



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W LUBLINIE**
ul. Ochotnicza 10, 20-012 LUBLIN
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48, Fax (0-81)
532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 20 sierpnia 2013 r.

RLU-61-14/2013/MW
p.o.

DECYZJA Nr RLU 17/2013

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.) oraz na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2009 Nr 107 poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Angelice Czech, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi**
- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.), wobec uprawdopodobnienia, w toku postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, stosowania przez **Angelikę Czech, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi** praktyki określonej w art. 24. ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, polegającej na stosowaniu we wzorcu „Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” w ofercie „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający” postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵. ustawy z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.) o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu”,

oraz po przyjęciu zobowiązania złożonego przez Angelikę Czech, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi do podjęcia, w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów nakłada się na w/w przedsiębiorcę obowiązek:

1. Zastąpienia w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji we wzorcu „Umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” zawierającej ofertę „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający” postanowienia o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającym”

postanowieniem o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) w okresie związania niniejszą umową Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym w skutek działań Pośrednika i nie poinformuje go o tym fakcie;

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1. lit. a i b, poza obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości określonej w ust. 1., Pośrednik ma prawo dochodzenia od Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego w związku z poniesieniem dodatkowych kosztów, dotyczących konieczności podjęcia działań zmierzających do ustalenia zaistnienia okoliczności o których mowa w ust. 1. lit. a i b umowy.

3. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednia do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

2. Przedstawienia wszystkim Zleceniodawcom, z którymi zawarte są wiążące umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności, zawierające ofertę „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający”, w terminie 30 dni od daty

uprawomocnienia się decyzji, oferty zmiany umowy, poprzez zmianę postanowienia w brzmieniu:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego”.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu”

na postanowienie w brzmieniu:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

c) w okresie związania niniejszą umową Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym w skutek działań Pośrednika i nie poinformuje go o tym fakcie;

d) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1. lit. a i b, poza obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości określonej w ust. 1., Pośrednik ma prawo dochodzenia od Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego w związku z poniesieniem dodatkowych kosztów, dotyczących konieczności podjęcia działań zmierzających do ustalenia zaistnienia okoliczności o których mowa w ust. 1. lit. a i b umowy.

3. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednia do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

3. W stosunku do umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączości, zawartych z ofertą „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający”, które uległy rozwiązaniu i na podstawie których istnieje lub powstanie dla przedsiębiorcy prawo dochodzenia odszkodowania za pominięcie pośrednika przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, ewentualne przyszłe rozliczenia ograniczyć do dochodzenia zapłaty kwoty odpowiadającej równowartości jednokrotności przysługującego wynagrodzenia określonego w tych umowach oraz równowartości kosztów (szkody) poniesionych w związku z działaniami podjętymi w celu ustalenia okoliczności pominięcia pośrednika.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.) nakłada się na Angelikę Czech, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi obowiązek przekazania, w terminie do 60 dni od daty uprawomocnienia się decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt 1, 2 i 3,

poprzez przesłanie tekstu jednolitego wzorca umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności z ofertą „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający” oraz wskazanie jaka była ogólna liczba Zamawiających, do których wysłano ofertę zmiany umowy o treści zgodnej z punktem 2.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatura w Lublinie (dalej: Prezes UOKiK) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające sygn. akt RLU-405-29/2013/MW, mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie świadczenia usług pośrednictwa sprzedaży nieruchomości przez przedsiębiorcę Angelikę Czech, prowadzącą działalność gospodarczą jako ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi (zwana dalej przedsiębiorcą lub Angelika Czech).

W wyniku dokonanej analizy Prezes UOKiK ustalił, że w stosowanym przez przedsiębiorcę wzorcu „Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” zawartych z ofertą „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający” zawarte jest postanowienie, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵. ustawy z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.) tj. poprzez praktykę z art. 24. ust. 1 i 2 pkt 1 w/w ustawy, o treści :

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Analiza w/w wzorca umownego dała podstawy do wszczęcia Postanowieniem Nr 164/13 z dnia 17 czerwca 2013 r. postępowania administracyjnego przeciwko przedsiębiorcy Angelice Czech, w związku z zarzutem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie we wzorcach umowy postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵. ustawy z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.), tj. poprzez praktykę z art. 24. ust. 1 i 2 pkt 1 w/w ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.) zwanej dalej ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zakresem wszczęcia objęto stosowanie we wzorcu „Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” zawieranych z ofertą „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający”, postanowienie o treści :

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Przedsiębiorca złożyła wyjaśnienia pismem z dnia 12 lipca 2013 r. zawierającym wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28. ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz złożyła zobowiązanie do zmiany zakwestionowanego postanowienia wzorca w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji na postanowienie o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) w okresie związania niniejszą umową Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym w skutek działań Pośrednika i nie poinformuje go o tym fakcie;

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1. lit. a i b, poza obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości określonej w ust. 1., Pośrednik ma prawo dochodzenia od Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego w związku z poniesieniem dodatkowych kosztów, dotyczących konieczności podjęcia działań zmierzających do ustalenia zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1. lit. a i b umowy.

3. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Zdaniem przedsiębiorcy przedłożona wersja zakłada możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, w związku z poniesieniem kosztów koniecznych dla ustalenia okoliczności pominięcia pośrednika przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Przedsiębiorca zadeklarował się również do przedstawienia wszystkim Zlecającym, z którymi podpisane są wiążące umowy zawarte z ofertą „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający” oferty zmiany umowy, uwzględniającej zmianę brzmienia przedmiotowego postanowienia. Przedsiębiorca zobowiązał się

także do poinformowania Prezesa UOKiK o wprowadzeniu tekstu jednolitego wzorca umownego rzeczonych umów oraz przekazania informacji o liczbie Zamawiających, do których wysłano ofertę zmiany umowy, w terminie 44 dni od daty uprawomocnienia się decyzji. Ponadto przedsiębiorca deklaruje, że jest gotowy, w stosunku do umów, które uległy rozwiązaniu, a z których przysługiwać mu będzie prawo dochodzenia odszkodowania za pominięcie pośrednika przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, do ograniczenia swoich roszczeń do wysokości jednokrotnego wynagrodzenia powiększonego o koszty poniesione w związku z działaniami podjętymi w celu ustalenia okoliczności pominięcia pośrednika.

Prezes UOKiK zaliczył w poczet materiału dowodowego zebranego w postępowaniu o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów informacje zebrane w postępowaniu wyjaśniającym Postanowieniem nr 183/12 z dnia 25 lipca 2013 r. Prezes UOKiK zakończył zbieranie materiału dowodowego w sprawie oraz poinformował przedsiębiorcę Angelikę Czech o możliwości zapoznania się z aktami sprawy pismem z dnia 25 lipca 2013 r.

Prezes UOKiK ustalił co następuje:

Na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej ustalono, że przedsiębiorca Angelika Czech prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi od 26 kwietnia 2010 r. Przeważająca działalność gospodarcza obejmuje „pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej niesklasyfikowaną, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych”, natomiast wykonywana działalność gospodarcza obejmuje dodatkowo „pozostałe pośrednictwo pieniężne”, „pozostałe formy udzielania kredytów”, „pozostałą działalność wspomagającą usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych”, „kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek”, „pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, „zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie” oraz „pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane”.

Zgodnie z wyjaśnieniami przedsiębiorcy ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi prowadzi również działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zajmuje się pośrednictwem finansowym w zakresie doradztwa w produktach hipotecznych i gotówkowych. Przedsiębiorca zawiera z klientami umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, według opracowanych przez siebie wzorców, które są przedstawione klientom do podpisania. W roku 2011 zawarto xx, a w 2012 roku xx takich umów.

Przedsiębiorca stosuje ofertę „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający”, z której wynika, że wyłącznie sprzedający jest zobowiązany do zapłaty na rzecz pośrednika prowizji w wysokości określonej w umowie, natomiast kupujący zwolniony jest z ponoszenia jakichkolwiek opłat w związku z nabyciem przez niego nieruchomości w oparciu o zawartą umowę pośrednictwa.

Prezes UOKiK ustalił, że od 28 lipca 2011 r. do chwili obecnej obowiązywały między innymi: wzorec „Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” stosowany w ofercie „Kup bez prowizji – prowizję płaci tylko Kupujący”.

