki Cywilnej „Progres” w Goleniowie, obowiązek przedłożenia, w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w **punkcie I** sentencji decyzji, tj.:

- 1) przekazania uwierzytelnionych, nowych wzorców umownych zatytułowanych: *Umowa pośrednictwa w nabywaniu nieruchomości nr ...* oraz *Umowa pośrednictwa w zbywaniu nr ...*, niezawierających kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych,
- 2) przekazania pięciu przykładowych pism kierowanych do konsumentów, które zawierają informację o możliwości podpisania aneksu do kwestionowanych przez Prezesa Urzędu umów;
- 3) przekazania informacji, czy wszyscy zainteresowani konsumenci zostali poinformowani o możliwości podpisania aneksu (jeżeli nie - to ilu nie zostało i z jakiego powodu);
- 4) przekazania po jednej kopii umowy pn. *Umowa pośrednictwa w nabywaniu nieruchomości nr...* oraz *Umowa pośrednictwa w zbywaniu nr ...*, zawartych z konsumentami w okresie od dnia uprawomocnienia się decyzji, potwierdzających wykonanie obowiązku przedsiębiorcy, o którym mowa w **punkcie I** sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

[1] W roku 2013 Prezes Urzędu Ochrony konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub Prezesem Urzędu) przeprowadził pod sygn. RGD. 405/9/13/IPW postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez przedsiębiorców: Beatę Nawrot i Judytę Joannę Nawrot - prowadzące działalność



gospodarczą pod nazwą: „Progres” S.C. w Goleniowie (zwane dalej przedsiębiorcą, Spółką lub zamiennie Pośrednikiem, PROGRES).

[2] W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Beata Nawrot jest zarejestrowana w CEIDG pod firmą: „MAKRO-SPED” Nawrot Beata w Goleniowie i posiada licencję zawodową, uprawniającą ją do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami. Datą rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej jest 1 lutego 1996 r. Przedsiębiorca zajmuje się przede wszystkim pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

W dniu 30 grudnia 2006 r. w Goleniowie, Beata Nawrot i Judyta Joanna Nawrot zawarły umowę spółki cywilnej, która w obrocie gospodarczym występuje pn. „Progres” S.C. Przedmiotem działania spółki jest m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. W dniu 31 stycznia 2007 r. Beata Nawrot i Judyta Joanna Nawrot zawarły aneks do umowy spółki cywilnej.

[3] PROGRES prowadząc działalność gospodarczą m.in. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stosuje przygotowane przez siebie wzorce umów.

Po przeanalizowaniu dostarczonych przez Pośrednika wzorców umów, wykorzystywanych do zawierania umów z konsumentami, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, Prezes UOKiK ustalił, że zapisy zawarte we wzorcach umownych stosowanych przez Pośrednika w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z zakazami wynikającymi z art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[4] Mając na uwadze dokonane ustalenia Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy: Beata Nawrot, zamieszkała w Goleniowie, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata oraz świadcząca usługi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach Spółki Cywilnej „Progres” w Goleniowie, w dniu 9 lipca 2013 r., postanowieniem nr 197 postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[5] Postanowieniem nr 199 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów, w postępowaniu prowadzonym pod sygn. akt RGD. 61-15/13/IPW uzyskane w toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RGD. 405/9/13/IPW, pismo Pani Beaty Nawrot z dnia 5 lutego 2013 r. wraz z załącznikami.

[6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów przedsiębiorca w piśmie z dnia 23 lipca 2013 r. w pełni zaakceptował stanowisko Prezesa Urzędu i oświadczył m.in., że *umowy o pośrednictwo w nabyciu ..., umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży...., były stosowane od dwóch lat i modyfikujemy je na bieżąco, a niejednokrotnie indywidualnie z klientem ustalamy warunki umowy.*

Pośrednik oświadczył, że w latach 2012-2013 zawarł ok. 30 umów o pośrednictwo i zaznaczył, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy umowne nie miały zastosowania w praktyce i zostały usunięte ze stosowanych wzorców umów.



