



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel. (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 24/13/ZR/

Wrocław, 30 grudnia 2013 r.

DECYZJA RWR 43/2013

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcom **Magdalenie Kuciewicz** prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Magdalena Kucewicz „Apartament Nieruchomości” w Zielonej Górze oraz **Hannie Krawczyk** prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Apartament Nieruchomości Hanna Krawczyk w Zielonej Górze, działających wspólnie w ramach spółki cywilnej APARTAMENT NIERUCHOMOŚCI Hanna Krawczyk, Magdalena Kuciewicz s.c. z siedzibą w Zielonej Górze,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zamieszczenie w stosowanych przez ww. przedsiębiorców wzorcach umów: „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności” – postanowienia o treści *„Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną”*;

które jest postanowieniem umownym wpisanym, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 30 września 2013 r.

UZASADNIENIE

1. Wprowadzenie

1.1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie *o ochronie konkurencji i konsumentów* kompetencjami, przeprowadził w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-23/13/ZR), analizę wzorców umów stosowanych w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców Hannę Krawczyk i Magdalenę Kuciewicz, prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki

cywilnej pod nazwą APARTAMENT NIERUCHOMOŚCI Hanna Krawczyk, Magdalena Kuciewicz s.c z siedzibą w Zielonej Górze, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

(dowód: karta 1)

1.2. Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało, że istnieje podstawa do wszczęcia postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pod zarzutem stosowania przez ww. przedsiębiorców, we wzorcach umownych:

- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”,
- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności,

Postanowienia, tożsamego z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zw. dalej także: „Rejestrem”] pod poz. 461, o następującej treści: *„Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną”*.

(dowód: karty nr 22-38)

1.3. Wobec powyższego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także: „Prezesem Urzędu”], postanowieniem Nr 192/2013 z dnia 23 września 2013 r., wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorców Hannę Krawczyk i Magdalenę Kuciewicz, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 ust.1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, [zw. dalej: ustawą *o ochronie (...)*], polegających na zamieszczeniu w ww. wzorcach umownych postanowienia, które jest wpisane do Rejestru pod poz. 461.

Jednocześnie, zgodnie z pkt II ww. postanowienia Nr 192/2013, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego o sygn. akt RWR 403-23/13/ZR.

(dowód: karty nr 40)

1.4. Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pełnomocnik stron poinformował, iż w związku z otrzymaniem przedmiotowego zawiadomienia o wszczęciu postępowania, dnia 30 września 2013 r. wprowadzono do obrotu nowe wzorce umów, usuwając postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu.

(dowód: karty nr 42-43, 71-93)

1.5. Strony postępowania zostały powiadomione o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami postępowania administracyjnego.

(dowód: karta 98)

2. Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Hanna Krawczyk jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki i prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Apartament Nieruchomości Hanna Krawczyk z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej 45 lok. 4, w zakresie m.in. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (kod PKD – 68.31.Z). W ramach swojej działalności, przedsiębiorca

zawiera umowy dotyczące pośrednictwa w transakcjach kupna, sprzedaży oraz wynajmu nieruchomości.

(dowód: karta 21)

2.2. Magdalena Kuciewicz jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonym przez Ministra Gospodarki i prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Magdalena Kuciewicz „Apartament Nieruchomości” z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej 45 lok. 4, w zakresie m.in. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (kod PKD – 68.31.Z). W ramach swojej działalności, przedsiębiorca zawiera umowy dotyczące pośrednictwa w transakcjach kupna, sprzedaży oraz wynajmu nieruchomości.

(dowód: karta 8)

2.3. Wymienieni przedsiębiorcy prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w formie spółki cywilnej pod nazwą APARTAMENT NIERUCHOMOŚCI Hanna Krawczyk, Magdalena Kuciewicz s.c. z siedzibą w Zielonej Górze, ul. Kupiecka 45 lok.4. Miejscem wykonywania działalności są miasta: Zielona Góra i Poznań. (w oddziale przy ul. S. Wyspiańskiego 14 lok. 5).

