



**PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA W BYDGOSZCZY

ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz
tel. (52) 345-56-44, fax (52) 345-56-17
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 15 stycznia 2015r.

Znak sprawy: RBG-61-7/14/AS

DECYZJA nr RBG – 2/2015

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółkę jawną z siedzibą w Iławie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

po uprawdopodobnieniu stosowania przez **Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółkę jawną z siedzibą w Iławie** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na :

1. stosowaniu we wzorcach umów postanowień umowy wpisanych – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

a) Umowa zostaje zawarta na okres tj. do dn.r. na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji wynajmu/ zbycia z udziałem przedsiębiorcy z powstrzymaniem się Zamawiającego od samodzielnego / poza przedsiębiorcą/ dokonywania czynności zmierzających do zawarcia w/w umowy oczekiwanej. Zamawiający zobowiązuje się nie podejmować bezpośrednio ani pośrednio żadnych działań, które by naruszyły wyżej określoną zasadę wyłączności.

(Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013),

b) Naruszenie przez Zamawiającego zasady wyłączności skutkować będzie obowiązkiem zapłaty przez przedsiębiorcę kary umownej w wysokości zł / sł.:
(Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013),

c) Zamawiający zapłaci też Przedsiębiorcy wynagrodzenie – w dniu zawarcia umowy rozporządzającej – w przypadku zbycia w/w obiekcie / jego cz. w ciągu po dacie wygaśnięcia ważności umowy lub odstąpieniu przez Zamawiającego, jeżeli nabywcą obiektu / jego cz. jest klient Pośrednika lub osoba, której klient ten przekazał informacje

o obiekcie lub klient współpracującego z nim innego pośrednika – który otrzymał wskazanie adresowe w okresie ważności umowy (Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013),

Mając na uwadze rodzaj nieruchomości oraz sytuację rynkową, w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia tej umowy Zamawiający nadal zobowiązany jest zapłacić wynagrodzenie Przedsiębiorcy, jeśli przeprowadził w ciągu od tych zdarzeń wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym skutkiem działań podjętych przez Przedsiębiorcę – w tym z klientem, któremu Przedsiębiorca złożył ofertę zakupu (Umowa pośrednictwa w Sprzedaży /Zbyciu na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013),

d) Zamawiający oświadcza, że projekt umowy został mu wcześniej przedstawiony, warunki umowy zostały z nim wynegocjowane i omówione oraz, że akceptuje ich treść (Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013, umowa pośrednictwa w Najmie/ Nabyciu Obiektu – Nr .../2013),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

2. stosowaniu we wzorcach umownych *Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013* oraz *Umowa pośrednictwa w Sprzedaży /Zbyciu na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013* zapisów o treści:

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności zgody Stron w formie pisemnej, elektronicznej lub faksem,

Wszelkie zmiany umowy wymagają zgody Stron w formie pisemnej/ elektron. pod rygorem nieważności,

a więc dopuszczających zmianę umowy pośrednictwa w formie elektronicznej bądź faksem – wbrew dyspozycji przepisu art. 73 §1 w zw. z art. 77 §1 kodeksu cywilnego w zw. z art. 180 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r., poz. 518, j.t.),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów;

i po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązania złożonego przez Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółkę jawną z siedzibą w Ilawie o treści:

1. W celu wyeliminowania skutków stosowanej praktyki, Spółka zobowiązuje się do aneksowania wszystkich nadal obowiązujących umów z konsumentami zawartych w oparciu o następujące wzorce umowne:

- umowa pośrednictwa w kupnie/ Nabyciu – nr .../2013

- umowa pośrednictwa wynajmu / Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../2013,

- umowa pośrednictwa w Najmie / nabyciu obiektu – nr .../2013,

- umowa pośrednictwa w sprzedaży /Zbyciu na zasadzie wyłączności pośredniczenia – nr .../2013, co w rezultacie doprowadzi do usunięcia lub zmiany tychże postanowień.

I tak dotychczasowe postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.a sentencji decyzji zostanie zastąpione postanowieniem o treści:

Umowa zostaje zawarta na okres ... tj. do dnia ... r. na zasadzie wyłączności, co oznacza, że Zamawiający oddaje przedmiotowy obiekt w pośrednictwo tylko wskazanemu w tej umowie Przedsiębiorcy.

