



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 29 sierpnia 2013 r.

RLU – 61-6/13/BP
za p.o.

DECYZJA RLU Nr 18/2013

I.

Na podstawie art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **przedsiębiorcy Ireneuszowi Rolewiczowi oraz przedsiębiorcy Wojciechowi Chrząstkowi, wspólnikom spółki cywilnej, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c. w Chelmie**

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę w/w przedsiębiorców, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie w następujących wzorcach umownych poniższych postanowień:

1. Umowa o pośrednictwie w kupnie nieruchomości:

postanowienie § 2 pkt 1: „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, KUPUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 4 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

2. Umowa o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości:

postanowienie § 2 pkt 1: „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, OFERUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 3 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

które są wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.

II.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **przedsiębiorcy Ireneuszowi Rolewiczowi oraz przedsiębiorcy Wojciechowi Chrzastkowi, wspólnikom spółki cywilnej, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c. w Chelmie**

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę w/w przedsiębiorców, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie w następujących wzorcach umownych poniższych postanowień:

1. Umowa o pośrednictwie w najmie:

postanowienie § 3 pkt 1: „*W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.*”

2. Umowa o pośrednictwie w wynajmie:

postanowienie § 4 pkt 3: „*W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.*”

3. Umowa o pośrednictwie w kupnie nieruchomości:

postanowienie § 7 pkt 3: „*W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.*”

4. Umowa o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości:

postanowienie § 5 pkt 4: *„W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.”*

które są wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 27 czerwca 2013 r.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej w tekście: Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające RLU-405-30/12/MB/BP, w ramach którego poddał analizie stosowane przez przedsiębiorców Ireneusza Rolewicza oraz Wojciecha Chrzastka, wspólników spółki cywilnej, prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c. z siedzibą w Chełmie (dalej w tekście Spółka lub Biuro) wzorce umowne „Umowa o pośrednictwie w najmie”, „Umowa o pośrednictwie w wynajmie”, „Umowa o pośrednictwie w kupnie nieruchomości”, „Umowa o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości”.

W toku postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Spółka świadczy usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie Chełma. Prezes Urzędu dokonał analizy ww. wzorców umownych stosowanych przez Biuro w obrocie z konsumentami, która wykazała, że mogą one zawierać postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 kpc (dalej w tekście: Rejestr), co może stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów, jako bezprawne działanie przedsiębiorców.

Mając powyższe na uwadze, Postanowieniem nr 128/13 z dnia 16 maja 2013 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-6/13/BP w sprawie podejrzenia naruszenia przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień zawartych we wzorcach umownych, które mogą być tożsame z niedozwolonymi postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru, o treści:

Umowa o pośrednictwie w najmie:

postanowienie § 3 pkt 1: *„W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.”*

Umowa o pośrednictwie w wynajmie:

postanowienie § 4 pkt 3: *„W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.”*

Umowa o pośrednictwie w kupnie nieruchomości :

- postanowienie § 2 pkt 1: „W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, KUPUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 4 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.”

- postanowienie § 7 pkt 3: „W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.”

Umowa o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości:

- postanowienie § 2 pkt 1: „W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, OFERUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 3 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy”

- postanowienie § 5 pkt 4: „W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.”

W odpowiedzi na Zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania administracyjnego, Spółka pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. ustosunkowała się do przedstawionych zarzutów.

