



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-10/13/AŻ

Warszawa, dn. 17 grudnia 2013 r.

DECYZJA Nr RWA-30/2013

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.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu przeciwko Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółce Akcyjnej Spółce komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Warszawie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje określoną w art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów polegającą na stosowaniu we wzorcach umownych postanowienia o treści: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności*, co jest niezgodne z art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego, po przyjęciu wyrażonego w pismach z dnia 17 października 2013 r. i 6 listopada 2013 r. zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania stosowania zakazanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów i wyeliminowania jej skutków, **nakłada się** na Fundusz Hipoteczny DOM Spółkę Akcyjną Spółkę komandytowo – akcyjną z siedzibą w Warszawie **obowiązek wykonania tego zobowiązania** poprzez:

- 1) zawieranie nowych umów, w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w oparciu o wzorce umowne niezawierające w swojej treści postanowienia: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności*,
- 2) przesłanie konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorców umownych zawierających ww. postanowienie, w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia

się niniejszej decyzji, propozycji podpisania aneksów do zawartych umów, które będą uwzględniać zmianę wzorców umownych określoną w pkt I.1.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na Fundusz Hipoteczny DOM Spółkę Akcyjną Spółkę komandytowo – akcyjną z siedzibą w Warszawie obowiązek przekazania, w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt. I sentencji decyzji, która powinna obejmować przedstawienie pierwszych trzech zawartych umów niezawierających w swojej treści postanowienia: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności* oraz przedłożenie dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom propozycji zawarcia aneksów do obowiązujących umów.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu (dalej również: Delegatura UOKiK we Wrocławiu) przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie poziomu ochrony interesów konsumentów, jak również czy w związku z działalnością badanych przedsiębiorców nie nastąpiło naruszenie uzasadniające podjęcie stosownych działań (znak: RWR-403-2/13). Jednym z podmiotów objętych ww. postępowaniem był Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółka, Fundusz Hipoteczny, Fundusz Hipoteczny DOM). Delegatura UOKiK we Wrocławiu w toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego dokonała analizy stosowanych przez Fundusz Hipoteczny wzorców umownych zatytułowanych:

- *Przedwstępna umowa o dożywocie* (w formie pisemnej),
- *Przedwstępna umowa o dożywocie* (w formie aktu notarialnego),
- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie pisemnej),
- *Umowa o dożywocie* (w formie aktu notarialnego),

- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie pisemnej – dwie wersje),
- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie aktu notarialnego – dwie wersje),
- *Umowa renty odpłatnej* (w formie aktu notarialnego – trzy wersje).

W wyniku ww. analizy Delegatura UOKiK we Wrocławiu zidentyfikowała w treści stosowanych przez Spółkę wzorców umownych niezgodne z przepisami Kodeksu cywilnego postanowienie, co, w ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wymagało podjęcia działań zgodnie z kompetencjami wynikającymi z ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawę Funduszu Hipotecznego DOM przekazał do wszczęcia i prowadzenia Delegaturze Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie (dalej również: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK, Delegatura UOKiK w Warszawie).

W dniu 10 września 2013 r. wobec Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. wszczęte zostało postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Fundusz praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcach umownych postanowienia o treści: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności*, co jest niezgodne z art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pismem z dnia 10 września 2013 r. Spółka została zawiadomiona o wszczętym postępowaniu. Prezes Urzędu, na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwrócił się do Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. o ustosunkowanie się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie Prezesa Urzędu, Spółka w piśmie z dnia 23 września 2013 r. odniosła się do postawionego zarzutu.