[7] W kolejnym wystąpieniu z dnia 25 września 2013 r. Pośrednik poinformował, że nowe wzorce obowiązują od lipca 2013 r. Przekazał 3 umowy zawarte z konsumentami na podstawie nowych wzorów.

PROGRES poinformował równocześnie, że po wprowadzeniu zmodyfikowanych umów, żaden z klientów informowany telefonicznie o możliwości dokonania zmian w starych umowach nie wyraził i nie pojawił się w biurze. Pomimo to nigdy zapisy, które usunęliśmy z umów nie miały zastosowania (były zapisami „martwymi”).

[8] W piśmie z dnia 16 października 2013 r. przedsiębiorca oświadczył, że w umowie pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr ..., kwestionowany przez Prezesa Urzędu zapis umowy o treści: „W przypadku nabycia Oferty przez Zamawiającego (osobę mu towarzyszącą, bliską, rodzinę lub firmę na zlecenie której poszukuje On oferty) w czasie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony” usunął, a w umowie wyłącznej pośrednictwa w sprzedaży nr ... kwestionowany zapis o treści: „Zleceniodawca zleca Przedsiębiorcy podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia nieruchomości na zasadzie wyłączności na okres 12 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, co oznacza, że Zamawiający (...) zobowiązuje się do odsyłania do Zleceniobiorcy każdego klienta zainteresowanego wskazaną nieruchomością. W przypadku zbycia niniejszej oferty samodzielnie w trakcie obowiązywania umowy zgodnie z par. 2 pkt 1 Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty Zleceniobiorcy wynagrodzenia zgodnie z par. 1 pkt 2”, otrzymał brzmienie: „Zleceniodawca zleca Przedsiębiorcy podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia nieruchomości z klauzulą wyłączności na okres ... miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy. Podstawą udzielenia wyłączności jest art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący, że umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika lub przedsiębiorcy z odpowiednim zastosowaniem art. 550 Kodeksu Cywilnego”.

[9] Następnie w piśmie z dnia 18 października 2013 r. Pośrednik wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy i tym samym zobowiązuje się do podjęcia działań mających na celu zaniechanie niedozwolonych praktyk i jednocześnie oświadczam, że do dnia 01.11.2013 r. prześlę aneksy do klientów wcześniej zawartych umów, a które są jeszcze w realizacji i zmienię niezwłocznie umowy z zapisami niedozwolonymi.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY.

[10] Beata Nawrot, zamieszkała w Goleniowie, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata w Goleniowie została zarejestrowana w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Data rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej to 1 luty 1996 r. Podstawowa działalność gospodarcza to pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Posiada licencję zawodową, uprawniającą do prowadzenia działalności polegającej na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami.

[11] Beata Nawrot i Judyta Joanna Nawrot w dniu 30 grudnia 2006 r. zawarły w Goleniowie umowę spółki cywilnej. Spółka w obrocie gospodarczym występuje pod nazwą „Progres” S.C.

W dniu 31 stycznia 2007 r. pomiędzy Beatą Nawrot i Judytą Joanną Nawrot został zawarty aneks do umowy spółki cywilnej, zawartej w dniu 30 grudnia 2006 r. Zmianie uległ § 4 umowy, który obecnie stanowi: *Wspólnicy wnoszą do spółki*



tytułem wkładu własną pracę, wobec czego udziały wspólników w zyskach i stratach przedstawiają się następująco: Beata Nawrot - 99% (dziewięćdziesiąt dziewięć procent) Judyta Joanna Nawrot - 1% (jeden procent). Powyższe zmiany wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2007 r. Pozostałe warunki umowy spółki pozostają bez zmian.

[12] Przedmiotem działalności spółki jest:

- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- handel stacjonarny artykułami przemysłowymi
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pośrednictwo finansowe pozostałe
- działalność usługowa pozostała
- wynajem nieruchomości na własny rachunek

[13] Beata Nawrot i Judyta Nawrot, wspólnicy spółki cywilnej PROGRES w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wykorzystywały w obrocie z konsumentami m.in. wzorce umów zawierające postanowienia wymienione w sentencji decyzji, które zdaniem Prezesa Urzędu mogą zostać uznane za tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany dalej Rejestrem), o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zmianami), tj.:

- *Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr ...* postanowienia o treści:
„ W przypadku nabycia Oferty przez Zamawiającego (osobę mu towarzyszącą, bliską, rodzinę lub firmę na zlecenie której poszukuje On oferty) w czasie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony”. (Klauzula wpisana do Rejestru pod pozycją 762, sygn. akt XVII AmC 44/05, wyrok SOKiK z dnia 7 kwietnia 2006 r.).

