



L. dz. 17599 ZBI. 1 ZGŁOSZENIE
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH

Projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego

(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie

z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej

lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów,

Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)

A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM

1. Nazwa/imię i nazwisko²²
Polska Federacja Rynku Nieruchomości
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania²²
ul. Świętokrzyska 36 lok. 8, 00-116 Warszawa
3. Adres do korespondencji i adres e-mail
ul. Świętokrzyska 36 lok. 8, 00-116 Warszawa e-mail: tsuska@pfrn.pl

B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM

Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		ul. Kraków
2		ul. Warszawa
3		
4		
5		

C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY

Polska Federacja Rynku Nieruchomości jest największą w Polsce organizacją zrzeszającą stowarzyszenia osób wykonujących zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości. Znacząca liczba tych osób jest równocześnie przedsiębiorcami świadczącymi usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Od wielu lat konsekwentnie dąży do wyeliminowania w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz umowach o zarządzanie nieruchomościami zawieranych z konsumentami klauzul abuzywnych lub mogących zostać za takie uznanych. Dostrzegając liczne nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu abstrakcyjnej kontroli postanowień zawartych we wzorcach umów kierowała wystąpienia, w tym do Rzecznika Praw Obywatelskich, podnosząc konieczność dokonania zmian zarówno w konstrukcji Rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji, jak również uniemożliwienia organizacjom mieniącym się obrońcami konsumentów kierowania pozwów do Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału XVII – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w celu osiągnięcia dodatkowych dochodów. Zamierzone zmiany zdążają w dobrym w dobrym kierunku, jednak niektóre z projektowanych rozwiązań budzą poważne wątpliwości co do trafności. Zawężenie kręgu podmiotów uprawnionych do składania wniosków o wszczęcie postępowania odnośnie uznania danego postanowienia wzorca umowy za klauzulę abuzywną, pozwoli – mamy nadzieję – na wyeliminowanie tych organizacji, które składały pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kierując się nie interesem konsumentów, ale własnym, o charakterze finansowym. Zdziwienie PFRN budzi wyeliminowanie z grona uprawnionych powiatowych i miejskich rzeczników konsumentów posiadających - z racji wypełniania zadania samorządu terytorialnego w zakresie ochrony konsumentów - najbliższy kontakt z konsumentami, wysłuchującymi ich skarg na niewłaściwe postępowanie przedsiębiorców, zapoznających się z kwestionowanymi wzorcami umów. Powierzenie abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorców umów Prezesowi UOKiK (przy zachowaniu

sądowej kontroli decyzji administracyjnych) uznajemy za właściwe. Mamy nadzieję, że pozwoli to na wydajne skrócenie czasu postępowania i wyeliminowanie przeciągającego się stanu niepewności przedsiębiorcy odnośnie prawidłowości kwestionowanej klauzuli we wzorcu umowy stosowanej w obrocie z przedsiębiorcami.

Posługiwanie się przez przedsiębiorców wzorcami umów, nienegocjowanymi, standardowymi jest zjawiskiem powszechnym i nasilającym się, występującym nie tylko w obrocie z konsumentami. Trefnym rozwiązaniem jest wprowadzenie możliwości złożenia przez przedsiębiorcę wyjaśnień, przedstawienia dowodów, jak również niezwłocznego wyeliminowania przez niego z wzorca umowy postanowienia spełniającego warunki przewidziane w art. 385¹ kc.

Kontrola abstrakcyjna powinna mieć przede wszystkim charakter prewencyjny i edukacyjny.

Dotychczasowe rozwiązanie polegające na zamieszczaniu niedozwolonych postanowień umownych w Rejestrze prowadzonym przez Prezesa UOKiK nie spełniało oczekiwań przedsiębiorców i konsumentów. Za wszech miar słuszne, zdaniem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, należy uznać ograniczenie skutku orzeczenia tylko do danego przedsiębiorcy i wszystkich konsumentów, którzy wcześniej zawarli z nim umowę na podstawie wzorca, z którego pochodzi postanowienie uznane za niedozwolone. PFRN obawia się, że publikowanie decyzji Prezesa UOKiK nie będzie wolne od błędów Rejestru. Z projektowanego art. 31b wynika, że będą one publikowane w całości lub w części (co oznacza uznaniowość), w szczególności zamieszczona będzie sentencja decyzji, wskazane strony, a więc ujawniona zostanie nazwa przedsiębiorcy, a także wymieniona wysokość kary. Ta ostatnia informacja może spełniać rolę odstraszającą, lecz nie należy jej przeceniać. Znacznie ważniejszy jest walor edukacyjny nie tylko dla przedsiębiorcy- strony decyzji, lecz również dla konsumentów i innych przedsiębiorców, a tego nie da się osiągnąć bez nakazu publikacji motywów, którymi kierował się Prezes UOKiK przy uznaniu danej klauzuli za abuzywną, tym bardziej, że zakaz jej stosowania będzie wywierał skutek tylko w odniesieniu do danego przedsiębiorcy, który ją stosuje oraz wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie kwestionowanego wzorca (odmiennie od obecnego stanu prawnego). Wszelkie ułatwienia dla konsumentów w dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych przewidziane w przedmiotowym projekcie nowelizacji i korzyści stąd płynące w zakresie ochrony ich interesów nie zrównoważą szkód, na które konsumenci będą w dalszym ciągu narażeni przez zamieszczanie przez innych przedsiębiorców we wzorcach umów postanowień tożsamyh co do treści i celu z klauzulą zakazaną decyzją. Pozytywny, długotrwały i powszechny skutek w eliminacji niedozwolonych postanowień z wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami może przynieść tylko edukacja przedsiębiorców, nie zaś ich karanie i szeroko pojęte kontrolowanie wykonania wydanych decyzji administracyjnych i bezpośrednie ingerowanie przez Prezesa UOKiK w zachowania przedsiębiorców (np. przez nakazanie przedsiębiorcy zwrotu konsumentom uzyskanych korzyści, wystąpienia do konsumentów z propozycją zawarcia aneksów do umów zawierających klauzule abuzywne).

Co najmniej poważne zastrzeżenia budzi wprowadzenie do ustawy zezwolenia na działania podejmowane przez tzw. tajemniczego klienta. Instytucja ta może prowadzić do nadużywania uprawnień (np. uzyskania od przedsiębiorcy wzorca umowy stosowanego w obrocie z klientami z pominięciem otrzymanej jednocześnie informacji o prawie konsumenta do indywidualnego ustalania poszczególnych postanowień).

Polska Federacja Rynku Nieruchomości uznaje za słuszne wprowadzenie w projektowanej nowelizacji przepisów zakazujących oferowania konsumentom usług finansowych nieodpowiadających potrzebom konsumentów lub w sposób nieadekwatny do charakteru tych usług. -----

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY	
1	Wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	