Fundusz wskazał, iż bezspornym pozostaje fakt, iż konsument zawierający umowę o dożywocie / renty odpłatnej ze Spółką, w ramach której ustanawiana jest na jego rzecz służebność osobista mieszkania/prawo do korzystania ze zbywalnego lokalu/domu może

przyjąć na mieszkanie osoby trzeciej tj. małżonka lub małoletnie dziecko, osoby przez seniora utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego, a także gdy będzie do tego zmuszony w związku z koniecznością udzielenia mu pomocy, co czyni zadość art. 301 § 1 k.c. Fundusz podniósł w swoim piśmie, iż zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie, zawarte w stosowanych propozycjach umów, funkcjonowało nierozdzielnie z klauzulą: *Uprawniony zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu (...) osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które obejmowało będzie poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania opisanego wyżej lokalu mieszkalnego Funduszowi w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionego.* W opinii Spółki zacytowane postanowienie jednoznacznie wskazywało, iż Fundusz liczył się z sytuacjami, w których seniorzy przyjmą na mieszkanie osoby trzeciej pomimo braku stosownej zgody ze strony Spółki. Treść umowy, jak zauważył Fundusz, nie rozstrzygała co w sytuacji, gdy osoba trzecia zamieszka w przedmiotowym lokalu bez zgody Spółki, czy nie podpisując powyższego oświadczenia. Funduszu Hipotecznego podniósł, iż dba o dobro korzystających z jego usług konsumentów oraz nieustannie dąży do tego, aby stosowane przez Spółkę propozycje umów spełniały najwyższe standardy etyczne.

Fundusz Hipotecznego DOM w piśmie z dnia 17 października 2013 r. złożył zobowiązanie do niestosowania zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia w nowo zawieranych umowach.

Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. Fundusz Hipotecznego doprecyzował złożone zobowiązanie. Spółka zobowiązała się wysłać do wszystkich konsumentów, z którymi zawarła wciąż obowiązujące umowy o dożywocie / renty odpłatnej oraz przedwstępne umowy o dożywocie / renty odpłatnej pismo informujące o możliwości aneksowania tych umów poprzez usunięcie zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia.

Fundusz Hipotecznego DOM został zawiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Spółka skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy pod numerem: 0000354255. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Przy zawieraniu z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ kodeksu cywilnego, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, umów o dożywocie / renty odpłatnej Fundusz posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 kodeksu cywilnego zatytułowanymi:

- *Przedwstępna umowa o dożywocie* (w formie pisemnej),
- *Przedwstępna umowa o dożywocie* (w formie aktu notarialnego),
- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie pisemnej),
- *Umowa o dożywocie* (w formie aktu notarialnego),
- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie pisemnej – dwie wersje),
- *Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej* (w formie aktu notarialnego – dwie wersje),
- *Umowa renty odpłatnej* (w formie aktu notarialnego – trzy wersje).

Fundusz Hipoteczny DOM w ww. wzorcach umownych stosuje postanowienie o treści: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.*

Fundusz zobowiązał się do niestosowania zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia w nowo zawieranych umowach oraz wysłania do konsumentów, których wciąż obowiązujące umowy zawierają w swojej treści ww. klauzulę, pisma informującego o możliwości aneksowania tych umów poprzez usunięcie postanowienia: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.*

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie stwierdzenie przez Prezesa UOKiK, iż w wyniku stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zagrożony został interes publicznoprawny. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Przepis ten przesądza o przynależności niniejszej ustawy do dziedziny prawa publicznego, jak również o wyłączeniu możliwości podejmowania przez Prezesa Urzędu działań w celu ochrony interesów indywidualnych czy grupowych. W toku postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes Urzędu jest zatem rzecznikiem interesu publicznego. Rola ta wynika nie tylko z celu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, lecz również z jednej z naczelných zasad postępowania administracyjnego, tj. zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, określonej w art. 7 k.p.a. Wobec powyższego wykazanie wystąpienia zagrożenia interesu publicznoprawnego w danej sprawie stanowi podstawową przesłankę warunkującą możliwość jej rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu niniejsza sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy byli lub mogli stać się kontrahentami Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. Należy przy tym zauważyć, że interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów stanowi jednocześnie naruszenie interesu publicznoprawnego. Wobec powyższego uzasadnione było podjęcie przez Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

I. Uprawdopodobnienie stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia

postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, 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 związku z powyższym dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Fundusz Hipoteczny DOM przepisu art. 24 ww. ustawy.

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez które stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego przepisu rozumie się godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy.