- *Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży* postanowienia o treści:

„Zleceniodawca zleca Przedsiębiorcy podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia nieruchomości na zasadzie wyłączności na okres 12 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, co oznacza, że Zamawiający [...] zobowiązuje się do odsyłania do Zleceniobiorcy każdego klienta zainteresowanego wskazaną nieruchomością.

W przypadku zbycia niniejszej oferty samodzielnie w trakcie obowiązywania umowy zgodnie z par. 2 pkt 1 Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty Zleceniobiorcy wynagrodzenia zgodnie z par. 1 pkt 2”. (Klauzula wpisana do Rejestru pod pozycją 1656, sygn. akt XVII AmC 297/07, wyrok SOKiK z dnia 9 kwietnia 2008 r.).

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

[14] Dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia Prezesa Urzędu 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.

[15] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy na podstawie umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania korzystają lub będą korzystać z usług świadczonych przez Przedsiębiorcę. Objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez Pośrednika usług. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Pośrednika interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[16] 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:

- 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.);
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- 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.

Odpowiednio do art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹ Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

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



Status przedsiębiorcy

[17] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (wcześniej: Ewidencja Działalności Gospodarczej). Beata Nawrot prowadzi także działalność gospodarczą w formie zawartej z Judytą Joanną Nawrot umowy spółki cywilnej „Progres” S.C. w Goleniowie, w której wspólnicy wnoszą do spółki tytułem wkładu własną pracę, wobec czego udziały wspólników wynoszą odpowiednio 99% i 1%. Beata Nawrot jako jedyna posiada licencję zawodową uprawniającą ją do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami. Stąd należy domniemywać, że Judyta Joanna Nawrot nie wykonuje w Spółce działalności związanej z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. W związku z tym postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczęto z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: Beata Nawrot, zamieszkała w Goleniowie, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „MAKRO-SPED” Nawrot Beata, a nie przeciwko wspólnikom spółki cywilnej „Progres” S.C. w Goleniowie.

Działania przedsiębiorcy mogą podlegać zatem kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

[18] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa 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 konsumenta 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.

[19] 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.

[20] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowania przedsiębiorcy dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich rzeczywistych odbiorców usług, którzy zawarli z przedsiębiorcą albo *Umowę wyłączną pośrednictwa w sprzedaży* jak również w potencjalnych, przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Pośrednik w obrocie gospodarczym. Wzorce skierowane są do szerokiego kręgu odbiorców, co z założenia oznacza, iż działanie Pośrednika jest ustalone, jednakowe i powtarzalne we wszystkich przypadkach, gdy dana umowa znajduje zastosowanie. Ponadto działania Pośrednika polegające na stosowaniu postanowień niedozwolonych mogły prowadzić do naruszenia interesów ekonomicznych konsumentów/kontrahentów przedsiębiorcy tj. odpowiedzialności finansowej konsumenta do momentu sprzedaży nieruchomości - *Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości*, czy obowiązku zapłaty wynagrodzenia w przypadku braku podjęcia jakichkolwiek czynności - *Umowa wyłączną pośrednictwa w sprzedaży*.

Bezprawność działań

[21] Za spełnioną należy uznać także kolejną z przesłanek, tj. bezprawność działania przedsiębiorcy, w tym punkcie wywodzoną z tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego i postanowień będących przedmiotem postępowania, stosowanych w obrocie z konsumentami przez Pośrednika. Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o



uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców postępujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.

Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów 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 którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazał m.in., iż „[...] praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [art. 24 obecnie obowiązującej u.o.k.i k] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do Rejestru [...]”.

Wobec tego, że z powołanego wyводу Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisane do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do Rejestru.