Odnosząc się do treści postanowienia, zawartego w § 2 pkt 1 „Umowy o pośrednictwo w kupnie nieruchomości” i „Umowy o pośrednictwo w sprzedaży/zamianie nieruchomości” Spółka przyznała, że nie jest on precyzyjny. W związku z tym został on zastąpiony nowym zapisem, który w sposób jednoznaczny reguluje hipotetyczną sytuację. Jednocześnie Spółka oświadczyła, że wykreśliła postanowienie, które narzucało konsumentowi poddanie spraw spornych pod jurysdykcję Sądu Rejonowego w Chelmie. Biuro odniosło się też do instytucji kary umownej, zawartej we wzorcu. Wskazano, że rygor kary powinien wystąpić w przypadku działań konsumenta mających na celu obejście obowiązku zapłaty należnej prowizji, natomiast jej wysokość jest kwestią dyskusyjną. Biorąc pod uwagę zdanie Prezesa Urzędu, wyrażone w zawiadomieniu, Spółka obniżyła wysokość kary do 40% brutto należnej prowizji. Jednocześnie zapewniła, że w sprawach spornych nigdy nie otrzymała od klientów wynagrodzenia przekraczającego wartość prowizji, a zapis o karze umownej służy wyłącznie celowi prewencyjnemu. Nieumieszczenie tego zapisu w umowie może spowodować u niesolidnego klienta przeświadczenie, że pominięcie (oszukanie) pośrednika przy transakcji pozostaje bezkarne, co najwyżej skutkuje zapłaceniem należnej prowizji.

Ustosunkowując się do zapisu znajdującego się w Umowie o pośrednictwie w najmie i Umowie o pośrednictwie w wynajmie, dotyczącego poddania się wyłącznej jurysdykcji sądu miejsca prowadzenia działalności gospodarczej przez pośrednika, Spółka uznała, że pozostaje on w kolizji z przepisami kodeksu cywilnego i oświadczyła, że zostanie zmieniony.

Biuro oświadczyło, że wszystkie nieprawidłowości wskazane przez Prezesa Urzędu zostały w trybie pilnym usunięte z umów będących w użyciu. Wskazano także, że Biuro prowadzi działalność od wielu lat i jest podmiotem cieszącym się bardzo dobrą opinią klientów. Jednak zdarzają się oczywiście klienci problematyczni, którzy świadomie działają w celu pokrzywdzenia podmiotu, który wykonuje zlecenie. Mimo tego, Spółka oświadczyła, że nigdy nie stosowała zapisów dotyczących wygórowanej kary umownej.

Jednocześnie Biuro poinformowało, że wzorce umów w przedstawionym kształcie obowiązują od minimum 4 lat. W roku 2012 zawarto (tajemnica przedsiębiorcy) umów o pośrednictwo, natomiast w 2013 r.- (tajemnica przedsiębiorcy). Spółka oświadczyła, że

zakwestionowane zapisy obowiązywały do dnia 27 czerwca 2013 r.

Wskazano także wysokość przychodu osiągniętego przez współników w 2012 r. z prowadzonej działalności gospodarczej oraz nadesłano dokumenty na potwierdzenie ww okoliczności.

Postanowieniem nr 200/13 z dnia 15 lipca 2013 r. zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane przez Prezesa UOKiK w ramach postępowania wyjaśniającego (RLU-405-30/12/MB/BP).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:

Ireneusz Rolewicz oraz Wojciech Chrzastek, współnicy spółki cywilnej, prowadzą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c. w Chełmie na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Przedmiotem działalności gospodarczej Biura jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Biuro Obsługi Prawnej VETO stosowało w kontaktach z konsumentami następujące wzorce umowne: „Umowa o pośrednictwo w najmie”, „Umowa o pośrednictwo w wynajmie”, „Umowa o pośrednictwo w kupnie nieruchomości”, „Umowa o pośrednictwo w sprzedaży/zamianie nieruchomości”.

Analiza wzorców umownych dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcom zarzutu podejrzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie w stosunkach z konsumentami postanowień wzorów umów, których treść jest tożsama z postanowieniami wpisanymi do Rejestru:

a) we wzorcu „**Umowa o pośrednictwo w najmie**” postanowienia:

- § 3 pkt 1 „*W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.*”

b) we wzorcu „**Umowa o pośrednictwo w wynajmie**” postanowienia:

- § 4 pkt 3 „*W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.*”

c) we wzorcu „**Umowy o pośrednictwo w kupnie nieruchomości**” postanowień:

- § 2 pkt 1 „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, kupujący zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 4 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

- § 7 pkt 3 „*W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.*”

d) we wzorcu „**Umowy o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości**” postanowień:

- § 2 pkt 1 „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości OFERUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczanej zgodnie z § 1 pkt 3 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

- § 5 pkt 4 „W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chełmie.”

W ocenie Prezesa UOKiK w.w zapisy są tożsame z postanowieniami uznanymi przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów niedozwolone postanowienia umowne i wpisanymi do Rejestru pod następującymi numerami:

-pod numerem **4115** na mocy wyroku z dnia 12.04.2012 r. sygn. akt XVII AmC 4877/11, o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd: Sąd REJONOWY Warszawa Śródmieście.”

- pod numerem **1161** na mocy wyroku z dnia 26.10.2006 r. sygn. akt XVII AmC 39/06 o treści: „W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w par. 1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję w podwójnej wysokości.”

W toku postępowania administracyjnego Biuro Obsługi Prawnej VETO uznało zasadność zarzutów i oświadczyło, że wyżej wymienione postanowienia zawarte we wzorcach umownych stosowanych przez Biuro zostały z dniem 27 czerwca 2013 r. zostały zastąpione nowymi, o następującej treści:

- a) w „Umowie o pośrednictwo w najmie” § 5 pkt 3 wprowadzono postanowienie o nowym brzmieniu, w którym część postanowienia dotycząca rozstrzygania spraw spornych przez Sąd Rejonowy w Chełmie została wykreślona.
- b) w „Umowie o pośrednictwo w wynajmie” § 6 pkt 3 wprowadzono postanowienie o nowym brzmieniu, w którym część postanowienia dotycząca rozstrzygania spraw spornych przez Sąd Rejonowy w Chełmie została wykreślona.
- c) w „Umowie o pośrednictwo w sprzedaży/zamianie nieruchomości” wprowadzono postanowienie o nowym brzmieniu:
 - § 2 pkt 1 „Celowe przeprowadzenie z pominięciem (bez jego wiedzy i udziału) POŚREDNIKA, przez SPRZEDAJĄCEGO transakcji sprzedaży nieruchomości z klientem – KUPUJĄCYM (wynikającym z umowy o pośrednictwo w kupnie nieruchomości), w terminie 12 m-cy od daty przedstawienia oferty Sprzedającego KUPUJĄCEMU, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia wynikającego z § 1 pkt 3 SPRZEDAJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości 40% kwoty wynagrodzenia wynikającego z § 1 pkt 3.”
 - § 6 pkt 4 część postanowienia dotyczące rozstrzygania spraw spornych przez Sąd Rejonowy w Chełmie została wykreślona.
- d) w „Umowie o pośrednictwo w kupnie nieruchomości” wprowadzono postanowienie o nowym brzmieniu:
 - § 2 pkt 1 „Celowe przeprowadzenie z pominięciem (bez jego wiedzy i udziału) POŚREDNIKA przez KUPUJĄCEGO transakcji z klientem – SPRZEDAJĄCYM wynikającym (z umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości), w terminie 12 m-cy od daty przedstawienia oferty Sprzedającego KUPUJĄCEMU, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia wynikającego z § 1 pkt 4 KUPUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości 40% kwoty wynagrodzenia wynikającego z § 1 pkt 4.”
 - § 7 pkt 3 część postanowienia dotyczące rozstrzygania spraw spornych przez Sąd Rejonowy w Chełmie została wykreślona.

Po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Przedsiębiorców, Prezes UOKiK wezwał ich do podania przychodu osiągniętego z prowadzonej działalności gospodarczej za rok 2012, oraz do nadesłania

dokumentów potwierdzających jego wysokość.

Z nadesłanych przez przedsiębiorców dokumentów wynika, że przychód Wojciecha Chrząstka za 2012 r. wyniósł (tajemnica przedsiębiorcy), a przychód Ireneusza Rolewicza za 2012 r. wyniósł (tajemnica przedsiębiorcy).

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował Przedsiębiorców.

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

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy - stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego.

Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców „Umowy o pośrednictwo w najmie”, „Umowy o pośrednictwo w wynajmie”, „Umowy o pośrednictwo w sprzedaży/zamianie nieruchomości”, oraz „Umowy o pośrednictwo w kupnie nieruchomości” stosowanych przez Przedsiębiorców wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich aktualnych i potencjalnych klientów Biura Obsługi Prawnej VETO s.c., którym na gruncie art. 4 pkt. 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów — przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Wojciecha Chrząstka oraz Ireneusza Rolewicza, współników spółki cywilnej, prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c. w Chełmie. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, że naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec Przedsiębiorcy, Prezes UOKiK postawił mu zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Art. 24 ust. 2 pkt 1-3 stanowi, iż *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – kodeks postępowania cywilnego; 2) naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.”*

W niniejszej sprawie postawione Przedsiębiorcy zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...), muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem przedsiębiorcy;
2. być działaniem bezprawnym, polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa;
3. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...) pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w pkt. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ireneusz Rolewicz i Wojciech Chrzastek, wspólnicy spółki cywilnej, prowadzą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Obsługi Prawnej „VETO” w Chełmie, wykonują ją we własnym imieniu, w sposób zorganizowany i ciągły. Nie budzi wątpliwości, iż działalność ta ma charakter zarobkowy. Są zatem przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy o ochronie (...) i ich działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem Urzędu.

Drugą przesłanką jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

„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 przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

Art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności tego działania, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Wyrok prawomocny dotyczący uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479 (45) § 2 k.p.c.¹

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych,

1 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. III CZP 80/08

przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292).

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) „*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. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)*”.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3-06, wskazał, że „*stosowanie postanowień wzorców umowy o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o art. 479⁴⁵ §2 kpc może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do Rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

Ad I.

Postanowienie Umowy o pośrednictwie w kupnie nieruchomości § 2 pkt 1 o treści: „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, KUPUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 4 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

oraz postanowienia Umowy o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości: § 2 pkt 1 o treści: „*W przypadku przeprowadzenia transakcji poza POŚREDNIKIEM z klientem skojarzonym przez POŚREDNIKA, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, OFERUJĄCY zapłaci karę umowną w wysokości kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 1 pkt 3 niniejszej umowy, bez względu na okoliczności pominięcia POŚREDNIKA w udziale transakcji, jak również bez względu na czas obowiązywania niniejszej umowy.*”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 26 października 2006 r., sygnatura akt XVII AmC 39/06 postanowienie o treści: „*W przypadku zawarcia umowy, o której*

mowa w § 1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję w podwójnej wysokości” zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 1161.

Powyższa klauzula została przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznana za niedozwoloną z uwagi na to, że w przypadku zawarcia umowy z pominięciem pośrednika, w sposób niezgodny z prawem obciążają klienta pośrednika obowiązkiem zapłaty nadmiernie wygórowanej kary umownej. Prowizja należy się pośrednikowi w każdym przypadku zawarcia umowy przez skojarzone przez niego strony. W sytuacji pominięcia pośrednika przy zawieraniu umowy traci on spodziewaną korzyść w postaci jednokrotności prowizji. W umowach z konsumentami dopuszczalne jest zawieranie postanowień przewidujących obowiązek zapłaty kary umownej w celu naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Jednak suma stanowiąca taką karę nie może być nadmiernie wygórowana, ponieważ z definicji kara umowna służy naprawieniu wynikłej szkody, a zatem pełni funkcję kompensacyjną- art. 483 kc. Co prawda wystąpienie szkody nie jest warunkiem koniecznym dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej (uchwała SN z dnia 6.11.2003 r., sygn. Akc III CZP 61/03), jednak nie zmienia to jej charakteru. Zatem w umowach z konsumentami zawieranych przy pomocy wzorca umowy, kara umowna nie może stanowić dodatkowej dolegliwości z tytułu nienależytego wykonania umowy przez klienta. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 39/06 Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że szkoda powstająca po stronie pośrednika w przypadku pominięcia go przy zawieraniu transakcji sprowadza się do nie uzyskania przez niego prowizji w pojedynczej wysokości, tak więc zastrzeżenie w umowie obowiązku zapłaty prowizji w podwójnej wysokości prowadzi do ustalenia wysokości kary umownej na poziomie nadmiernie wygórowanym. W tym miejscu przywołać należy stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, zawarte w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 25.04.2006 r., sygn. akt Akc VI ACa 1259/05, że „w przypadku gdyby obie strony umowy dotyczącej nieruchomości były klientami agencji, pośrednik uzyskałby wpływy równe nie podwójnej, lecz czterokrotnej prowizji. Zatem kara umowna w tej sytuacji byłaby również nadmiernie wygórowana.”

Ponadto Spółka w sposób zbyt ogólny i nieprecyzyjny określiła okoliczności, w których konsument zobowiązany jest do zapłaty kary umownej, ponieważ z treści postanowienia nie wynika w jakiej sytuacji i po upływie jakiego terminu zawarcie przez konsumenta umowy z pominięciem pośrednika będzie prowadziło do konieczności zapłaty kary umownej. Mogą wystąpić przypadki, gdy klient rezygnuje z usług Biura w wyniku zdarzenia losowego, które ustanie po pewnym czasie i po dłuższym okresie od wycofania swojej oferty zawiera umowę z klientem przez Biuro skojarzone. W takiej sytuacji konsument może być przekonany, że jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w każdym przypadku, bez względu na okoliczności i czas trwania umowy, co stanowi kolejny przejaw kształtowania praw i obowiązków w sposób rażąco naruszający interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienia i klauzula wpisana do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

Ad II

Postanowienia § 3 pkt 1 „Umowy o pośrednictwie w najmie” i § 4 pkt 3 „Umowy o pośrednictwie w wynajmie, oba o zgodnej treści: *„W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy*

w Chelmie”

oraz postanowienia § 7 pkt 3 „Umowy o pośrednictwie w kupnie nieruchomości” i § 5 pkt 4 „Umowy o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości”, oba o zgodnej treści: *„W sprawach spornych nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne rozstrzyga Sąd Rejonowy w Chelmie.”*

zostały zakwestionowane przez Prezesa Urzędu jako tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 kwietnia 2012 r. sygnatura akt AmC 4877/11, postanowienie o treści *„Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd: Sąd REJONOWY Warszawa Śródmieście”* zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane do Rejestru pod **numerem 4115**.

Powyższa klauzula została przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznana za niedozwoloną z uwagi na to, że przedsiębiorca wybiera sąd właściwy do rozstrzygania sporów ze względu na miejsce swojej siedziby, a przez to narzuca konsumentowi rozstrzygnięcie sporu przed sądem, który nie jest właściwy dla danej sprawy.

Tożsamość wskazanych postanowień wynika z faktu, iż wszystkie zapisy w sposób niezgodny z prawem określają, jaki sąd będzie właściwy do rozstrzygania sporów, które mogłyby wyniknąć na tle wykonania umowy. Autonomia stron przy określaniu sądu właściwego dla rozstrzygnięcia sporów pojawiających się na tle wykonania umowy jest ograniczona przez bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Zatem stosownie do art. 27 kpc, sądem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego, bądź, zgodnie z art. 34 kpc- sąd miejsca wykonania umowy. Wprawdzie kwestionowane postanowienie nie zamyka konsumentowi drogi sądowej, faktycznie może ją utrudnić w sytuacjach, kiedy zmuszałoby go do prowadzenia procesu przed sądem w odległej miejscowości. Takie działanie mogłoby stanowić znaczne utrudnienie dla dochodzenia roszczeń konsumenta. Ponadto, określenie właściwości sądu w inny sposób, niż wynika to z przepisów k.p.c. jest postanowieniem niedozwolonym w rozumieniu art. 385³ pkt 23 k.c.

W ocenie Prezesa UOKiK, zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta; wprawdzie nie mają one identycznego brzmienia, jednakże wykładnia treści postanowienia stosowanego przez przedsiębiorcę, wskazuje, że mieści się ono w hipotezie przytoczonej klauzuli niedozwolonej.