W w/w wzorcu umownym zamieszczone zostało postanowienie o treści :

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone wpisane zostały pod następującymi numerami postanowienia :

-pod **nr 110**, na mocy wyroku SOKIK z dnia 10 marca 2004 r. sygn. akt XVII Amc 34/03, o treści: **„Zlecniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym nieruchomość wskazana została jako potencjalnym nabywcą pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej.”;**

- pod **nr 1258**, na mocy wyroku SOKIK z dnia 24 maja 2007 r. sygn. akt XVII Amc 67/06 o treści: **„W przypadku sprzedaży nieruchomości przez zamawiającego z pominięciem Pośrednika oraz braku zapłaty prowizji w terminie określonym w par. 5 zamawiający zapłaci Pośrednikowi karę umowną w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia, także w przypadku sprzedaży po upływie umowy na zasadzie wyłączności, jeżeli nabywca jest klientem Pośrednika, który otrzymał wskazanie adresowe w czasie trwania umowy pośrednika”.**

W trakcie prowadzonego postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów przedsiębiorca Angelika Czech zobowiązała się do:

a) Zmiany zakwestionowanego postanowienia wzorca umownego w terminie do 30 dni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKIK poprzez zastąpienie postanowienia o zakwestionowanej treści, postanowieniem o treści :

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) w okresie związania niniejszą umową Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym w skutek działań Pośrednika i nie poinformuje go o tym fakcie;

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości

z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1. lit. a i b, poza obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości określonej w ust. 1., Pośrednik ma prawo dochodzenia od Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego w związku z poniesieniem dodatkowych kosztów, dotyczących konieczności podjęcia działań zmierzających do ustalenia zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1. lit. a i b umowy.

3. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

b) Przedstawienia wszystkim Zleceniodawcom, z którymi zawarte są wiążące umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączości z ofertą „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający”, oferty zmiany umowy, poprzez zmianę brzmienia kwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia, na postanowienie o w/w treści.

c) Dochodzenia swoich przyszłych ewentualnych roszczeń odszkodowawczych za pominięcie pośrednika przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości z umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączości, zawartych z ofertą „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający”, które uległy już rozwiązaniu, na podstawie kwoty w wysokości jednokrotności wynagrodzenia powiększonej o koszty ustalenia okoliczności pominięcia pełnomocnika.

d) Poinformowanie Prezesa UOKiK o stopniu realizacji w/w zobowiązań poprzez przekazanie w terminie 44 dni od daty uprawnomocnienia się decyzji wprowadzonego do stosowania tekstu jednolitego wzorca umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączości, zawierających ofertę „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający” oraz w tym samym terminie przekazania informacji o liczbie Zamawiających, do których wysłano ofertę zmiany umowy, określonej w punkcie b).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie polegające na tym, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu,

do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy wskazane warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań przedsiębiorcy, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania Angeliki Czech i wydanie przez Prezesa UOKIK decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W pierwszej kolejności zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w przedmiotowej sprawie niezbędne jest ustalenie, czy doszło do zagrożenia naruszenia interesu publicznoprawnego, a następnie uprawdopodobnienie naruszenia przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zarzucanej przedsiębiorcy, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 tej ustawy.

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa UOKIK jest prowadzona w interesie publicznym. Podstawą ingerencji Prezesa UOKIK jest uprzednie ustalenie, że doszło do naruszenia interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2001r. sygn. akt I CKN 1217/98 stwierdził, że w odniesieniu do konsumentów ustawa chroni ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym, a nie indywidualnym czy nawet grupowym w rozumieniu sumy indywidualnych interesów konsumentów. Działaniami antykonsumenckimi są więc jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku.

W ocenie Prezesa UOKIK, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami Angeliki Czech. Konsumentami są właściciele nieruchomości, którzy podpisali lub zamierzają podpisać umowy na usługi oferowane przez przedsiębiorcę.

Działania przedsiębiorcy - Angeliki Czech nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieje więc możliwość poddania zachowania przedsiębiorcy dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKIK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uprawdopodobnienie naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK postawił Angelice Czech zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Tym samym dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy;
- 2) noszącego znamiona bezprawności;
- 3) godzącego w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad. 1)

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 lit. a) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pod pojęciem „przedsiębiorca”, rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013r., poz. 672 t.j.).