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienia wzorców umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Pośrednika, są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy Kodeks postępowania cywilnego, na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).

[22] Po pierwsze, postanowienie w umowie pn. *Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr ...* o treści: „W przypadku nabycia Oferty przez Zamawiającego (osobę mu towarzyszącą, bliską, rodzinę lub firmę na zlecenie której poszukuje On oferty) w czasie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony” - uznać należy za tożsame z postanowieniem niedozwolonym wpisanym do Rejestru pod pozycją 762 o treści:

W przypadku, kiedy transakcja pomiędzy Oferującym i jego kontrahentem zostanie zrealizowana w okresie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia tej umowy lub wypowiedzenia umowy bez wyłączenia-zgodnie z § 1, Pośrednik otrzyma prowizję w całości, o ile kontrahent bezpośrednio lub pośrednio tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem został skierowany do Oferującego przez



Pośrednika w czasie obowiązywania umowy. (Orzeczenie SOKiK z dnia 7 kwietnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 44/05).

Oba postanowienia, pomimo różnicy w sformułowaniu, wywołują tożsamy skutek, polegający na obciążeniu konsumenta obowiązkiem zapłaty prowizji Pośrednikowi również po wygaśnięciu umowy, przy czym zapis umieszczony we wzorcu umownym stosowanym przez PROGRES jest jeszcze dalej idący i dużo dotkliwszy dla konsumenta, niż postanowienie klauzuli abuzywnej wpisanej do Rejestru, która mówi o dwudziestoczwymiesięcznym okresie karencji.

Kontestowane uregulowanie umowne, stosowane przez skarżonego przedsiębiorcę nie określa bowiem żadnych granic czasowych związania konsumenta obowiązkiem zapłaty Pośrednikowi prowizji, w sytuacji zawarcia umowy już po rozwiązaniu, bądź też wygaśnięciu umowy pośrednictwa. Sformułowanie zapisu umieszczonego we wzorcu rodzi odpowiedzialność finansową konsumenta aż do chwili ostatecznej sprzedaży nieruchomości, bez względu na moment, w którym to nastąpi. Tak więc pominięcie Pośrednika przy zawieraniu transakcji dokonywanej już po wygaśnięciu umowy, nadal implikuje - po stronie konsumenta - ujemne konsekwencje, w postaci obowiązku zapłaty wynagrodzenia (kary umownej), przy czym okres, w którym wynagrodzenie jest wymagalne stanowi otwarty przedział czasowy, nie ograniczony żadnym terminem brzegowym. W ocenie Prezesa Urzędu analizowane postanowienie, stosowane przez Pośrednika nie tylko mieści się w hipotezie porównywanej z nim, zakazanej i wpisanej do Rejestru klauzuli pod poz. 762, ale wywołuje spotęgowane, daleko bardziej negatywne skutki, poprzez rozciągnięcie okresu obowiązywania prawa przedsiębiorcy do naliczania wynagrodzenia (kary umownej) na czas nieograniczony, a więc także po dwudziestu czterech miesiącach, o których stanowi niedozwolone postanowienie umowne wpisane do Rejestru. Sankcję tę należy uznać za zbyt dotkliwą.

[23] Po drugie, postanowienie w umowie pn.: *Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży* o treści: „Zleceniodawca zleca Przedsiębiorcy podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia nieruchomości na zasadzie wyłączności na okres 12 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, co oznacza, że Zamawiający [...] zobowiązuje się do odsyłania do Zleceniobiorcy każdego klienta zainteresowanego wskazaną nieruchomością.

W przypadku zbycia niniejszej oferty samodzielnie w trakcie obowiązywania umowy zgodnie z par. 2 pkt 1 Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty Zleceniobiorcy wynagrodzenia zgodnie z par. 1 pkt 2”,

- uznać należy, za tożsame z postanowieniem niedozwolonym wpisanym do Rejestru pod pozycją 1656, o treści:

„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu Pośrednikowi i zobowiązuje się uiszczyć wyłącznie temu Pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron”. (Wyrok SOKiK z dnia 8 kwietnia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 297/07).