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- A) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- B) działanie to jest bezprawne,
- C) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Uprawdopodobnienie statusu przedsiębiorcy

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z jej art. 4 pkt 1, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 672 ze zm.) a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą 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 art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów

dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Przedsiębiorcą, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą, w myśl art. 2 ww. ustawy, jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, gdyż jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą działalność gospodarczą we własnym imieniu. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

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 bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. J. Szwaja (red.): Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Komentarz, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s. 117-118). Prezes Urzędu, oceniając zachowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne. Zgodnie z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483) *źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego.*

Należy wskazać w związku z powyższym, że art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem¹.

Zarzut postawiony Spółce w ramach niniejszego postępowania związany jest ze stosowaniem w wykorzystywanych w obrocie konsumenckim wzorcach umownych postanowienia sprzecznego z art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego.

Fundusz Hipoteczny DOM w treści wykorzystywanych w obrocie konsumenckim wzorców umownych stosuje postanowienie o treści: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.*

Zgodnie z brzmieniem zacytowanego postanowienia Spółka nakłada na konsumenta obowiązek uzyskania zgody Funduszu w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie. Jednocześnie przepis art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, iż mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Zatem stosowane przez Fundusz Hipoteczny postanowienie pozostaje w sprzeczności z treścią ww. przepisu Kodeksu cywilnego. Nakłada ono na konsumenta obowiązek uzyskania zgody Spółki na przyjęcie na mieszkanie małżonka, dzieci małoletnich, jak również innych osób, w sytuacji kiedy są utrzymywane przez konsumenta lub są niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego. To od Funduszu, zgodnie z treścią zakwestionowanego postanowienia, zależy czy ww. osoby będą mogły zamieszkać z konsumentem. Prawo mającego służebność wynikające z treści art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego może zostać zatem naruszone poprzez treść zakwestionowanego postanowienia.

¹ Art. 24 ust. 2 pkt 2, który odnosi się do zakazu stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., stanowi samoistną przesłankę bezprawności i wyjątek od ogólnej zasady.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK działanie Funduszu Hipotecznego DOM opisane w sentencji decyzji może naruszać interes konsumentów. Działanie to polega bowiem na wykorzystywaniu w obrocie postanowienia, które narusza art. 301 § 1 Kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Spółki jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogli zawrzeć z nią umowę. Działania te są skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów po 65. roku życia dysponujących prawami do nieruchomości. Oferta handlowa Funduszu ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów we wskazanym przedziale wiekowym. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działanie Spółki może naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów po 65. roku życia, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na prawdopodobieństwo naruszenia w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Fundusz Hipoteczny DOM wskazanym w pkt. I sentencji niniejszej decyzji postanowieniem wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

II. Zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Jeżeli, stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 ww. ustawy, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Określone przez Fundusz Hipoteczny DOM działania zmierzające do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu obejmuje zaprzestanie podpisywania z konsumentami umów z wykorzystaniem wzorców umownych zawierających zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie oraz usunięcie go z umów funkcjonujących w obrocie.

Pismami z dnia 17 października 2013 r. oraz z dnia 6 listopada 2013 r. Spółka zobowiązała się bowiem do niestosowania zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia w nowo zawieranych umowach oraz wysłania do konsumentów, których wciąż obowiązujące umowy zawierają w swojej treści klauzulę: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności*, pisma informującego o możliwości aneksowania tych umów poprzez usunięcie zacytowanego postanowienia.

W wyniku podjęcia przedmiotowych działań przez Fundusz nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanej klauzuli.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Fundusz w ww. zakresie rozwiązanie jest równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionemu w toku niniejszego postępowania naruszeniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z uwagi na powyższe istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może określić w decyzji termin wykonania zobowiązań. Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do wykonania przyjętego zobowiązania w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w punkcie I sentencji decyzji.

III. Obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji zobowiązań

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w decyzji Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Zgodnie z powołanym przepisem Fundusz Hipoteczny DOM został zobowiązany do złożenia w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt. I sentencji decyzji, która powinna obejmować przedstawienie pierwszych trzech zawartych umów niezawierających w swojej treści postanowienia: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności* oraz przedłożenie dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom propozycji zawarcia aneksów do obowiązujących umów.

Mając powyższe na uwadze należało orzec 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 w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKIK w Warszawie
Dorota Grudzień-Barbachowska
/podpis/

Otrzymuje: