



RGD.61/01/11/12/IPW

Gdańsk, dnia 30 października 2012 r.

## **DECYZJA RGD. 22/2012**

Na podstawie art. 26 ust.1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. 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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu przeciwko Alians Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Kartuzach postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez Alians Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Kartuzach, polegającą na** stosowaniu przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy pn.: „Umowa pośrednictwa”, postanowienia o treści: *„Wyłączność: Oznacza to, że Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy oczekiwanej Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Przedsiębiorcy, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania przedmiotu sprzedaży nabywcom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Przedsiębiorcę (klauzula wyłączności)”*,

co jest sprzeczne z art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) i w konsekwencji z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U., Nr 50, poz. 331 ze zmianami) **i nakazuje zaniechanie jej stosowania.**

### **Uzasadnienie**

W dniach od 16 września 2010 r. do 30 grudnia 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezesem Urzędu”) przeprowadził z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez firmę Alians Spółka z o.o. z siedzibą w Kartuzach (zwana dalej Alians, Przedsiębiorcą lub Spółką).

Z dokonanych przez Prezesa UOKiK ustaleń wynika, że Spółka prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, posługując się m. in. wzorcem umownym pn.: „Umowa pośrednictwa”. We wzorcu tym znajduje się zapis o treści: *„Wyłączność: Oznacza to, że Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy oczekiwanej Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Przedsiębiorcy, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania przedmiotu sprzedaży nabywcom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Przedsiębiorcę (klauzula wyłączności).”*

Postanowienie to zdaniem Prezesa Urzędu mogło stać w sprzeczności z przepisem art. 180 ust. 3a ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”).

W rezultacie, w dniu 27 stycznia 2011 r. Prezes Urzędu Postanowieniem Nr 11 (k. 1) zmienionym Postanowieniem Nr 237 (k. 58) wszczął z urzędu przeciwko firmie Alians Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Kartuzach postępowanie w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy pn.: „Umowa pośrednictwa”, postanowienia o treści: *„Wyłączność: Oznacza to, że Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy oczekiwanej Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Przedsiębiorcy, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania przedmiotu sprzedaży nabywcom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Przedsiębiorcę (klauzula wyłączności)”*,

co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust.2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U., Nr 50, poz. 331 ze zmianami) w zw. z art. 180 ust. 3a ustawy nieruchomości dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)

Spółka Alians ustosunkowała się do przedstawionego zarzutu w ten sposób, iż w piśmie z dnia 8 lutego 2011 r. (k. 28) uznając stawiany zarzut za uzasadniony oświadczyła, iż przesyła w załączeniu nowy, poprawiony wzór zakwestionowanego dokumentu umowy pośrednictwa. (k. 29).

Następnie pismem z dnia 24 lutego 2011 r. (k. 31) Przedsiębiorca zaprezentował stanowisko sprzeczne z tym, które wyraził w piśmie z dnia 8 lutego 2011 r. (k. 31), wycofując się z wcześniej złożonej deklaracji, iż wprowadzi stosowne zmiany do wzorca umownego, tak by wyeliminować zapisy, których stosowanie wzbudziło zastrzeżenia Prezesa Urzędu. Spółka oświadczyła m.in., że :

[...]

3. [...] uzasadnione jest stwierdzenie, że strony umowy mogą według własnego uznania:
  - a. przyjąć zastrzeżenie wyłączności zgodnie z treścią art. 180 ust.3a u.g.n.,
  - b. ustalić własną klauzulę wyłączności, wykluczając tym samym stosowanie art. 550 kc. w związku z art. 180 ust. 3a u.g.n.,