Skoro Angelika Czech prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów .
Spełniona została zatem pierwsza z w/w przesłanek.

Ad 2)

Bezprawność w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa, ale także z zasadami współżycia społecznego bądź dobrymi obyczajami bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy zatem ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego czy dobrymi obyczajami.

Bezprawność działań Angeliki Czech, określonych w pkt I sentencji decyzji wynika z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jak bowiem wskazał SOKiK w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 24 ust. 2 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.

Należy podnieść, że stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania

uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień tożsamyh. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego cel i skutek są tożsame z zakresem i celem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa UOKiK znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Zatem w przedmiotowym postępowaniu uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania przedsiębiorcy.

Ad I. 1 sentencji decyzji

Prezes UOKiK zakwestionował stosowanie przez przedsiębiorcę postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności” zawieranej w ofercie „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający” o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Zdaniem Prezesa UOKiK, odnosząc się do postawionego przedsiębiorcy w.w zarzutu stosowania we wzorcu umowy postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.), to w ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie to jest tożsame co do celu i skutku z wpisanym do Rejestru postanowieniami wzorów umów:

-pod nr 110, na mocy wyroku SOKiK z dnia 10 marca 2004 r. sygn. akt XVII Amc 34/03, o treści: **„Zlecaniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym nieruchomość wskazana została jako potencjalnym nabywcom pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej.”;**

- pod nr 1258, na mocy wyroku SOKiK z dnia 24 maja 2007 r. sygn. akt XVII Amc 67/06 o treści: **„W przypadku sprzedaży nieruchomości przez zamawiającego z pominięciem Pośrednika oraz braku zapłaty prowizji w terminie określonym w par. 5 zamawiający zapłaci Pośrednikowi karę umowną w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia, także w przypadku sprzedaży po upływie umowy na zasadzie wyłączności, jeżeli nabywca jest klientem Pośrednika, który otrzymał wskazanie adresowe w czasie trwania umowy pośrednika”.**

SOKiK w uzasadnieniu wyroku odnoszącego się do klauzuli niedozwolonej wpisanej pod numerem 110 stwierdził, że w sytuacjach określonych w tym postanowieniu prowizja w potrójnej wysokości pełni funkcję kary umownej z art. 483. kc. Z tego przepisu wynika też, że główną funkcją kary umownej jest naprawienie wynikłej szkody. W umowach zawieranych z konsumentami za pomocą wzorca umowy, wysokość kary umownej nie może być nadmiernie wygórowana, ani w sposób nadmierny wyższa od dającej się przewidzieć szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

W przypadku zawarcia przez konsumenta umowy sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika traci on należne mu wynagrodzenie (prowizję), która pobierana jest od obu stron umowy, tj. sprzedającego i kupującego- w tym przypadku pośrednik traci przewidywaną korzyść w wysokości dwóch prowizji. W żadnym wypadku pośrednik nie uzyskuje trzeciej prowizji. Kara umowna przewyższająca podwójną prowizję nie kompensuje przewidywanej szkody i ma charakter nadmiernie wygórowany, gdyż w umowach z konsumentami zawieranych przy pomocy wzorca umowy, odmiennie niż np. w obrocie gospodarczym, kara umowna nie może stanowić dodatkowej dolegliwości za nienależyte wykonanie umowy.

W przypadku zakwestionowanego postanowienia z wzorca umowy w ofercie „Kup bez prowizji – Prowizję płaci tylko Sprzedający” prowizja z tytułu sprzedaży należy się pośrednikowi tylko od sprzedającego, więc w przypadku sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika traci on tylko jedną prowizję. Dlatego też kara umowna w wysokości 150% wysokości prowizji, w ocenie Prezesa UOKIK przewyższa wynagrodzenie pośrednika i ma charakter zbyt wygórowany.

Mając na względzie analogiczność skutków wynikających dla konsumentów ze stosowania przywołanych powyżej klauzul – zdaniem Prezesa Urzędu – przyjąć należy, iż kwestionowane postanowienie może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru, a zatem została uprawdopodobniona możliwość stosowania przez przedsiębiorcę w wyżej opisanym zakresie działań bezprawnych, polegających na stosowaniu postanowienia wzorca umowy wpisanego do Rejestru postanowień wzorów umów uznanych za niedozwolone.