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.b sentencji decyzji pozostanie w dotychczasowym brzmieniu:

Naruszenie przez Zamawiającego zasady wyłączności skutkować będzie obowiązkiem zapłaty przez Zamawiającego kary umownej w wysokości wynagrodzenia tj. ... zł.

z tym zastrzeżeniem, iż przedsiębiorca w swojej propozycji aneksu wprowadzi następujące postanowienia dotyczące kary umownej na rzecz Zamawiającego o treści:

W sytuacji odmowy obsługi oczekiwanej transakcji przez Przedsiębiorcę, zapłaci on Zamawiającemu karę umowną w podwójnej wysokości uzgodnionej wyżej w pkt 2 wynagrodzenia, tj. zł (sł.: zł).

Odmowa obsługi umowy oczekiwanej przez Przedsiębiorcę skutkować będzie obowiązkiem zapłaty Zamawiającemu kary umownej w podwójnej wysokości kary przewidzianej od Zamawiającego dla Przedsiębiorcy, tj. zł /słownie: zł/.

Niepodjęcie w ciągu 7 dni przez Przedsiębiorcę działań reklamowo-marketingowych –z jego winy umyślnej – skutkować będzie obowiązkiem zapłaty Zamawiającemu kary umownej w podwójnej wysokości kary przewidzianej od Zamawiającego dla Przedsiębiorcy, tj. zł /słownie: zł/.

Postanowienia, o których mowa w pkt I.1.c sentencji decyzji zostaną zastąpione postanowieniem o treści:

Zamawiający oświadcza, że uzgodnione wynagrodzenie zapłaci Przedsiębiorcy, jeśli przeprowadził w ciągu pół roku od rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej umowy oczekiwaną transakcję z klientem skojarzonym skutkiem działań podjętych przez Przedsiębiorcę, na co Przedsiębiorca zobowiązany jest posiadać potwierdzenie dokonania czynności względem tegoż klienta.

W tym okresie w stosunku do wszystkich innych klientów Zamawiający ma nieskrepowaną możliwość wykonywania służącego mu prawa do przedmiotowego lokalu. Niezwłocznie po zakończeniu trwania tej umowy – według stanu na ostatni dzień jej trwania – Przedsiębiorca prześle Zamawiającemu listem poleconym wszystkie nazwiska / nazwy klientów, których skojarzył skutkiem swych działań, np. zaprezentował nieruchomość, umożliwił jej wizję, przekazał pisemnie lub elektronicznie informacje o przedmiotowej ofercie.

Z umowy zostanie całkowicie usunięty zapis (o którym mowa w pkt I.1.d) w następującym brzmieniu:

Zamawiający oświadcza, że projekt umowy został mu wcześniej przedstawiony, warunki umowy zostały z nim wynegocjowane i omówione oraz, że akceptuje ich treść.

Postanowienia, o których mowa w pkt I.2 sentencji decyzji zostaną zastąpione postanowieniem o treści:

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółka zobowiązuje się jednocześnie do aneksowania umów, w których ciągle ma zastosowanie roszczenie pośrednika o ewentualną zapłatę (związane ze stosowaniem postanowienia, o którym mowa w pkt I.1.c niniejszej decyzji),

3. Spółka zobowiązuje się do wysłania aneksu do konsumentów wraz z pismem przewodnim zatytułowanym „Oferta zawarcia aneksu do umowy pośrednictwa nr ... z dnia ... w celu wykonania zobowiązań wynikających z decyzji Prezesa UOKiK z dnia ... nr ...” listem poleconym,

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółkę jawną z siedzibą w Ilawie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek złożenia Prezesowi UOKiK informacji o stopniu realizacji zobowiązań w terminie 120 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- 1) poświadczone kserokopie propozycji zawarcia z konsumentami aneksów eliminujących postanowienia, o których mowa w pkt I.1 a-d oraz I.2 sentencji niniejszej decyzji wraz z potwierdzeniami nadania lub doręczenia,
- 2) listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o w/w wzorce,
- 3) kopie 3 podpisanych aneksów do umów, o ile takie zostaną zawarte.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: **Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów**) postanowieniem Nr RBG-61/2014 z dnia 18 lutego 2014r. – wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez **Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółkę jawną z siedzibą w Ilawie (dalej: Gutkowski Nieruchomości lub Spółka)** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 18 lutego 2014r. wezwał Spółkę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów. W piśmie z dnia

4 marca 2014r. Gutkowski Nieruchomości złożyła wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej, zobowiązując się tym samym do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i do wyeliminowania z wzorców umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, stosowanych przez firmę postanowień i zapisów wskazanych w postanowieniu nr RBG – 61/2014 z dnia 18 lutego 2014r. jako niedozwolonych.

W piśmie z dnia 17 października 2014r. i z 5 listopada 2014r. Spółka doprecyzowała zobowiązanie wskazując brzmienie proponowanych postanowień, które zastąpią dotychczas stosowane postanowienia kwestionowane przez Prezesa UOKiK. I tak Spółka przedłożyła następujące zobowiązanie:

1. W celu wyeliminowania skutków stosowanej praktyki, Spółka zobowiązuje się do aneksowania wszystkich nadal obowiązujących umów z konsumentami zawartych w oparciu o następujące wzorce umowne:

- umowa pośrednictwa w kupnie/ Nabyciu – nr .../2013
- umowa pośrednictwa wynajmu / Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../2013,
- umowa pośrednictwa w Najmie / nabyciu obiektu – nr .../2013,
- umowa pośrednictwa w sprzedaży /Zbyciu na zasadzie wyłączności pośredniczenia – nr .../2013, co w rezultacie doprowadzi do usunięcia lub zmiany tychże postanowień.

I tak dotychczasowe postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.a sentencji decyzji zostanie zastąpione postanowieniem o treści:

Umowa zostaje zawarta na okres ... tj. do dnia ... r. na zasadzie wyłączności, co oznacza, że Zamawiający oddaje przedmiotowy obiekt w pośrednictwo tylko wskazanemu w tej umowie Przedsiębiorcy.

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.b sentencji decyzji pozostanie w dotychczasowym brzmieniu:

Naruszenie przez Zamawiającego zasady wyłączności skutować będzie obowiązkiem zapłaty przez Zamawiającego kary umownej w wysokości wynagrodzenia tj. ... zł.

z tym zastrzeżeniem, iż przedsiębiorca w swojej propozycji aneksu wprowadzi następujące postanowienia dotyczące kary umownej na rzecz Zamawiającego o treści:

W sytuacji odmowy obsługi oczekiwanej transakcji przez Przedsiębiorcę, zapłaci on Zamawiającemu karę umowną w podwójnej wysokości uzgodnionego wyżej w pkt 2 wynagrodzenia, tj. zł (sł.: zł).

Odmowa obsługi umowy oczekiwanej przez Przedsiębiorcę skutować będzie obowiązkiem zapłaty Zamawiającemu kary umownej w podwójnej wysokości kary przewidzianej od Zamawiającego dla Przedsiębiorcy, tj. zł /słownie: zł/.

Niepodjęcie w ciągu 7 dni przez Przedsiębiorcę działań reklamowo-marketingowych –z jego winy umyślnej – skutować będzie obowiązkiem zapłaty Zamawiającemu kary umownej w podwójnej wysokości kary przewidzianej od Zamawiającego dla Przedsiębiorcy, tj. zł /słownie: zł/.

Postanowienia, o których mowa w pkt I.1.c sentencji decyzji zostaną zastąpione postanowieniem o treści:

Zamawiający oświadcza, że uzgodnione wynagrodzenie zapłaci Przedsiębiorcy, jeśli przeprowadził w ciągu pół roku od rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej umowy oczekiwaną transakcję z klientem skojarzonym skutkiem działań podjętych przez Przedsiębiorcę, na co Przedsiębiorca zobowiązany jest posiadać potwierdzenie dokonania czynności względem tegoż klienta.

W tym okresie w stosunku do wszystkich innych klientów Zamawiający ma nieskrepowaną możliwość wykonywania służącego mu prawa do przedmiotowego lokalu. Niezwłocznie po zakończeniu trwania tej umowy – według stanu na ostatni dzień jej trwania – Przedsiębiorca prześle Zamawiającemu listem poleconym wszystkie nazwiska / nazwy klientów, których skojarzył skutkiem swych działań, np. zaprezentował nieruchomość, umożliwił jej wizję, przekazał pisemnie lub elektronicznie informacje o przedmiotowej ofercie.

Z umowy zostanie całkowicie usunięty zapis (o którym mowa w pkt I.1.d) w następującym brzmieniu:

Zamawiający oświadcza, że projekt umowy został mu wcześniej przedstawiony, warunki umowy zostały z nim wynegocjowane i omówione oraz, że akceptuje ich treść.

Postanowienia, o których mowa w pkt I.2 sentencji decyzji zostaną zastąpione postanowieniem o treści:

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółka zobowiązuje się jednocześnie do aneksowania umów, w których ciągle ma zastosowanie roszczenie pośrednika o ewentualną zapłatę (związane ze stosowaniem postanowienia, o którym mowa w pkt I.1.c niniejszej decyzji).

3. Spółka zobowiązuje się do wysłania aneksu do konsumentów wraz z pismem przewodnim zatytułowanym „Oferta zawarcia aneksu do umowy pośrednictwa nr ... z dnia ... w celu wykonania zobowiązań wynikających z decyzji Prezesa UOKiK z dnia ... nr ...” listem poleconym w terminie 3 miesięcy od dnia wydania przez Prezesa UOKiK decyzji w sprawie.

Gutkowski Nieruchomości wskazała ponadto, iż zaniechała stosowania poszczególnych postanowień w terminach następujących:

- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) a decyzji – lipiec 2013r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) b decyzji – lipiec 2013r.
- postanowienia, o których mowa w pkt I.1) c decyzji – pierwsze – zaniechane od końca lutego 2014r., drugie – listopad 2014r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) d decyzji – zaniechane od końca lutego 2013r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.2) a decyzji – maj 2014r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.2) b decyzji – marzec 2014r.

Pismem z dnia 9 grudnia 2014r. skierowano do Spółki zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów Prezes UOKiK ustalił, iż **Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółka jawna z siedzibą w Ilawie** jest osobą prawną wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000300768 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS. Zgodnie z wpisem, przedmiotem działalności Spółki jest m. in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

W związku z prowadzoną działalnością Spółka ta stosowała wzorce umowne pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, takie jak: umowa pośrednictwa w Kupnie/ Nabyciu, umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia, umowa pośrednictwa w Najmie/ Nabyciu obiektu oraz umowa pośrednictwa w Sprzedaży/ Zbyciu obowiązujące od 1 stycznia 2013r. W przedłożonych wzorcach umów Prezes UOKiK dopatrzył się naruszeń, o których mowa w pkt I sentencji decyzji.

Następnie Prezes UOKiK ustalił, iż Spółka zaniechała stosowania poszczególnych postanowień w terminach następujących:

- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) a decyzji – lipiec 2013r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) b decyzji – lipiec 2013r.
- postanowienia, o których mowa w pkt I.1) c decyzji – pierwsze – zaniechane od końca lutego 2014r., drugie – listopad 2014r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.1) d decyzji – zaniechane od końca lutego 2013r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.2) a decyzji – maj 2014r.
- postanowienie, o którym mowa w pkt I.2) b decyzji – marzec 2014r.

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

Interes publiczny

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 *uokik*, podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zawierania z konsumentami umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a więc tych korzystających jak też chcących dopiero skorzystać z usług pośrednika m. in. przy sprzedaży, kupnie, wynajmie nieruchomości.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

¹Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

Przedsiębiorca

Przepisy art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* w zw. z art. 4 ust. 1 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2013r., poz. 672 j.t. z późn. zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – a także mającą charakter zarobkowy.

Gutkowski – Nieruchomości W. Gutkowski I. Gutkowska Spółka jawna z siedzibą w Hławie, będąc osobą prawną wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000300768, wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która ma charakter zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka spełnia przesłanki, jakich wyżej powołane ustawy wymagają do uznania jej za przedsiębiorcę. W konsekwencji jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *uokik*, jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*, jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się przedsiębiorcy do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 *uokik*, stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.²

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *uokik* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*,
- zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz

² D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048;

uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 *uokik* praktykę.³

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki z zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* łącznie, a nadto Prezes UOKiK musi uznać za zasadne przyjęcie tego zobowiązania.

Wobec powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

a. uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy

b. uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów

c. złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę

d. uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań.

Ad a. Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa⁴.

Ad I.

Ad 1.

W świetle przepisu art. 24 ust. 1 *uokik* *zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy polegające na stosowaniu 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 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (vide: art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik; dalej zwany rejestrem).*

Natomiast zgodnie z przepisem art. 479⁴³ k. p. c. *wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k. p. c.*

Uchwałą z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) *stosowanie identycznej klauzuli, jak klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru (...). Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również*

³ M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681;

⁴ por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru (sygn. akt: III SZP 3/2006).

a)

Po przeprowadzeniu wstępnej analizy nadesłanego wzorca Umowy pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013, Prezes UOKiK stwierdził, że kwestionowane w pkt I.1.a sentencji niniejszej decyzji postanowienie o treści:

Umowa zostaje zawarta na okres tj. do dn.r. na zasadzie wyłączności, co oznacza obowiązek zawarcia transakcji wynajmu/ zbycia z udziałem przedsiębiorcy z powstrzymaniem się Zamawiającego od samodzielnego / poza przedsiębiorcą/ dokonywania czynności zmierzających do zawarcia w/w umowy oczekiwanej.

Zamawiający zobowiązuje się nie podejmować bezpośrednio ani pośrednio żadnych działań, które by naruszyły wyżej określoną zasadę wyłączności

może być tożsame z postanowieniem o treści:

Wyłączność ma takie znaczenie, że Zleceniodawca nie może zawrzeć umowy o pośrednictwo w sprzedaży Nieruchomości z innym podmiotem jak również nie może bezpośrednio, sam lub przy pomocy innych podmiotów, wykonywać w odniesieniu do Nieruchomości czynności wskazanych w §4 ust. 1 Umowy, a ponadto nie może bez udziału Pośrednika zawrzeć umowy sprzedaży Nieruchomości (bądź innej umowy, o której mowa w §5 ust.4 Umowy), chyba że Pośrednik nie wykonuje obowiązków wynikających z Umowy w całości lub znacznej części, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2013r. pod numerem 4295 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 września 2012r., sygn. akt: XVII AmC 600/12.

W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 k.c. Postanowienie tej treści gwarantuje bowiem pośrednikowi wyłączne prawo do sprzedaży zgłoszonej nieruchomości w okresie umownym, natomiast Zamawiający nie może jej oferować innym pośrednikom, osobom trzecim, ani też sprzedać we własnym zakresie. W ocenie Sądu, w umowach z konsumentami dopuszczalne jest, co do zasady, stosowanie postanowień zawierających klauzulę wyłączności, jednakże nie może ona naruszać prawa konsumenta do dysponowania własnym mieniem. Zatem, postanowienie to, poprzez uniemożliwienie nie posiadającemu stosownej świadomości prawnej konsumentowi dokonania sprzedaży we własnym zakresie, ogranicza w rażąco sposób możliwość dysponowania prawem własności. Powyższe jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów poprzez wykorzystywanie ich niewiedzy i braku doświadczenia. Sąd wskazał także, iż konieczność ochrony interesów przedsiębiorcy nie może stanowić usprawiedliwienia dla tak drastycznego ograniczenia praw klientów korzystających z jego usług, albowiem, jeśli dojdzie do zawarcia transakcji z pominięciem pośrednika, na którego rzecz została zastrzeżona wyłączność, a zamawiającym jest potencjalny sprzedawca, pośrednik ten może dochodzić

odszkodowania za utracone korzyści, jakie osiągnęłyby, gdyby sam doprowadził do zawarcia umowy.

Powyższe argumenty przesądzają o ustaleniu, iż w/w postanowienia mogą być tożsame co do celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych. Wykładnia kwestionowanego postanowienia pozwala stwierdzić, że stosowanie go może odnosić tożsamy skutek co klauzuli wpisanej do rejestru, dotyczy bowiem rozszerzenia definicji wyłączności przez Pośrednika.

Konkludując, w ocenie Prezesa UOKiK, należy uznać, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości co do celu i skutku porównywanych klauzul w zakresie rozszerzenia definicji wyłączności przez Pośrednika.

b)

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.b sentencji niniejszej decyzji w brzmieniu:

Naruszenie przez Zamawiającego zasady wyłączności skutkować będzie obowiązkiem zapłaty przez przedsiębiorcę kary umownej w wysokości zł / sł.:

może być tożsame z postanowieniem o treści:

W przypadku naruszenia przez Zleceniodawcę zakazu, wynikającego z przyznanej Pośrednikowi wyłączności, Pośrednik będzie upoważniony do domagania się od Zleceniodawcy zapłaty kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w §5 ust. 1 Umowy, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2013r. pod numerem 4297 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 września 2012r., sygn. akt: XVII AmC 600/12.

