



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**CEZARY BANASIŃSKI**

**Delegatura w Lublinie**

**20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5**

**Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,**

**Fax (0-81) 532-08-26**

**E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)**

Lublin, dnia 09 maja 2006 r.

RLU – 61 – 50/05/EW

**Decyzja RLU Nr 10/2006**

Na podstawie art. 23c ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005 r. Nr 244 poz. 2080), stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy oraz § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2002 r. Nr 18 poz. 172 i z 2003 r. Nr 6 poz. 68), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się** działania Pana W. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: „Groka Nieruchomości” w L. polegające na stosowaniu we wzorze Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości zawieranej z konsumentami zapisu w § 12 w brzmieniu: „*Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu Sądowi Powszechnemu w L.*”, który zbieżny jest w swojej treści z niedozwolonymi postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>43</sup> Kpc do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone pod pozycjami: 397, 527, 637, 691, **za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy wskazanej wyżej**, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>43</sup> Kpc i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

## Uzasadnienie

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Lublinie wpłynęło pismo od Miejskiego Rzecznika Konsumentów w L. wraz z kopią Umowy pośrednictwa firmy „Groka Nieruchomości” z L.. Rzecznik zwrócił się z prośbą o dokonanie analizy umowy pod kątem ewentualnych zapisów mogących stanowić niedozwolone klauzule umowne.

W wyniku dokonanej analizy wzoru umowy wystosowano do właściciela firmy „Groka Nieruchomości” w L. – Pana W. M., zwanego dalej przedsiębiorcą, Wezwanie do zaniechania działań noszących znamiona czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1503 ze zm.) polegających na działaniu sprzecznym w prawem i dobrymi obyczajami poprzez stosowanie we wzorze Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości zapisów mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>3</sup> kodeksu cywilnego tj.:

- zapisu § 5 wzoru Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości o treści: Odsetki za zwłokę płatności wymienionej w § 2,3,4 wynoszą za każdy dzień od dnia wymagalności płatności 0,1% należnej kwoty, jako naruszający art. 385<sup>3</sup> pkt 17 kodeksu cywilnego, poprzez obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej,

- zapisu § 12 Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości o treści: Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w L., jako naruszający art. 385<sup>3</sup> pkt 23 kodeksu cywilnego, poprzez narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. W odpowiedzi na Wezwanie przedsiębiorca przedstawił wyjaśnienia, w których nie zgodził się z postawionymi zarzutami, stwierdzając w ostatnim zdaniu pisma, że zastosuje się do Wezwania i zmieni wzór zakwestionowanej Umowy. Wobec nie przedstawienia w ciągu miesiąca nowego wzoru umowy zostało do przedsiębiorcy wystosowane pismo wzywające go do przesłania zmienionego wzorca. W odpowiedzi na to pismo wzorzec taki został do Delegatury w Lublinie przesłany. Ocena tego wzorca sprowadziła się do ustalenia, że w miejsce kwestionowanych zapisów odnośnie wysokości odsetek za zwłokę i właściwości sądu zostały wstawione kropki i w miejscach tych ręcznie wpisuje się wiążące konsumenta ustalenia.

W odpowiedzi na przesłany wzór umowy Delegatura w Lublinie wystosowała pismo, w którym poddała w wątpliwość realizację obowiązku wynikającego z Wezwania i wskazała na konieczność jednoznacznej deklaracji przedsiębiorcy w tym zakresie.

Po upływie miesiąca od wystosowania pisma, wobec braku odpowiedzi ze strony właściciela „Groka Nieruchomości” w L., zostało wszczęte postępowanie wyjaśniające, którego celem było ustalenie, jakie wzorce Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości były stosowane przez tego przedsiębiorcę w kontekście zakwestionowanych wcześniej zapisów, po terminie wystosowania Wezwania do zaniechania działań sprzecznych z prawem.

Wobec powyższego, wezwano do złożenia kopii wszystkich zawartych Umów Pośrednictwa w kupnie nieruchomości w drugim półroczu 2005 r.

Analiza przesłanych dokumentów wskazała, że w przedmiocie pierwszego z zakwestionowanych zapisów odnośnie stosowania rażąco wygórowanych odsetek za zwłokę, przedsiębiorca wpisywał ręcznie (od połowy sierpnia 2005 r.) w miejsca wykropkowane odsetki w wysokości 0,06% za każdy dzień zwłoki, wobec 0,1% stosowanych wcześniej, natomiast w zakresie drugiego z zakwestionowanych zapisów – właściwości sądu powszechnego w przypadku zaistnienia sporu, wpisano we wszystkich umowach sąd właściwy miejscowo dla miasta Lublina bez względu na fakt, gdzie zamieszkiwał konsument, z którym zawarto umowę.

W związku z tym, Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2005 r. wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne przeciwko Panu W. M. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Groka Nieruchomości w L. pod zarzutem stosowania we wzorze Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości zapisu stanowiącego niedozwoloną klauzulę umowną w brzmieniu: „*Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w L.*”, której podobna treść wpisana jest do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, co może stanowić naruszenie art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania administracyjnego przedsiębiorca odpowiedział, że kwestionowanego zapisu nie stosuje we wskazanej treści, zapis jest negocjowany z konsumentem podczas zawierania umowy i konsument sam, świadomie decyduje się na wybór sądu powszechnego w L., nawet jeżeli jego miejsce zamieszkania jest w innym mieście. W ocenie przedsiębiorcy to sąd będzie w przypadku sporu decydował, czy jest właściwy w tej sprawie, czy też nie.

### **W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego Prezes UOKiK ustalił i zważył, co następuje:**

Pan W. M. prowadzi działalność gospodarczą, jako licencjonowany pośrednik (licencja zawodowa nr 294) pod nazwą „Groka Nieruchomości” w L., na zasadzie wpisu do ewidencji prowadzenia działalności gospodarczej.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej stosuje wzorzec Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości, w ramach którego zawiera z konsumentami umowy.

Z usług tego przedsiębiorcy korzystają osoby fizyczne-konsumenci, których miejsce zamieszkania stanowi miasto L., jak i konsumenci zamieszkali w innych miejscowościach na terenie województwa: K., H., Z., K. i poza jego granicami np. ST. W..

W stosunku do wszystkich tych osób w zawartych z nimi umowach znalazł się zapis, że sądem właściwym do rozpatrzenia sporu będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w L.

Wobec twierdzenia przedsiębiorcy, że kwestionowany zapis był w każdym przypadku indywidualnie negocjowany z konsumentem zawierającym umowę, w ramach postępowania, zwrócono się do osób, których miejsce zamieszkania było poza miastem L. z zapytaniem, czy i jaki wpływ miały na treść zapisu § 12 Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości odnośnie właściwości miejscowej sądu powszechnego do rozpatrzenia ewentualnego sporu.

Ponad 90% zapytanych osób w pismach skierowanych do Prezesa UOKiK stwierdziło, że dano im do podpisania gotowy, wypełniony formularz umowy i nie miały żadnego wpływu na treść spornego zapisu, nie informowano ich również, że mogą wybrać sąd właściwy do rozstrzygnięcia ewentualnego sporu.

Zgodnie z treścią art. 23a ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244 poz. 2080) przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy. Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Art. 23a ust. 2 stanowi natomiast, że za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Dla uznania określonego działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie takie musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Oceny zakwestionowanego działania należy dokonać w kontekście działania bezprawnego, o którym mowa w art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako niezgodnego z obowiązującym porządkiem prawnym lub dobrymi obyczajami, jak również w kontekście wymienionych w art. 23a ust. 2 zachowań, które stanowią otwarty katalog przykładowych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W niniejszej sprawie postawiony przedsiębiorcy zarzut, aby mógł być skutecznie oceniony w ramach art. 23a ust. 2 musi spełniać dwie przesłanki:

1. naruszać zbiorowy interes konsumentów,
2. być zapisem wzorca umowy, którego treść w analogicznej postaci została już wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Pierwsza przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów... chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Działania Pana W. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Groka Nieruchomości” w L. skierowane są do z góry nieokreślonej liczby konsumentów poprzez skierowanie do nich oferty usługowej w postaci pośrednictwa w zakupie nieruchomości. W tym celu przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości, którego podpisanie przez strony stwarza stosunek prawny w ramach, którego nałożono na strony zawartej umowy określone prawa i obowiązki. Celem zawartej umowy jest pośrednictwo pomiędzy konsumentem-kupującym, a innym podmiotem (konsumentem lub

przedsiębiorcą), jako- sprzedającym nieruchomości. Z oferty tej skorzystali już konsumenci, zawierając umowy, których kopie znajdują się w aktach sprawy, ale z usług tych w każdej chwili mogą skorzystać także inni konsumenci. W związku z tym krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony, nie możliwy z góry do określenia, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów.

Wzorce umów stosowane przez przedsiębiorców – profesjonalistów w kontaktach z konsumentami, nieprofesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego, podlegają szczególnemu nadzorowi i stałej kontroli.

Wzorzec umowy charakteryzuje się zbiorem gotowych, opracowanych przez przedsiębiorcę zapisów bez udziału i woli drugiej strony umowy, które kształtują wzajemne prawa i obowiązki stron umowy.

Wzorzec taki wyłącza możliwość negocjacji poszczególnych zapisów umowy, często zawiera postanowienia, które w sposób nieekwiwalentny zabezpieczają interesy autora tego wzorca- przedsiębiorcy kosztem interesów konsumenta. Instrumenty kontroli wzorców umownych zostały wprowadzone do Kodeksu cywilnego w 2000 r. w postaci możliwości kontroli treści wzorca, która ma charakter abstrakcyjny i obejmuje poszczególne jego zapisy, jako klauzule.

Przepisy art. 27 – 30 Kodeksu postępowania cywilnego regulujące właściwość ogólną mają zasadnicze znaczenie dla ustalenia przynależności danej sprawy do właściwości miejscowej danego sądu. Wyrażają one zasadę, że sprawa powinna być rozpatrywana przez sąd właściwy dla pozwanego.

Dokonując analizy zapisu wzorca Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości stosowanego przez przedsiębiorcę ustalono, że spełnia on kryteria wzorca umowy, gdyż z informacji uzyskanych od konsumentów wynika, że nie mieli wpływu na poszczególne zapisy umowy, a dostawali do podpisania gotowy, wypełniony formularz Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości. Zakwestionowany zapis wskazujący w razie zaistnienia ewentualnego sporu pomiędzy stronami umowy, jako właściwy rzeczowo sąd powszechny w L., wskazuje na właściwość miejscową sądu ze względu na siedzibę przedsiębiorcy. Świadczy o tym analiza umów zawartych z osobami, których miejsce zamieszkania znajduje się poza miastem L., na terenie miejscowości, które posiadają sądy rejonowe lub nawet na terenie innego województwa, aniżeli województwo l. Zapis o treści stosowanej przez przedsiębiorcę jest zapisem, który w przypadku, gdy konsument nie wywiąże się z zawartej umowy, a takie przypadki mają miejsce, jak stwierdza w piśmie przedsiębiorca, sprawa kierowana jest przez niego do sądu powszechnego w L., (co w przypadku zamieszkiwania konsumenta w innym mieście, w którym znajduje się dla jego adresu właściwy sąd rejonowy) nakłada na niego dodatkowe obowiązki w postaci konieczności przyjazdu do L.