- c. *pominąć w umowie zastrzeżenie wyłączności na rzecz przyjmującego zlecenie pośredniczenia.*
4. *Klauzule wyłączności o brzmieniu podobnym do zakwestionowanego przez UOKiK są od wielu lat powszechnie stosowane przez pośredników. Klauzule te wielokrotnie były analizowane przez sądy powszechne i nigdy nie były podważane jako niedozwolone klauzule umowne. Z tego względu postanowienie to stosował także Alians Spółka z o. o. w Kartuzach.*
5. *W doktrynie prawa podkreśla się znaczenie klauzuli wyłączności, dla prawidłowego, tj. zgodnego z przepisami ustawy wykonywania umowy o pośrednictwo a także ochrony konsumentów przed koniecznością zapłaty wynagrodzenia wielu pośrednikom z tytułu wykonywanych przez nich czynności pośrednictwa. Przepisy ustawy są tak skonstruowane, że przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia za wykonanie czynności pośrednictwa ma charakter kategoriyczny. Dlatego przyjmuje się, że wynagrodzenie to przysługuje także w przypadku zawarcia umowy przez zamawiającego z osobą, którą samodzielnie wyszukał lub z którą nawiązał kontakt przed zawarciem umowy z pośrednikiem, pod warunkiem wykonania wskazanych w umowie czynności pośrednictwa — zob. S. Gurgul, R. M. Karpiński, Wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami — różnice na tle umowy o pośrednictwo, Przegląd Prawa Handlowego, 2008/8.*
6. *[...] Oznacza to, że w interesie zamawiającego jest wpisanie do umowy pośrednictwa takiej klauzuli, która wyjaśni istotę uregulowanego w art. 179-183 u.g.n. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w szczególności przyjętej w ustawie zasady nabycia przez pośrednika prawa do wynagrodzenia. Klauzula ma ochronić konsumentów przed niekorzystnymi skutkami prawnymi, wynikającymi z zawarcia wielu umów pośrednictwa lub podejmowania działań niezgodnych z zasadą lojalności a w szczególności bez wiedzy, niejako „za plecami” pośrednika. [...]*

Konkludując swoje rozważania Przedsiębiorca stwierdził, iż [...]wskazana w zawiadomieniu klauzula nie tylko nie narusza zbiorowych interesów konsumentów, lecz przeciwnie jest przyjęta w interesie konsumenta, a co za tym idzie, firma nasza wraca do poprzednio stosowanej definicji wyłączności.

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. (k. 35) Przedsiębiorca poinformował Prezesa Urzędu, iż: Spółka o nazwie Alians zmieniła swoją nazwę na Alians Sp. z o.o. w likwidacji jesienią 2009 r. Po stronie tej spółki pozostała jedynie własność w postaci znaku LOGO (...) oraz systemu ISO,[...]. Wierzytelności i niektóre płatności po tej spółce przejęła firma EVALUATEPLUS, a obowiązki wynikające z umów przejęła spółka @lians sp. z o.o. ( k.35).

Następnie w piśmie z dnia 24 kwietnia 2011 r. (k. 39) Spółka poinformowała m. in., iż odpowiedzialność finansową za umowy pośrednictwa ponosiła spółka Alians Sp. z o.o. obecnie w likwidacji oraz spółka EVALUATEPLUS LTD. Spółka Alians w likwidacji jest w posiadaniu praw do Certyfikatu ISO 9001:20087 i wszystkiego co się z tym wiąże. Spółki EVALUATEPLUS LTD oraz @lians udostępniają swoich pracowników do realizacji zadań wynikających z umów pośrednictwa.

Jednocześnie w załączeniu do pisma Spółka przekazała nieaktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców (k. 48-50), uwzględniający stan prawny na dzień 25 sierpnia 2008 r. oraz akt notarialny Nr Repertorium A 4933/2009 r. (k. 47), sporządzony przez notariusza Wojciecha Chmiel dnia 1 października 2009 r. zawierający Uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Alians sp. z o.o. z siedzibą w Kartuzach o otwarciu z dniem 1 października 2009 r. likwidacji firmy Alians Spółka z o.o. w Kartuzach, celem jej rozwiązania oraz powołaniu likwidatora w osobie Mieczysława Sowińskiego.



W piśmie z dnia 8 września 2011 r. (k. 64) Spółka oświadczyła, iż Alians Sp. z o.o. w likwidacji jest stroną umów pośrednictwa.

Postanowieniem nr 16 z dnia 27 stycznia 2011 r. (k. 5) Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w postępowaniu RGD 61/1/11/IPW przekazane w toku postępowania wyjaśniającego: RGD 405/33/10/IPW pismo Alians sp. z o.o. z siedzibą w Kartuzach z dnia 18 października 2010 r. wraz z załącznikami (k. 6-27).

W trakcie postępowania prowadzonego pod sygn. akt RGD 61/1/11/12/IPW Prezes Urzędu wielokrotnie wzywał Przedsiębiorcę m.in. do:

- przekazania aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców Spółki,
- przekazania CIT – 8 za rok 2010, Rachunku Zysków i Strat za rok 2010,
- podania ilości umów, jakie Alians Spółka z o.o. w likwidacji zawarła od stycznia 2010 r. do dnia 24 października 2011 r. (k. 77) na podstawie wzorca umowy, przekazanego z pismem z dnia 18 października 2010. (k. 6 i n.)

Każde z wezwań kierowanych do przedsiębiorcy wskazywało podstawę prawną żądania przekazania informacji i dokumentów, tj. art. 50 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, oraz, stosownie do treści art. 50 ust. 2 ustawy, zakres informacji, cel żądania, termin udzielenia informacji oraz pouczenie o sankcjach za nieudzielenie informacji lub za udzielenie informacji nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd, określonych w art. 106 ust. 2 pkt 2 ustawy. Jednakże przedsiębiorca nie udzielił odpowiedzi na wymienione wezwania.

Mając na względzie powyższe okoliczności Prezes Urzędu wszczął dnia 9 listopada 2011 r., pod sygn. akt RGD 430/3/11/12/IPW, postępowanie w sprawie nałożenia kary, zakończone prawomocną decyzją Nr RGD 3/2012 z dnia 7 maja 2012 r., w której nałożono na przedsiębiorcę Alians Spółka z o.o. w likwidacji siedzibą w Kartuzach karę pieniężną w wysokości 2.208,40 zł (słownie: dwa tysiące dwieście osiem złotych 40/100), stanowiących równowartość 500 euro (słownie: pięćset euro) za nieudzielenie informacji żądanych przez Prezesa Urzędu oraz udzielenie informacji nieprawdziwych, na podstawie art. 50 powołanej ustawy, w postępowaniu w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, prowadzonym pod sygnaturą akt RGD.61/1/11/12/IPW.

Już po wszczęciu postępowania w sprawie nałożenia kary, Prezes Urzędu w pismach z dnia 13 stycznia, 27 lutego, 26 kwietnia oraz 31 maja 2012 r., 28 czerwca 2012 r. i 31 sierpnia 2012 r. skierował do Spółki wezwanie o następującej treści:

*[...]nawiązując do informacji i oświadczeń Spółki zawartych w pismach:*

*a) Karta nr 10, 18 (załącznik do pisma z dnia 18 października 2010r. pn.: Umowa pośrednictwa) – jako jeden z podmiotów po stronie „Przedsiębiorcy” wymieniony jest Alians Sp. z o.o. KRS 142352,*

*b) Karta nr 39 ( pismo Spółki z dnia 24 kwietnia 2011 r.): „odpowiedzialność finansową za umowy pośrednictwa ponosiła Spółka Alians Sp. z o.o. obecnie w likwidacji oraz Spółka EVALUATEPLUS LTD”*

*c) Karta nr 64 ( pismo Spółki z dnia 8 września 2011 r.): „Alians Sp. z o.o. w likwidacji – to strona umów pośrednictwa”*

*d) Karta nr 6 (pismo Spółki z dnia 18 października 2010 r.): „Zarząd Spółki jest w posiadaniu jedynie szacunkowej liczby ogólnie zawartych umów pośrednictwa, [...].”*