SOKiK w uzasadnieniu wskazał, iż powyższy zapis wynika wprost z treści klauzuli par. 3 ust.2 (dotyczącej wyłączności – analogicznie jak w niniejszej sprawie – vide: pkt Ad a powyżej) i stanowi jej logiczną kontynuację. Przemawia to za uznaniem, iż przedstawiona ocena klauzuli dotyczącej wyłączności znajduje zastosowanie również w odniesieniu do niniejszego postanowienia. Wobec powyższego, w ocenie Sądu, należy je uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ §1 k.c. Sąd dodał wszakże, że w myśl art. 385³ pkt 16 k.c. niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Ponadto, w żadnym zapisie umowy nie przewidziano analogicznego uprawnienia dla konsumenta, na wypadek gdyby to przedsiębiorca zdecydował się odstąpić od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, co należy uznać za naruszenie równowagi kontraktowej stron.

Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd w żadnym miejscu nie odniósł się do wysokości kary umownej ustalonej przez Pośrednika, uznając kwestionowane postanowienie za niedozwolone. Przy badaniu zatem tożsamości stosunków prawnych oraz celu i skutku porównywanych postanowień wykropkowane miejsce pozostawione na ustalenie wysokości kary umownej w postanowieniu kwestionowanym w niniejszym postępowaniu nie stoi na przeszkodzie badaniu tożsamości tych postanowień. Nadto, z przedłożonych umów pośrednictwa w Wynajmie/ zbyciu, zawartych z konsumentami, jakie przedsiębiorca przedłożył Prezesowi UOKiK wynika, iż kara umowna kształtowała się na poziomie wynagrodzenia umownego.

W związku z powyższym, należy uznać, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul w zakresie celu i skutku (odnośnie ustalenia kary umownej za naruszenie zakazu „rozszerzonej wyłączności”), a także w zakresie stosunków prawnych.

c)

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia, o których mowa w pkt I.1.c sentencji decyzji w brzmieniu:

Zamawiający zapłaci też Przedsiębiorcy wynagrodzenie – w dniu zawarcia umowy rozporządzającej – w przypadku zbycia w/w obiektu / jego cz. w ciągu po dacie wygaśnięcia ważności umowy lub odstąpieniu przez Zamawiającego, jeżeli nabywcą obiektu / jego cz. jest klient Pośrednika lub osoba, której klient ten przekazał informacje o obiekcie lub klient współpracującego z nim innego pośrednika – który otrzymał wskazanie adresowe w okresie ważności umowy,

Mając na uwadze rodzaj nieruchomości oraz sytuację rynkową, w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia tej umowy Zamawiający nadal zobowiązany jest zapłacić wynagrodzenie Przedsiębiorcy, jeśli przeprowadził w ciągu od tych zdarzeń wyżej opisaną transakcję z klientem skojarzonym skutkiem działań podjętych przez Przedsiębiorcę – w tym z klientem, któremu Przedsiębiorca złożył ofertę zakupu,

mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniem o treści:

Zawarcie umowy sprzedaży, umowy przedwstępnej lub innej umowy, o której mowa w ust.4 Umowy przez Zleceniodawcę z Kontrahentem wskazanym przez Pośrednika lub Podmiotem związanym z Kontrahentem w okresie do 12 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nie zwalnia Zleceniodawcy od obowiązku zapłaty Pośrednikowi wynagrodzenia według zasad określonych w ust. 1-4, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2013r. pod numerem 4296 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 września 2012r., sygn. akt: XVII AmC 600/12.

Sąd w uzasadnieniu powyższego wyroku stwierdził, iż zapis taki prowadzi do sytuacji, w której Zleceniodawca, w okresie 12 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zostaje pozbawiony możliwości nieskrępowanego wykonywania służącego mu prawa własności należącej do niego nieruchomości pod rygorem zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, z którego usług korzystał. Takie ograniczenie narzucone jednostronnie konsumentowi jest przejawem nadużycia pozycji profesjonalisty posiadającego stosowną wiedzę wykorzystywania niewiedzy konsumenta, który nie ma świadomości negatywnych skutków wynikających z tego zapisu. Z tych względów uznał, iż w/w postanowienie spełnia przesłanki klauzuli abuzywnej wskazane w art. 385¹ §1 k.c.

Ponadto, należy zauważyć, iż konsument (zwłaszcza szukający nabywcy na własną rękę) nie musi pamiętać wszystkich zainteresowanych kupnem jego nieruchomości a przedstawionych mu przez pośrednika kontrahentów, nie mówiąc już o osobach z nimi związanych.

Wskazać tym miejscu należy, że Sąd rozpatrywał abuzywność w/w postanowienia biorąc pod uwagę okres do 12 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, a więc pewien okres już po zaistnieniu w/w zdarzeń prawnych. Przy badaniu zatem tożsamości

stosunków prawnych oraz celu i skutku porównywanych postanowień wykropkowane miejsce pozostawione na wskazanie okresu, w ciągu którego na konsumentie będzie ciążył obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, w postanowieniu kwestionowanym w niniejszym postępowaniu, nie stoi na przeszkodzie badaniu tożsamości postanowień. Nadto, z przedłożonych umów pośrednictwa w sprzedaży/ zbyciu oraz wynajmie / zbyciu, zawartych z konsumentami, jakie przedsiębiorca przedłożył Prezesowi UOKiK wynika, iż Pośrednik ustalał roczne i pół roczne terminy przedłużające możliwość pobrania przezeń wynagrodzenia.

Konkludując, w ocenie Prezesa UOKiK, należy uznać, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul.

d)

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.d sentencji decyzji o treści:

Zamawiający oświadcza, że projekt umowy został mu wcześniej przedstawiony, warunki umowy zostały z nim wynegocjowane i omówione oraz, że akceptuje ich treść,

może być tożsame z postanowieniami w brzmieniu:

-Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągnięcia niniejszych zobowiązań, wpisanym do rejestru dnia 17 września 2013r. pod numerem **5274** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 maja 2013r., sygn. akt: XVII AmC 6586/12,

-Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2, wpisanym do rejestru dnia 5 lipca 2011r. pod numerem **2409** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 marca 2010r., sygn. akt: XVII AmC 874/09.

Sąd w uzasadnieniu do wyroku XVII AmC 6586/12 wskazał, że kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Sąd przychylił się do twierdzeń strony powodowej i uznał, że w/w klauzula jest bezskuteczna, z uwagi na fakt, iż w praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które są przedstawiane nabywcom i stanowią podstawę do negocjacji. Naturalnym jest, że przedstawiony wzorzec podlega pewnym modyfikacjom, niemniej jednak cały czas podstawę stosunku prawnego istniejącego między stronami stanowi wzorzec oferowany przez przedsiębiorcę. W ocenie Sądu, przedsiębiorca przez stosowanie w/w postanowienia wprowadza konsumenta w błąd, wywołując u niego mylne wyobrażenie co do braku możliwości kontroli zawartej umowy przez sąd oraz przysługujących mu w tym zakresie uprawnień. W kontekście powyższego, modyfikacja praw i obowiązków stron umowy wprowadzona przez przedsiębiorcę jest niedopuszczalna, sprzeczna z dobrymi obyczajami i w przekonaniu Sądu stanowi rażące naruszenie praw konsumentów.

Powyższe argumenty przesądzają o ustaleniu, iż w/w postanowienia mogą być tożsame co do celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru. Wykładnia kwestionowanego postanowienia pozwala stwierdzić, że stosowanie go może odnosić tożsamy skutek co klauzul wpisanym do rejestru co do wprowadzania konsumenta w błąd odnośnie przysługujących mu uprawnień.

W związku z powyższym, należy uznać, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul

Ad I. 2.

Zgodnie z art. 73 §1 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko, wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Stosownie zaś do brzmienia przepisu art. 180 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami **umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności**. Z kolei, zgodnie z art. 77 §1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Z powyższego zatem wynika, iż zmiany umowy pośrednictwa *ex lege* wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności bez możliwości dopuszczania form niepisemnych, jak na przykład forma faksu, czy też elektroniczna (bez bezpiecznego podpisu elektronicznego).

Tymczasem stosowane przez Spółkę postanowienia we wzorcach *Umowa pośrednictwa Wynajmu/ Zbycia na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013* oraz *Umowa pośrednictwa w Sprzedaży /Zbyciu na zasadzie wyłączności pośredniczenia – Nr .../ 2013*, o których mowa w pkt I.2 sentencji decyzji, dopuszczają, iż zmiany umowy pośrednictwa mogą nastąpić w formie elektronicznej lub faksem.

W związku z powyższym, w ocenie Prezesa UOKiK za uprawdopodobnioną należy uznać bezprawność kwestionowanego zapisu.

Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie ze stanowiskiem doktryny uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*), pojmowane jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, niedający pewności, ale wyłącznie prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie, stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dowodzenia twierdzonych faktów na korzyść tej strony, której ustawa zezwala w określonym wypadku na uprawdopodobnienie faktu, na który się powołuje, zamiast udowadniania go. Jest to środek zwolniony z formalizmu zwykłego postępowania dowodowego mający na celu przyspieszenie postępowania w sprawie.⁵ Mając w szczególności tę okoliczność na uwadze, Prezes UOKiK, w konsekwencji przyjęcia zobowiązania przedsiębiorcy, zastosował przepis art. 243 *kpc* w zw. z art. 84 *uokik* stanowiący, iż *zachowanie szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym nie jest konieczne, ilekroć ustawa przewiduje uprawdopodobnienie zamiast dowodu*.

W przypadku uprawdopodobnienia bezprawności organ dokonuje zatem jedynie pobieżnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w niniejszej sprawie przejawiało się w przytoczeniu wstępnych ustaleń i ocen prawnych zarzutów poczynionych przy wszczęciu niniejszego postępowania w sprawie podejrzenia naruszenia przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów, bez potrzeby dogłębnego i wnikliwego przeprowadzania postępowania dowodowego.

Ad b. Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *uokik*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 *uokik* należy przyjąć,

⁵ T. Demendecki, Komentarz do art.243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008r., sygn. akt: VI ACa 306/08)⁶.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów.*

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogły zatem dotyczyć wszystkich potencjalnych konsumentów, którzy chcieliby skorzystać z usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oferowanych przez Gutkowski Nieruchomości.

Zatem stroną tej umowy mogli być zarówno wszyscy aktualni, jak i wszyscy potencjalni klienci pośrednika. Oznacza to *de facto*, że za uprawdopodobniony należy uznać fakt, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Na poparcie powyższego należy przytoczyć pogląd, jaki zaprezentował Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z 13 stycznia 2009r., zgodnie z którym *jeżeli potencjalną daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach, to ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów (sygn. akt: XVII Ama 26/08)*. Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym, działania Spółki nie dotyczyły interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz uprawdopodobniono, że mogły wpływać niekorzystnie na interesy potencjalnie nieokreślonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy ewentualnych kontrahentów przedsiębiorcy.

Ad c. Złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *uokik* staje się obowiązkiem prawnym.⁷

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

⁶ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 962;

⁷ M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682;

W przedmiotowej sprawie, Spółka w piśmie z dnia 4 marca 2014r. złożyła wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 *uokik* doprecyzowując go w dalszej korespondencji (*vide*: treść zobowiązania na stronach 2-4 niniejszej decyzji).

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż przesłanka złożenia przez przedsiębiorcę wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 *uokik* została spełniona.

Ad d. Uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań

Wobec faktu złożenia przez Spółkę stosownego zobowiązania Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie tego zobowiązania w zakresie przez nią przedstawionym. Wystąpienie z propozycją aneksowania umów do wszystkich konsumentów, z którymi umowy nadal obowiązują oraz aneksowanie umów, w których ciągle ma zastosowanie roszczenie pośrednika o ewentualną zapłatę, spowoduje wyeliminowanie naruszeń wobec konsumentów, a jednocześnie pozwoli na skrócenie przebiegu postępowania dowodowego. Stąd wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad II. Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 28 ust. 3 *uokik* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m. in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy⁸, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem **w terminie 120 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji przedłożyć Prezesowi UOKiK poświadczony kserokopie propozycji zawarcia z konsumentami aneksów wraz z potwierdzeniami ich nadania lub doręczenia. Jednocześnie Spółka winna dopełnić pozostałych obowiązków sprawozdawczych, które zostały wymienione w pkt II sentencji decyzji.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin 120 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.

Jednocześnie poucza się, że na podstawie art. 81 ust. 1 *uokik* 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 **za pośrednictwem** Prezesa

⁸ D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op. cit., s.1055.

Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy w terminie **dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia.

*Z up. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy
Piotr Adamczewski*