



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

Poznań, dnia 3 sierpnia 2007r.

RPZ – 61/9/07/AC

DECYZJA nr RPZ 43/2007

Stosownie do art. 28 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 roku w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. 2002 r. Nr 18 poz. 172; Dz. U. 2003 r. Nr 6, poz. 68) w zw. z art. 131 ust. 1 i art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331),

po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez Krzysztofa Barnasia, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Best Nieruchomości” w Poznaniu, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* poprzez zamieszczanie w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami postanowień:

- a) „W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić odsetki w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 970;
- b) „Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny w Poznaniu”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210.

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

1. na podstawie art. 23 f ust.1 i 2 w związku z art. 23 a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) zobowiązuje się Krzysztofa Barnasia, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Best Nieruchomości” w Poznaniu do podpisania aneksów do wcześniej zawartych i nadal obowiązujących umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie których w/w bezprawne postanowienia zostaną wyeliminowane, w terminie do dnia 31 grudnia 2007r.
2. na podstawie art. 23 f ust.1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity - Dz. U. 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) zobowiązuje się Krzysztofa Barnasia, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Best

Nieruchomości” w Poznaniu do przekazania, w terminie do dnia 31 stycznia 2008 r. informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie 1 decyzji i przedłożenia dowodów potwierdzających okoliczność przesłania aneksów do wszystkich kontrahentów.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 31 stycznia 2007r., przekazanym Delegaturze w Poznaniu przez Departament Polityki Konsumenckiej UOKiK, Główny Inspektor Inspekcji Handlowej poinformował o nieprawidłowościach ujawnionych we wzorcach umów podczas kontroli przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w tym we wzorcu stosowanym przez Krzysztofa Barnasia, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Best Nieruchomości” w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca).

Analiza wzorca umowy pośrednictwa, stosowanego przez Przedsiębiorcę wykazała, że zawiera on postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez Krzysztofa Barnasia, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Best Nieruchomości”, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* poprzez zamieszczanie w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami postanowień:

1. „W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić odsetki w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 970;
2. „Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny w Poznaniu”, które jest zbieżne z postanowieniem znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210.

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczętym postępowaniu, pismem z dnia 23 kwietnia 2007r. oświadczył, że wyeliminuje zakwestionowane postanowienia umowne. § 2 umowy, przewidujący obowiązek zapłaty odsetek w przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia zmieniony został w następujący sposób: „W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe”. Wyżej wymienione fakty Przedsiębiorca udowodnił przesyłając kilka zawartych z konsumentami aneksów do umów. Przedsiębiorca wskazał również, że w oparciu o wzorzec umowny zawierający zakwestionowane postanowienia, od października 2003 roku, zawarł [usunięto] umów.

Pismem z dnia 22 czerwca 2007r. Przedsiębiorca wystąpił o wydanie decyzji w oparciu o art. 23 f ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów*, wnosząc jednocześnie o ustalenie 6-miesięcznego terminu na wykonanie zobowiązania do zmiany obowiązujących umów, z uwagi na istniejące trudności w kontaktowaniu się z klientami (np.: zmiana miejsca zamieszkania, numeru telefonu itp.)

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Krzysztof Barnaś prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Poznania pod numerem 04793A/92/S. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Dowód: odpis zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

Na podstawie wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienia umowne Przedsiębiorca zawarł umowy z [usunięto] podmiotami.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Dnia 21 kwietnia 2007r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331). Zgodnie z art. 131 w/w ustawy do postępowań wszczętych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* i niezakończonych do dnia wejście w życie nowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte w dniu 13 marca 2007r., Prezes Urzędu stosuje przepisy ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* z dnia 15 grudnia 2000r. (dalej: ustawa *o ochronie konkurencji i konsumentów*).

Zgodnie z art. 23a ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. W art. 23a ust. 2 ww. ustawy zamieszczono przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje między innymi do czynów nieuczciwej konkurencji, stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oraz szeroko ujmowanego przysługującego konsumentowi prawa do informacji.

„Zbiorowe interesy konsumentów” to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dających się określić, nawet licznej, grupy konsumentów.

We wzorcu umowy pośrednictwa Przedsiębiorca stosował postanowienie o treści „W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić odsetki w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki”.

Wyrokiem z dnia 6.03.2006 r. (sygn. akt XVII Amc 21/05) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) uznał postanowienie o treści: „(...) W przypadku zwłoki w zapłacie II raty naliczane będą odsetki w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 3.01.2007r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 970.

Zgodnie z art. 23a ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się m .in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie

takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Nie jest przy tym konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone są takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru.

Niewątpliwie stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie umowy było zbieżne w swej treści i skutkach z w/w postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, ponieważ przewidywało obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych odsetek za zwłokę.

Przedsiębiorca stosował również postanowienie o treści: „Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny w Poznaniu”.

Wyrokiem z dnia 18.22.2004 r. (sygn. akt XVII AmC 49/03) SOKiK uznał analogiczne postanowienie o treści: „Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Pośrednika” za niedozwolone postanowienie umowne i w dniu 6.01.2005r. zostało ono wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 210.

Bezprawność działań Przedsiębiorcy również i w tym wypadku jest bezsporna, gdyż skutkiem obu wymienionych powyżej postanowień jest możliwość narzucenia rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie będzie miejscowo właściwy, czyli sąd, który nie będzie właściwy ani ze względu na miejsce wykonania umowy (właściwość przemienna), ani też ze względu na miejsce zamieszkania pozwanego konsumenta (właściwość ogólna).

Działania Przedsiębiorcy naruszały również interesy konsumentów, ponieważ nakładały one na nich obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych odsetek za zwłokę i stwarzały możliwość narzucenia rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie byłby miejscowo właściwy.

Do stwierdzenia stosowania przedmiotowych praktyk niezbędne jest wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować – potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim umowy pośrednictwa.

W toku postępowania Przedsiębiorca wystąpił o wydanie decyzji w oparciu o art. 23f ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zgodnie z którym jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 23a w/w ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane 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 tych zobowiązań.

W świetle wyżej opisanych okoliczności, nie ma wątpliwości, że stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało w niniejszym postępowaniu uprawdopodobnione. Biorąc zatem pod uwagę fakt, że Przedsiębiorca zobowiązał się do zmiany wcześniej zawartych umów, celem przywrócenia ich zgodności z prawem, możliwe stało się wydanie decyzji w oparciu o art. 23 f ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Występując z w/w wnioskiem Przedsiębiorca zwrócił uwagę na trudności w popisywaniu aneksów do poszczególnych umów, w tym kłopoty z odnalezieniem

niektórych kontrahentów i wniósł o wyznaczenie mu 6 – miesięcznego terminu na wykonanie zobowiązania. Prezes Urzędu uznał, że wskazany przez Przedsiębiorcę termin stwarza realne możliwości wywiązania się przez niego z nałożonego obowiązku, pozwala jednocześnie rozłożyć w czasie koszty przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę znaczną ilość umów podlegających aneksowaniu.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 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 dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Poznaniu
Jarosław Krüger

Otrzymuje:
Krzysztof Barnaś „Best Nieruchomości”
ul. Adama Asnyka 5/3, 60 – 832 Poznań