Zgodnie z moją wiedzą do tej pory zawartych zostało 75 umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz około 15 umów pośrednictwa w kupnie nieruchomości”

a jednocześnie:

e) Karta nr 64 str. 2 (pismo Spółki z dnia 8 września 2011 r.): „[...] na chwilę obecną Spółka Alians w likwidacji nie posiada żadnych środków pieniężnych [...]„

f) Karta nr 85 (pismo Spółki z dnia 1 grudnia 2011 r.) - „Nasza Spółka nie posiada żadnych środków pieniężnych, [...]. Powodem powyższego jest niewykonywanie żadnych zleceń ani jakiegokolwiek działalności, wynikiem których byłyby zyski.“

-działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U., Nr 50, poz. 331 ze zmianami), **wzywa** Alians Spółkę z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kartuzach, **do złożenia wyjaśnień i odpowiedzi na następujące pytania:**

1. Skoro, zgodnie z oświadczeniami Spółki zacytowanymi w punktach a) – d), Alians Spółka z o.o. w likwidacji była stroną zawieranych umów pośrednictwa (obok dwóch pozostałych firm), odpowiadała finansowo za umowy pośrednictwa, zawarła do 18 października 2010 r. 75 umów pośrednictwa w sprzedaży i około 15 umów pośrednictwa w kupnie, to **jakie przychody osiągnęła Spółka w roku 2010 i 2011?** Prezes Urzędu jeszcze raz podkreśla, iż pytanie nie dotyczy zysków Spółki (o których wspomina Alians w pismach cytowanych w punktach e) i f)), a jedynie **wielkości przychodów osiągniętych z prowadzonej działalności gospodarczej** w roku 2010 i 2011.
2. Ile umów pośrednictwa zawarła Spółka Alians Sp. z o.o. w likwidacji od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. ?

Również na te wezwania skarżony przedsiębiorca nie odpowiedział do dnia wydania niniejszej decyzji.

Dania 7 grudnia 2011 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Gdańsku wpłynęło oświadczenie Przedsiębiorcy, iż Spółka [...], a w roku 2009 i 2010 nie wykonywała żadnych zleceń ani jakiegokolwiek działalności, [...](k. 85).

W trakcie postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, prowadzonego pod sygn. akt RGD 61/1/11/12/IPW, Prezes Urzędu uzyskał również informacje od Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, iż Alians Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kartuzach [...].

### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Alians Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Kartuzach, wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS 0000142352, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy (k. 86 – 88).

Przedmiotem działalności Spółki jest m. in. obsługa nieruchomości (k. 86-88).

Na podstawie przekazanych przez Alians dokumentów (k. 10-11i 18-19) Prezes Urzędu ustalił, że Spółka występuje jako stroną umów pośrednictwa – przyjmujący zamówienie – łącznie z dwiema innymi firmami tj.: @laians Sp. z o.o. z siedzibą w Kartuzach oraz Evaluateplus Limited z siedzibą na Cyprze. Wszystkie trzy firmy – zgodnie z informacją zamieszczoną we





wzorcu umowy - funkcjonują pod jednym adresem tj. ul. Gdańska 16b/3 w Kartuzach i reprezentowane są przez jedną osobę Pana Mieczysława Sowińskiego.

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2011 r. (k. 39-52) Alians poinformował ponadto, że:

- 100% udziałów spółki @lians i SOWIŃSKI jest w posiadaniu EVALUATEPLUS LTD;
- odpowiedzialność finansową za umowy pośrednictwa ponosiła spółka Alians Sp. z o.o. obecnie w likwidacji oraz spółka EVALUATEPLUS LTD ;
- spółka Alians w likwidacji jest w posiadaniu praw do certyfikatu ISO 9001:2008 i wszystkiego co się z tym wiąże;
- spółki EVALUATEPLUS LTD oraz @lians udostępniają swoich pracowników do realizacji zadań wynikających z umów pośrednictwa;
- spółka @lians jest właścicielem autorskiego oprogramowania do obsługi biura, stron internetowych oraz praw do loga reklamowego;
- spółka Sowiński Sp. z o.o. jest właścicielem praw do nieruchomości, w której mają swoją siedzibę wszyscy wymienieni przedsiębiorcy.