Prezes Urzędu uznał, że praktyka Przedsiębiorców, wskazana w pkt II niniejszej decyzji została zaniechana z dniem 27 czerwca 2013 r. W odniesieniu do postanowień narzucających konsumentowi właściwość sądu zaniechanie polegało na wprowadzeniu do obrotu gospodarczego wzorców zawierających postanowienia o nowym brzmieniu, w którym część postanowienia dotycząca rozstrzygania spraw spornych przez Sąd Rejonowy w Chelmie została wykreślona.

Natomiast w odniesieniu do postanowień wskazanych w pkt I niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uznał, że nie doszło do zaniechania zarzucanej Spółce praktyki. W toku postępowania administracyjnego Spółka dokonała zmian zakwestionowanych postanowień. Postanowienie nakładające na klienta obowiązek zapłaty prowizji w podwójnej wysokości tj. wynagrodzenia oraz kary umownej w wysokości wynagrodzenia, w sytuacji pominięcia pośrednika przy transakcji, zostało zmienione w ten sposób, że na klienta nałożono obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednika oraz kary umownej w wysokości 40 % wynagrodzenia. Zmiana treści postanowienia w

ten sposób nie likwiduje abuzywności przedmiotowego postanowienia. Zarówno w wyroku SOKIK-u z dnia 10 marca 2004 r. (sygn. Akt XVII Amc 34/03) jak i w wyroku SOKIK-u z dnia 26 października 2006 r. (sygn. Akt XVII AmC 39/06), Sąd stwierdził, że pośrednik może żądać zapłaty od klienta kary umownej w wysokości, która będzie mu rekompensowała poniesione straty. Jak wskazał SOKiK w uzasadnieniu wyroku z dnia 10.03.2004 r. „kara nie może być w sposób nadmierny wyższa od dającej się przewidzieć szkody wynikłej z niewykonanie lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego”. W tymże wyroku Sąd wskazał także, że „Mając na uwadze, że szkoda powstająca po stronie pośrednika w przypadku pominięcia go przy zawarciu transakcji sprowadza się do nieuzyskania przez niego prowizji w pojedynczej wysokości, zdaniem Sądu uznać należało, iż zastrzeżenie w umowie obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej dwukrotnej wartości poniesionej szkody prowadzi do ustalenia kary umownej na poziomie nadmiernie wygórowanym.” Zatem w przypadku naruszenia przez klienta postanowień umowy, dotyczących pominięcia pośrednika przy transakcji, pośrednik mógłby żądać kary umownej w wysokości utraconego wynagrodzenia, które przysługuje mu za zawarcie transakcji kupna czy sprzedaży nieruchomości, bądź jej zamiany, najmu lub wynajmu. W zmienionym postanowieniu pośrednik żąda jednak od konsumenta zapłaty kary umownej w wysokości wynagrodzenia oraz 40% wynagrodzenia przysługującego pośrednikowi. Z tego względu Prezes UOKiK uznał, że tak określona kara umowna w dalszym ciągu jest nadmiernie wygórowana i przekracza wysokość szkody, którą mógłby ponieść pośrednik w przypadku pominięcia go przy transakcji.

Trzecia przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje: „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. W kontaktach z konsumentami Spółka posługiwała się przygotowanymi przez siebie wzorcami umów „Umowa o pośrednictwie w najmie”, „Umowa o pośrednictwie w wynajmie”, „Umowa o pośrednictwie w kupnie nieruchomości”, „Umowa o pośrednictwie w sprzedaży/zamianie nieruchomości”, określając wzajemne prawa i obowiązki stron umowy o świadczenie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Wzorce umów obowiązują zarówno osoby, które są już klientami Przedsiębiorców, jak i potencjalnych klientów Przedsiębiorców. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem trzecia przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 kpc, przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie –

Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

**Ireneusz Rolewicz
Wojciech Chrząstek
Biuro Obsługi Prawnej VETO s.c.
ul. Lwowska 59
22-100 Chełm**

**Z upoważnienia
Prezesa UOKIK
Dyrektor Delegatury
w Lublinie
Ewa Wiszniowska**