(dowód: karta 8, 21, 45 – 49 – umowa spółki cywilnej wraz z aneksami)

2.4. W toku wykonywanej działalności, ww. przedsiębiorcy w relacjach z klientami posługują się następującymi ośmioma wzorcami umów:

- „Umowa pośrednictwa najmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa najmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości z klauzulą wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości bez klauzuli wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności”;
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności”.

We wzorcach pn.: „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności”, pod § 8, zamieszczono postanowienie o treści: *„Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną”*.

(dowód: karta 22-38)

2.5. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod nr 461 znajduje się postanowienie o treści: *„Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy: poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe nie wymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy”* (wyrok Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 11 stycznia 2005 r., sygn. akt XVII AmC 70/04).

2.6. Dnia 30 września 2013 r., przedsiębiorcy wprowadzili do obrotu nowe wzorce umowne, które zastąpiły poprzednio obowiązujące wzorce umów. Są to następujące wzorce umów:

- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności. Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez wyłączności Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności. Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności. Nr K ...”.

Nowe wzorce nie zawierają postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu o treści: „*Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną*”.

(dowód: karta nr 71-93)

3. Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami APARTAMENT NIERUCHOMOŚCI Hanna Krawczyk, Magdalena Kuciewicz s.c. w Zielonej Górze oraz w jego oddziale w Poznaniu. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie *o ochronie (...)*.

3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów adresowany jest do przedsiębiorców. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* jest w szczególności przedsiębiorca określony w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. *o swobodzie działalności gospodarczej* (j.t. Dz.U. z 2013, Nr 672 zm.), tj. m.in. **osoba fizyczna**, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Strona – Hanna Krawczyk, zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą: Apartament Nieruchomości Hanna Krawczyk.

Strona – Magdalena Kuciewicz, zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą: Magdalena Kuciewicz „Apartament Nieruchomości”.

Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej (CEIDG) jest spistem przedsiębiorców, będących osobami fizycznymi, działających na terenie Polski. CEIDG prowadzona jest od 1 lipca 2011 r. w systemie teleinformatycznym przez ministra właściwego do spraw gospodarki na podstawie przepisów ustawy *o swobodzie działalności gospodarczej*. Nie ma zatem wątpliwości, iż strony niniejszego postępowania są przedsiębiorcami w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

3.3. Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

W ramach niniejszego postępowania postawiono przedsiębiorcy zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych p.n. „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez klauzuli wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności”, „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności” – postanowienia o treści *„Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną”*, które jest postanowieniem umownym wpisanym, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”*, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...)”*

Do stwierdzenia zatem praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej 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. (Sygn. 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 (...)". W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu 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 (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...) znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) - bezprawność działań przedsiębiorcy

Jak już wskazano wyżej, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „*Zamawiający oświadcza, że zapoznał się z treścią Umowy, akceptuje i rozumie jej treść oraz potwierdza, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone negocjacjami i zawiera ona treść indywidualnie przez strony uzgodnioną*”, jest tożsame z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także SOKiK] i wpisanym do Rejestru pod pozycją 461.

SOKiK wyrokiem z dnia 11 stycznia 2005 r. uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy: poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe nie wymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy*” (sygn. akt XVII AmC 70/04).

Sąd podzielił argumentację Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który w pozwie podnosił, że ww. postanowienie w swej istocie zmierza do wyłączenia regulacji art. 385¹ § 1 i 3 Kodeksu cywilnego, gdyż zmusza konsumenta do oświadczenia, że zapisy zawarte w umowie (poza ewentualnie wskazanymi w ww. zapisie, które podlegać mają dalszym negocjacjom) **zostały uzgodnione indywidualnie**. Postanowienie wzorca umowy przekreśla zatem domniemanie ustanowione w ww. przepisach Kodeksu cywilnego, gdyż trudno przyjąć, że w istocie doszło do negocjacji dotyczących wszystkich postanowień umownych, ponieważ negocjacjom, co najwyżej, podlegać mogły te z zapisów, o których zmianę wnioskował konsument. Przytoczone postanowienie **stwarza pozory** indywidualnego uzgodnienia wszystkich postanowień umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez przedsiębiorców i ww. klauzula wpisana 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 mają służyć przedmiotowe klauzule, polegający na wyłączeniu regulacji art. 385¹ § 1 i 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczoną klauzulą wpisaną do Rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta.