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji był wzorzec umowy pn. „Umowa pośrednictwa” stosowany przez Alians przy zawieraniu umów z konsumentami w zakresie świadczenia usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (k. 10 -11 i 18 -19), którym Spółka posługuje się co najmniej od października 2010 r. (k. 6-7, 10-11). Zgodnie z oświadczeniem Spółki zawartym w piśmie otrzymanym przez Prezesa Urzędu 20 października 2010 r. (k.6), na dzień 18 października 2010 r. Spółka zawarła 75 umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości i około 15 umów pośrednictwa w kupnie nieruchomości.

Prezes Urzędu ustalił, iż podstawowe zasady świadczenia usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami reguluje Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm. – zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”). Zgodnie z art. 180 ust. 3a tej ustawy umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3 tej ustawy. W takim wypadku przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Art. 550 Kodeksu cywilnego stanowi zaś, że jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu.

Prezes Urzędu ustalił także, iż do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych w dniu 21 września 2009 r. wpisano pod poz. 1656 postanowienie o treści: *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w pkt 4, bez względu na to, w jaki sposób doszło do skojarzenia stron.”*

Tymczasem stosowany przez Alians wzorzec umowy pn. „Umowa pośrednictwa” zawiera następujące postanowienie:

*Wyłączność: Oznacza to, że Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy oczekiwanej Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Przedsiębiorcy, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania przedmiotu sprzedaży nabywcom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Przedsiębiorcę (klauzula wyłączności),*



## PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

### Naruszenie interesu publicznego

Dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędne jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny, bowiem bez spełnienia tego warunku Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego 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. Warunkiem koniecznym do zastosowania tej ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy – któremu zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy oceniane działania godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku i poprzez to powodują zaburzenia w jego prawidłowym funkcjonowaniu. Do naruszenia interesu publicznego dochodzi, gdy skutki określonych działań mają charakter powszechny, dotyczą wszystkich potencjalnych podmiotów na danym rynku<sup>1</sup>.

Niniejsza sprawa dotyczy bez wątpienia naruszenia interesu publicznego. Oceniane zachowania przedsiębiorcy skierowane były do szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczyły one wszystkich tych osób, które zawarły ze Spółką umowy pośrednictwa, jak i zagrażały interesom wszystkich potencjalnych kontrahentów.

Zgodnie z utrwalonym już orzecnictwem z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów zagrożenie lub naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, bądź, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska, wymagające ingerencji ze strony organów działających na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ocena w tym zakresie dokonywana jest z punktu widzenia ogółu, tj. nieokreślonej z góry liczby osób (fizycznych i prawnych), a nie jednostki czy też grupy. Jakkolwiek pojęcie zbiorowego interesu konsumentów nie zostało zdefiniowane w obowiązującym ustawodawstwie, to nie stanowi go suma indywidualnych interesów konsumentów.

W wyroku z dnia 28 maja 2001 (sygn. akt XVII Ama 82/00) Sąd Antymonopolowy orzekł, iż *„...postępowanie antymonopolowe nie może dotyczyć spraw jednostkowych”*. Natomiast w uzasadnieniu do wyroku z dnia 4 lipca 2001 (sygn. akt XVII Ama 108/00) Sąd zajął stanowisko, że: *„..... Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dostrzeżony przez nie określoną z góry liczbę osób, a nie jednostki, czy też określoną grupę. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie wyłącznie interes prawny jednostki, czy grupy”*.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie przedmiotowa przesłanka została spełniona, gdyż oferta Alians (Biura Pośrednictwa Nieruchomości) skierowana jest do nieograniczonej liczby rzeczywistych oraz potencjalnych konsumentów, istniała możliwość poddania zachowania przedsiębiorcy dalszej ocenie pod kątem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

<sup>1</sup> Konrad Kohutek w: „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz”, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2008r., strona 47

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.);
- 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Odpowiednio do art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> 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,
- praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności.