Stosowany przez przedsiębiorcę zapis w swojej treści jest analogiczny z zapisami uznanymi już przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne i wobec prawomocności wyroków tego sądu zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego pod pozycjami:

- 397 (wyrok z dnia 12 stycznia 2005 r. Sygn. akt XVII Amc 13/04, zapis o treści: „Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic”, wpis z dnia 05 maja 2005 r.),

- 527 (wyrok z dnia 23 maja 2005 r. Sygn. akt XVII Amc 77/04, zapis o treści: „Organizator określa, jako sąd właściwy miejscowo do rozpoznania ewentualnych sporów z Klientami, właściwy Sąd Powszechny w Rzeszowie-zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa”, wpisano dnia 07 października 2005 r.),

- 637 (wyrok z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 23/05, o treści: „W razie wyniknięcia sporu na tle wykonania niniejszej umowy właściwym rzeczowo będzie Sąd Rejonowy w Gorlicach”, wpisano dnia 03 kwietnia 2006 r.),

- 691 (wyrok z dnia 23 września 2004 r. sygn. akt XVII Amc 51/03, o treści: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu”, wpisano dnia 07 kwietnia 2006 r.).

Dokonana zatem analiza treści zapisu stosowanego przez przedsiębiorcę we wzorze Umowy Pośrednictwa w kupnie nieruchomości wskazuje, że jego treść wyczerpuje przesłanki zapisów uznanych za niedozwolone.

W tym miejscu Prezes UOKiK podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który w wyrokach VI Wydział Cywilny z dnia 29.09.2005 r., sygn. akt VI Aca 381/05 i z dnia 16.11.2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05 stwierdził, że: „Celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> K.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Rozszerzona prawomocność materialna takich wyroków stanowi przeszkodę procesową dla ponownego rozpoznania sprawy dotyczącej uznania za niedozwolone postanowień wzorców umowy, które zostały uznane za niedozwolone prawomocnymi wyrokami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgodnie z art. 479<sup>45</sup> K.p.c. Wpisanie do rejestru wzorca umowy uznanego za niedozwolony wyłącza ponowne wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wyrok wydano, zaś pozew obejmujący takie powództwo podlega odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 K.p.c.- uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r. III CZP 95/03 ( OSNC 2005/2/25)”.

W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula, jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści analogicznej, jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem już zakazanym, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. W przypadku niniejszej sprawy przedsiębiorca stosuje wobec konsumentów we wzorze umowy § 12 o treści: Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo Sądowi Powszechnemu w L.

W tym miejscu należy stwierdzić, że nie może się ostać twierdzenie przedsiębiorcy dotyczące innego brzmienia zakwestionowanego zapisu, a to kończącego się na słowach ..... Sądowi Powszechnemu w....., gdyż przedsiębiorca ręcznie we wszystkich wzorcach wpisał słowo „L.” i tak przygotowany wzorzec przedstawiał do podpisu konsumentom. Taki obraz działania tego przedsiębiorcy wyłania się z odpowiedzi jakie konsumenci przesłali do Delegatury w Lublinie. Stwierdzili jednoznacznie, że otrzymywali gotowy, wypełniony wzór umowy, który podpisywali nie mając wpływu na jego treść.

Pomimo nieznacznej różnicy w brzmieniu zapisu stosowanego przez przedsiębiorcę i zapisów uznanych za klauzule i wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych pod wskazanymi wyżej pozycjami treść tego warunku umownego oceniana w kontekście konsekwencji powstających po stronie konsumenta, którego on dotyczy, jest tożsama z konsekwencjami dotykającymi konsumentów z klauzul wpisanych do rejestru. We wszystkich przypadkach dochodzi do naruszenia takich samych praw konsumentów.

Wobec powyższego należy uznać, że spełnione zostały przesłanki warunkujące uznanie działań Pana W. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Groka Nieruchomości” w L. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 – stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W związku z tym, że przedsiębiorca nie zmienił stosowanego przez siebie wzorca umowy w trakcie trwania postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie należało uznać, jak w sentencji decyzji i nakazać zaniechanie stosowania opisaney wyżej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...), w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. od decyzji Prezesa UOKiK przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa UOKiK - Delegatura w Lublinie.

Otrzymuje:

Pan

W M

Groka Nieruchomości w L.

Decyzja została podpisana z upoważnienia Prezesa UOKiK przez dyrektora Delegatury UOKiK w Lublinie – Ewę Wiszniowską.