W uzasadnieniu cytowanego wyroku Sąd Okręgowy - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyjaśnił, że przedmiotowe postanowienie przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy, naruszając w ten sposób interes słabszej strony umowy, jaką jest konsument. W sytuacji niewykonania obowiązków przez pośrednika konsument



nie otrzymuje żadnej korzyści, a jednocześnie jest zobowiązany do powstrzymania się przed szukaniem na własną rękę kontrahentów.

W ocenie Prezesa Urzędu klauzulę stosowaną przez Pośrednika i klauzulę wpisaną do Rejestru należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu ma służyć przedmiotowa klauzula. Postanowienia kwestionowane w niniejszej decyzji są tożsame z wyżej przytoczoną klauzulą wpisaną do Rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta. Zarówno bowiem postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 1656, jak i wskazane w sentencji decyzji, nakładają na konsumenta obowiązek zapłaty wynagrodzenia Pośrednikowi, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. W obu przypadkach obowiązek ten jest niezależny od zachowania przedsiębiorcy, który nawet w razie niewykonania przez niego umowy (braku podjęcia jakichkolwiek czynności w celu wykonania zobowiązania), zachowuje prawo do wynagrodzenia w pełnej wysokości.

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

[24] Wymaga podkreślenia, że Prezes Urzędu nie kwestionuje prawa Przedsiębiorcy do zawierania umów pośrednictwa na wyłączność, ani nie kwestionuje konsekwencji w postaci konieczności zapłaty przez konsumenta kary umownej w sytuacji, gdy dokona on transakcji z kontrahentem skierowanym przez pośrednika, lecz z jego pominięciem. Niedopuszczalna jest natomiast sytuacja, w której konsument musi zapłacić Pośrednikowi kwotę w wysokości równej wynagrodzeniu przysługującemu Pośrednikowi w przypadku wykonania umowy pośrednictwa, gdy konsument znajduje na własną rękę kontrahenta i doprowadza do sprzedaży nieruchomości. Pośrednik mógłby otrzymać od konsumenta pełne wynagrodzenie nawet wtedy, gdy nie podjął się żadnych czynności zmierzających do wykonania umowy. Kwestionowane postanowienie stwarza właśnie możliwość zaistnienia takiej sytuacji¹.

Wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli nakłada na konsumenta obowiązek poniesienia wydatku, do którego ponoszenia nie jest on zobowiązany.

Zobowiązanie przedsiębiorcy

[25] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[26] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów.

Por. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie - SOKiK z dnia 6 października 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 1877/09).



Zobowiązał się do usunięcia z obrotu umów pn.: *Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr ...* oraz *Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży* poprzez umożliwienie konsumentom podpisania stosownych aneksów.

Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte złożonym przez Przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiana stosowanych wzorców - w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, doprowadzi bowiem do wyeliminowania zakwestionowanych postanowień z obrotu konsumenckiego.

W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

[27] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do złożenia, w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, sprawozdania o stopniu realizacji, przyjętego w toku postępowania, zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanemu przedsiębiorcy naruszeniu, poprzez:

- 1) przekazanie uwierzytelnionych, nowych wzorców umownych zatytułowanych: *Umowa pośrednictwa w nabywaniu nieruchomości nr ...* oraz *Umowa pośrednictwa w zbywaniu nr ...*, niezawierających kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych,
- 2) przekazanie pięciu przykładowych pism kierowanych do konsumentów, w których Pośrednik informuje o możliwości podpisania aneksu do kwestionowanych przez Prezesa Urzędu umów;
- 3) przekazanie informacji, czy wszyscy zainteresowani konsumenci zostali poinformowani o możliwości podpisania aneksu (jeżeli nie - to ilu nie zostało i z jakiego powodu);
- 4) przekazanie po jednej kopii umowy pt.: *Umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr...* oraz *Umowa wyłączna pośrednictwa w sprzedaży*, zawartych z konsumentami w okresie od dnia uprawomocnienia się decyzji potwierdzających wykonanie obowiązku przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji.

W związku z tym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - 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 Gdańsku.



Otrzymuje:

Beata Nawrot
„MAKRO-SPED”