## **STATUS PRZEDSIĘBIORCY**

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

Natomiast odpowiednio do art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> kodeksu cywilnego, za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Bezspornym jest, iż klientami przedsiębiorcy, do których kierowana jest oferta Biura Pośrednictwa, są m. in. prywatne osoby fizyczne, będące konsumentami w rozumieniu ww. przepisów.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego, prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a więc jest to podmiot prawa wyodrębniony organizacyjnie i majątkowo, prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą. Działania Spółki mogą podlegać zatem kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.





Zasadą jest, że do spółki w likwidacji stosuje się przepisy dotyczące organów spółki oraz praw i obowiązków wspólników. Stosowanie tych przepisów modyfikowane jest celem likwidacji i przepisami kodeksu spółek handlowych.<sup>2</sup>

Wszczęcie postępowania likwidacyjnego ma ten skutek, że spółka jako osoba prawna wchodzi w stan "zwijania" swojej aktywności, jednakże posiadając przez cały okres pełną podmiotowość i osobowość prawną. Natomiast zdolność do czynności prawnych jest ograniczona tylko do celu likwidacyjnego. Spółka działa pod zmienioną firmą (z dodatkiem "w likwidacji"). Zmiana ta ma na celu poinformowanie o specyficznym stadium, w jakim spółka się znajduje. Likwidator zastępuje zarząd. Działa on jednak w otoczeniu innych organów, które funkcjonują normalnie, z tym że ich celem podstawowym staje się współudział w procesie zakończenia działalności spółki (zob. P. Skorupa, *Likwidacja spółki z o.o. - zagadnienia praktyczne procedury likwidacyjnej*, Pr.Sp. 2010, nr 4, s. 38 i n.)<sup>3</sup>.

Tym samym Spółka z o.o. w likwidacji nadal posiada osobowość prawną oraz status przedsiębiorcy, a zatem może być stroną postępowania prowadzonego przez Prezesa UOKiK.

## **NARUSZENIE ZBIOROWYCH INTERESÓW KONSUMENTÓW**

Następną przesłanką, jaką należy rozpatrzyć w niniejszej sprawie jest wykazanie, iż kwestionowane zachowania przedsiębiorcy godzą w interesy konsumentów oraz, że zagrożone są zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęć *godzenia w interesy konsumentów* oraz *zbiorowego interesu konsumentów*. Należy jednak 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. Nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowego interesu konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „*nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów*”. Wystarczające powinno być w jego ocenie 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.

Sąd Najwyższy orzekł też, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) 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, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*”.

<sup>2</sup> A. Szajkowski, M. Tarska, *Kodeks*, 2005, t. II, s. 868; A. Witosz, *Kompetencje wspólników prowadzących sprawy spółki i pozycja prawna zarządu w spółkach handlowych w likwidacji*, PPH 2009, nr 8, s. 5 i n.

<sup>3</sup> Andrzej Kidyba, Komentarz aktualizowany do art. 272 Kodeksu spółek handlowych, LEX, 2012 r.

Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest konieczne, aby działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, 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.<sup>4</sup>

Z uwagi na to, że opisana praktyka niekorzystnie kształtowała pozycję konsumentów narzucając im niekorzystne warunki umowy należało również stwierdzić, że godziła ona w interesy konsumentów, które jak wykazano powyżej, są interesami zbiorowymi.