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes UOKIK podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż: „(...) *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów*” (wyrok z dnia 12 września 2003r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie Prezes UOKIK ma do czynienia z zagrożeniem naruszenia praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli,

bądź mogli zawrzeć z przedsiębiorcą umowy zawierające niedozwolone postanowienia umowne. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy może nie dotyczyć interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz może naruszać uprawnienia określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy klientów Angeliki Czech.

Stosowanie opisanej wyżej praktyki może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, Prezes UOKIK stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Angelika Czech podjęła działania zmierzające do zapobieżenia stosowanym naruszeniom i złożyła zobowiązanie do zmiany zakwestionowanego postanowienia zawartego w stosowanych wzorcach umowy, poprzez zastąpienie go postanowieniem o treści:

Zatem, postanowienie o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia odszkodowania Pośrednikowi w wysokości 150 % wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje o tym fakcie.

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

ma zostać zastąpione postanowieniem o treści:

„1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 w przypadku, gdy:

a) w okresie związania niniejszą umową Zamawiający zawrze umowę przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność z Kupującym skojarzonym wskutek działań Pośrednika i nie poinformuje go o tym fakcie;

b) Zamawiający w okresie 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy zawrze umowę sprzedaży przedwstępną, warunkową lub przenoszącą własność nieruchomości z osobą skojarzoną wskutek działań Pośrednika przed rozwiązaniem umowy przez Zamawiającego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1. lit. a i b, poza obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości określonej w ust. 1., Pośrednik ma prawo dochodzenia od Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego w związku z poniesieniem dodatkowych kosztów, dotyczących konieczności podjęcia działań zmierzających do ustalenia zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1. lit. a i b umowy.

3.Przepisy niniejszej umowy, odnoszące się do sprzedaży, stosuje się odpowiednio do wszelkich innych form przeniesienia na Kupującego praw do opisanej Nieruchomości, przysługujących Zamawiającemu.”

Ponadto przedsiębiorca zobowiązał się do przedstawienia Zleceniodawcom, z którymi wiąże go umowy pośrednictwa, oferty zmiany umowy poprzez zastąpienie niedozwolonego postanowienia poprawnym oraz do dociekania swoich przyszłych ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z umów, które zostały już rozwiązane, na podstawie nowego zapisu postanowienia.

Zaproponowany przez Angelikę Czech zakres zmian, w ocenie Prezesa UOKIK, eliminuje podejrzenia co do tożsamości nowych postanowień z postanowieniami wpisanymi do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, a co za tym idzie możliwość naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Nowe postanowienia mogą zostać zamieszczone we wzorcu umownym stosowanym przez przedsiębiorcę w stosunkach z konsumentami. Złożone przy tym zobowiązanie przedsiębiorcy jest kompletne i wystarczające dla realizacji celu tj. zabezpieczenia interesów prawnych konsumentów, którzy zawarli umowy z przedsiębiorcą, jak i tych, którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Prezes UOKIK uznał, iż wskazany przez niego przedsiębiorcy termin 60 dniowy na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest adekwatny i wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na wyeliminowanie skutków praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Z powyższego względu wnioskowany przez przedsiębiorcę termin 44 – dniowy przedłużył do dni 60.

Zatem, skoro w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uprawdopodobniono, na podstawie okoliczności sprawy, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, natomiast przedsiębiorca Angelika Czech, której w tym postępowaniu zarzucono naruszenie tego przepisu, złożyła zobowiązanie do podjęcia oraz zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKIK w pkt I sentencji decyzji, nałożył na przedsiębiorcę Angelikę Czech obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad. II sentencji decyzji

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu Prezes UOKIK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes UOKIK nałożył na Angelikę Czech, obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, żądając od przedsiębiorcy przekazania, w terminie do 60 dni od daty uprawomocnienia się decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt 1, 2 i 3 sentencji decyzji, poprzez przesłanie tekstu jednolitego wzorca umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności z oferta „Kup bez prowizji - Prowizję płaci tylko Sprzedający” oraz wskazanie jaka była ogólna liczba Zamawiających, do których wysłano ofertę zmiany umowy o treści zgodnej z punktem 2.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie .

Otrzymuje:

**Angelika Czech
ZAK INWESTYCJE Doradcy Finansowi**

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