Nie można zgodzić się z argumentacją pełnomocnika stron, iż postanowienie to nie prowadziło do wyrządzenia konsumentom szkody oraz, że „miało jedynie charakter

porządkujący – jego celem było skłonienie konsumentów do dokładnego czytania treści umowy w celu uniknięcia nieporozumień w toku jej realizacji”. W opinii Prezesa Urzędu, treść obu porównywanych postanowień **godzi** w interesy konsumentów w zakresie prawa do uzyskania rzetelnej informacji co do przysługujących im praw, w związku z zawarciem umowy z przedsiębiorcą. Skutkiem tej sytuacji jest po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek potwierdzenia indywidualnych uzgodnień treści umowy, traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez przedsiębiorcę zakazanych postanowień umownych. Dzieje się tak niezależnie od tego, czy jakiegokolwiek postanowienia umowne rzeczywiście podlegały negocjacom przed zawarciem umowy. Jak stwierdził Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 3 marca 2010 r. „Przeciętny konsument nie ma bowiem świadomości, iż aby umowa była indywidualnie wynegocjowana koniecznym jest by miał on realny wpływ na treść każdego postanowienia, jak również, że przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolony” (sygn. Akt XVII AmC 874/09).

Mając powyższe na względzie, uznać należy, iż przedsiębiorcy stosują we wskazanych wzorcach umów postanowienie, które zostało wpisane do Rejestru. Tym samym działanie to ma **charakter bezprawny**.

Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich konsumentów będących klientami przedsiębiorców, prowadzących swoją działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w dwóch miastach: Zielonej Górze i Poznaniu. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki niezbędne dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...).

3.4. Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24, w takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie, w myśl art.

27 ust. 3 ustawy o ochronie (...) ciężar udowodnienia okoliczności, iż przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów spoczywa na tymże przedsiębiorcy. Stanowi to konsekwencję tego, iż to przedsiębiorca wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne z udowodnienia okoliczności, o której mowa w przedmiotowym przepisie.

Według oświadczenia pełnomocnika stron, z dniem 30 września 2013 r., przedsiębiorcy wprowadzili nowe wzorce umów do stosowania w obrocie konsumenckim, które nie zawierają już zakwestionowanego postanowienia. Jednocześnie pełnomocnik poinformował o zaprzestaniu stosowania czterech ww. wzorców umownych, w których zamieszczone było kwestionowane postanowienie. Na poparcie powyższego pełnomocnik stron przedłożył kopie następujących wzorców umów:

- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości z klauzulą wyłączności. Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa wynajmu nieruchomości bez wyłączności Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności. Nr K ...”,
- „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności. Nr K ...”.

Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie do obrotu nowych wzorców umownych w których nie zamieszczono już kwestionowanych zapisów, zniosło bezprawność w zakresie tożsamości kwestionowanego postanowienia z klauzulą abuzywną wpisaną do Rejestru pod poz. 461. Wyłączono bowiem stosowanie zasady opisanej w tym postanowieniu wobec konsumentów. Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż z dniem 30 września 2013 r. przedsiębiorcy zaniechali stosowania praktyki opisanej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...)

Wobec powyższego należało orzec, jak w sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479²⁸ § 2 *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 we Wrocławiu.

*Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor UOKiK Del. Wrocław
Zbigniew Jurczyk*

Otrzymuje:
pełnomocnik stron (2 egz.):
(...)