Interes konsumentów należy przy tym rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę na zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów powiązane jest z naruszaniem interesów gospodarczych konsumentów. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno naruszenie interesów *stricto* ekonomicznych (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom dokonywanie transakcji handlowych z przedsiębiorcami przy całkowitym zrozumieniu rzeczywistego sensu ekonomicznego i prawnego warunków dokonywanych czynności na etapie przedkontraktowym oraz w czasie wykonywania umowy. W tym konkretnym przypadku naruszony został interes ekonomiczny konsumentów, którzy zgodnie z zaskarżonym postanowieniem, zobowiązani byli do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi nawet w przypadku, gdy ten nie wykonał żadnych czynności związanych z zawarciem umowy.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowania Spółki dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są we wszystkich rzeczywistych odbiorców świadczonych przez Spółkę usług, z którymi zawarto umowy określające zasady świadczenia na ich rzecz usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie wzorców zakwestionowanych we wszczęciu postępowania, jak również w jej potencjalnych i przyszłych kontrahentów. Wzorce skierowane są do szerokiego kręgu odbiorców, co z założenia oznacza, iż działanie przedsiębiorcy jest ustalone, jednakowe i powtarzalne we wszystkich przypadkach, gdy dany wzór umowy znajduje zastosowanie.

## **BEZPRAWNOŚĆ DZIAŁAŃ**

Ostatnią z przesłanek, jakie należy rozważyć w celu udowodnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność podejmowanych przez przedsiębiorcę zachowań. Bezprawność ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów (...) *muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przyznają obowiązujące przepisy prawa*<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów – Komentarz”, pod red. Cezarego Banasińskiego i Eugeniusza Piontka, Lexis Nexis Polska Sp. z o.o., Warszawa 2009r., Wydanie 1, str. 398

<sup>5</sup> Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.



Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów<sup>6</sup>. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Artykuł 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem<sup>7</sup>.

W art. 24 ust. 2 ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem *w szczególności*, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Stąd przyjąć należy, że przejawem praktyki określonej w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów są te działania przedsiębiorcy, które naruszają przepisy innych aktów prawnych. Jak na to wskazuje orzecznictwo z zakresu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów *za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów*<sup>8</sup>.

We wzorcu pn. *Umowa pośrednictwa* stosowanym przez Spółkę znajduje się postanowienie o treści: *Wyłączność: Oznacza to, że Zamawiający, w czasie trwania umowy, nie może zawrzeć innej umowy pośrednictwa w sprzedaży (zbyciu) nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy oczekiwanej Zamawiający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale Przedsiębiorcy, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą. Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania przedmiotu sprzedaży nabywcom, jednakże strony będą traktowały tę ofertę jako złożoną przez Przedsiębiorcę (klauzula wyłączności)*. Postanowienie to zdaniem Prezesa Urzędu stoi w sprzeczności z przepisem art. 180 ust. 3a ustawy nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

Zgodnie z art. 180 ust. 3a cyt. Ustawy umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. W takim wypadku przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

W ocenie Prezesa Urzędu prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prawa prowadzi do wniosku, iż odpowiednie zastosowanie do umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami art. 550 k.c. oznacza dla zamawiających-konsumentów wyłącznie zakaz zawierania kolejnych umów pośrednictwa z innymi podmiotami trudniącymi się tego rodzaju usługami.

<sup>6</sup> Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

<sup>7</sup> Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

<sup>8</sup> Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.



Wyłączność pośrednictwa oznacza bowiem jedynie zobowiązanie zamawiającego do niewiązania się analogiczną umową z innymi pośrednikami w zakresie oferty dotyczącej tej samej nieruchomości. W konsekwencji, roszczenie pośrednika o wynagrodzenie z tytułu takiej umowy powstaje tylko w przypadku transakcji z kontrahentem skojarzonym przez pośrednika, a nie z jakimkolwiek kontrahentem.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w aktualnym orzecznictwie sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dn. 30.04.2009 r., I ACa 249/09, w którym wskazano, iż: „*Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. nie uprawnia natomiast do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika*”). W tym stanie rzeczy stosowany przez Alians zapis wzorca umowy jest bezprawny, gdyż zastrzega na rzecz pośrednika korzyść majątkową w każdym przypadku zawarcia przez zamawiającego transakcji, a zatem także wtedy, gdy zamawiający bezpośrednio sam podjął się czynności, wskutek których zawarł umowę.

Powyższy sposób rozumienia pojęcia „wyłączności pośredniczenia” został przez Prezesa Urzędu zaprezentowany m.in. w raporcie z badania rynku pt. „Raport na temat ochrony praw konsumentów na rynku obrotu nieruchomościami”, Warszawa - czerwiec 2003 (raport dostępny na stronie internetowej [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)). W ww. Raporcie kwestionowano klauzule nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty nawet w wypadku transakcji zawartej z klientem nie poleconym przez pośrednika (tj. np. klauzula o treści: „*W przypadku podpisania umowy na wyłączność Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty prowizji na rzecz Pośrednika nawet wtedy, gdy klient nie zostanie wskazany przez biuro, a mimo to dojdzie do umowy sprzedaży*” s. 36 Raportu, a także podobne klauzule strony: 41, 46, 47, 48, 50 Raportu).

Ponadto przedmiotowe postanowienie sprzeczne jest z naturą umów wzajemnych z art. 487 §2 k.c. oraz art. 488 k.c., a do takich należą umowy konsumenckie, gdyż w konsekwencji przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy naruszając tym samym interes słabszej strony umowy tj. konsumenta, który nie otrzymuje żadnej korzyści wobec niewykonania obowiązków przez pośrednika, a nadto jest zobowiązany do powstrzymania się przed szukaniem na własną rękę kontrahentów. Postanowienia takie rozrywają związek między wykonaniem zobowiązań przez każdą ze stron umowy, ponieważ konsument zobowiązany jest zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie także wtedy, gdy ten ostatni nie spełni swojego świadczenia.

Tym samym, zdaniem Prezesa Urzędu, argumentacja Spółki przedstawiona w piśmie z dnia 24 lutego 2011 r. (k.31), cytowanym na str. 2-3 niniejszej decyzji nie zasługuje na uwzględnienie jako zupełnie błędna i niezgodna z obowiązującymi przepisami.

Zatem, w przypadku powyżej wskazanej klauzuli zawartej we wzorcu pn. *Umowa pośrednictwa* bezprawność działań przedsiębiorcy wynika z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Aktem prawnym, do którego należy odwołać się w przedmiotowej sprawie jest ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosowanie przez przedsiębiorcę zapisów wzorców umów sprzecznych z zapisami tej ustawy **jest** - zgodnie z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - **działaniem bezprawnym godzącym w zbiorowe interesy konsumentów.**

**Wobec tego Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka, niezbędna do stwierdzenia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**



W świetle poczynionych ustaleń należało zatem orzec, iż Alians Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kartuzach stosując praktykę opisaną w punkcie I niniejszej decyzji, **dopuszcza się naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.** Jednocześnie stwierdzić należy, iż do stanu faktycznego opisanego w niniejszej decyzji niemożliwym jest zastosowanie art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z oświadczenia przedsiębiorcy złożonego w trakcie postępowania prowadzonego w sprawie pod sygn. RGD 61/1/11/12/IPW, wynika co prawda, że Spółka w roku 2009 i 2010 [...] z prowadzonej działalności gospodarczej, a ponadto Prezes Urzędu uzyskał informacje od Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, iż Alians Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kartuzach [...], nie mniej jednak, nie jest to równoznaczne z zaprzestaniem stosowania przez przedsiębiorcę wzorca umownego, zawierającego niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w pkt I sentencji decyzji, a tym samym nie świadczy to o zaprzestaniu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania ww. praktyki spoczywa na przedsiębiorcy. Ponad wszelką wątpliwość w przedmiotowej sprawie przedsiębiorca w żaden sposób nie dowiódł, a nawet nie podjął próby udowodnienia ewentualnego zaniechania stosowania praktyki określonej w pkt I sentencji decyzji. Dlatego też koniecznym było wydanie decyzji w trybie art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 Kpc – 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.

*z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*Roman Jarząbek  
Dyrektor Delegatury UOKiK w Gdańsku*

Otrzymuje:

Alians Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kartuzach  
ul. Gdańska 16B/3  
83 – 300 Kartuzy