



RGD-61-23/13/JM

Gdańsk, 17 grudnia 2013 r.

DECYZJA NR RGD. 26/2013

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 zmianami) oraz § 2 pkt 4 i § 5 pkt 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) – działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie,

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje się za **praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 tej ustawy, działania przedsiębiorcy polegające na stosowaniu we wzorcu umownym: „**Umowa o dożywocie**” postanowienia, o treści:

„W imieniu FUNDUSZU HIPOTECZNEGO OMNES spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie oświadczam, że wyrażam zgodę dla ..., aby mogli oni przyjąć na mieszkanie osoby trzecie, w tym również zameldować te osoby w przedmiotowym lokalu na czas określony. Niniejsza zgoda udzielana jest pod warunkiem, że wcześniej małżonkowie ... zgłoszą w FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółce z o.o. w Szczecinie kandydatury osób do wspólnego zamieszkiwania z nimi, osoby te przed zamieszkaniem i zameldowaniem złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji zgodnie z przepisami art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego w okresowym terminie i w określonych warunkach, a także w przypadku braku wcześniejszego wymeldowania się z lokalu, zobowiążą się do zapłaty na rzecz wymienionej spółki kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu”,

co jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., **i stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 1 marca 2013 r.**

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) uznaje się za **praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działania przedsiębiorcy polegające na wprowadzeniu konsumentów w błąd poprzez umieszczenie w ulotce reklamowej Przedsiębiorcy informacji o treści:

„Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, - ubezpieczamy twoją nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie”,

„Twoje korzyści: - Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości, a za zgodą Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...)

Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszonych o podatek dochodowy.

(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wpłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed zawarcia – umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty. (...)”,

co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art 5. ust 1 i 2 pkt 1 w związku z art. 4 ust 1 i 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171 poz.1206), **i stwierdza się za niechanie stosowania tej praktyki z dniem 23 września 2013 r.**

III. Na podstawie art. 26 ust. 2 w związku z art. 27 ust. 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) Prezes Urzędu określa następujące środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:

zobowiązuje przedsiębiorcę FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie do przekazania konsumentom aneksów zmieniających kwestionowane postanowienia, wymienione w punkcie **I** sentencji decyzji, w umowach wykonywanych, **w terminie do dnia 1 lutego 2014 r.**

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 80 tej ustawy oraz na podstawie art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 263 ust. 1 tej ustawy i 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działając w imieniu Prezesa Urzędu ochrony Konkurencji i Konsumentów, postanawia się obciążyć przedsiębiorcę FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie kosztami postępowania w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, które kończy niniejsza decyzja administracyjna, w kwocie 7,60 zł (słownie: siedem złotych 60/100 gr), i zobowiązuje do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

UZASADNIENIE

[1] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej również Prezes Urzędu) wszczął i prowadził, pod sygn. akt RGD. 405-44/12/13/IPW postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania podejmo-

wane przez Fundusz Hipoteczny OMNES spółka z o.o. [zwany dalej Funduszem] oferujący konsumentom możliwość uzyskania dodatkowego źródła dochodu – renty dożywotniej – w zamian za przeniesienie przez konsumenta na Fundusz własności lokalu, nie naruszają przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) [dalej ustawa o ochronie ...] i innych ustaw w sposób uzasadniający wszczęcie przeciwko ww. przedsiębiorcy postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

- [2] W trakcie postępowania wyjaśniającego, o którym mowa w punkcie 1, Prezes Urzędu ustalił, iż niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie w obrocie z konsumentami, a także treści ulotek reklamowych Funduszu mogą pozostawać w sprzeczności z zakazami wynikającymi z art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [3] Mając na uwadze dokonane ustalenia Prezes Urzędu wszczął przeciwko FUNDUSZOWI HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie, postanowieniem nr 256/13 z dnia 3 września 2013 r., postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.
- [4] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie, pismem z dnia 23 września 2013r., poinformował, m.in. że *wskazane przez UOKiK w zawiadomieniu postanowienia zostały zmienione, dostosowane do obowiązujących przepisów i w związku z tym nie zawierają już one postanowień, które mogą być tożsame z niedozwolonymi klauzulami, a także postanowienia zostały zmienione w ten sposób, iż pozostają w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa*. Do pisma przedsiębiorca dołączył nowo opracowane wzorce umowne. Powyższe dotyczy zarówno wzorca umowy jaki informacji podawanych w ulotce reklamowej.
- [5] Następnie, pismem z dnia 21 października 2013 r. przedsiębiorca uściślił, że nowe wzorce umowne zostały wprowadzone z dniem 1 marca 2013 r. Od tego dnia, umowy w poprawionej treści stosowane są w obrocie z konsumentami.
- [6] Zgodnie z informacją i deklaracją przedsiębiorcy, *osoby z którymi zostały podpisane umowy zawierające wyżej wymieniony zapis, do końca października 2013 r. otrzymają od przedsiębiorcy propozycję bezpłatnego aneksowania umów, w wyniku którego zapis ten zostanie usunięty.*”

PREZES URZĘDU USTALIŁ STAN FAKTYCZNY, JAK NIŻEJ.

- [7] FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 kwietnia 2012 r. pod numerem 0000416358. Stosownie do dokonanego wpisu przedmiotem jego działalności może być m.in.: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych, pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych itp.

- [8] W ramach prowadzonej działalności przedsiębiorca stosuje w obrocie z konsumentami m.in. wzorce umowne zawierające postanowienie o treści: „W imieniu FUNDUSZU HIPOTECZNEGO OMNES spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie oświadcza, że wyraża zgodę dla..., aby mogli oni przyjąć na mieszkanie osoby trzecie, w tym również zameldować te osoby w przedmiotowym lokalu na czas określony. Niniejsza zgoda udzielana jest pod warunkiem, że wcześniej małżonkowie ... zgłoszą w FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółce z o.o. w Szczecinie kandydatury osób do wspólnego zamieszkiwania z nimi, osoby te przed zamieszkaniem i zameldowaniem złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji zgodnie z przepisami art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego w określonym terminie i w określonych warunkach, a także w przypadku braku wcześniejszego wymeldowania się z lokalu, zobowiążą się do zapłaty na rzecz wymienionej spółki kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu”, które może być uznane za sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., co w konsekwencji stanowi naruszenie art. 24 ust. 2, w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie [...].

Ponadto przedsiębiorca przekazuje konsumentom w ulotkach reklamowych informacje o treści: „Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, - ubezpieczamy twoja nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie.” ; „Twoje korzyści: - Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości, a za zgoda Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...).”; „Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszych o podatek dochodowy.”; „(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wpłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed zawarcia – umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty (...)”, które to działania uznać można jako wprowadzające konsumentów w błąd, polegające między innymi na rozpowszechnieniu nieprawdziwych informacji, a tym samym zdefiniować je jako działania stanowiące nieuczciwą praktykę rynkową określoną art. 4 ust. 1 i 2 w związku z art 5. ust 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171 poz.1206), co w konsekwencji stanowi naruszenie art. 24 ust. 2, pkt. 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie [...].

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

- [9] Możliwość rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny. Prezes Urzędu jest bowiem upoważniony do realizacji zasadniczego celu powołanej ustawy, którym, zgodnie z art. 1 ust. 1, jest określanie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Jeśli natomiast przesłanka interesu publicznego nie

występuje, Prezes Urzędu nie jest upoważniony do podjęcia sformalizowanych działań. Rozpatrywana sprawa ma, w ocenie Prezesa Urzędu, charakter publicznonprawny, albowiem dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami przedsiębiorcy. Tymczasem, zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

- [10] W postępowaniu, które kończy niniejsza decyzja, FUNDUSZOWI HIPOTECZNE-MU OMNES spółce z o.o. w Szczecinie postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 24 ust. 1 zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a zgodnie z ust. 2 tego artykułu przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności ... nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3). Aby działania przedsiębiorcy mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanymi wyżej przepisami art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest wykazanie, iż spełniają one łącznie następujące przesłanki:
- 1) ujawniają się w obrocie konsumenckim, a więc dotyczą relacji przedsiębiorca-konsument,
 - 2) stanowią działanie bezprawne,
 - 3) naruszają zbiorowe interesy konsumentów.
- [11] FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółka z o.o. w Szczecinie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym pod pojęciem tym rozumie się m.in. przedsiębiorcę w znaczeniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 672 ze zmianami). Artykuł 4 tej ustawy stanowi, iż:
- 1) przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą,
 - 2) za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.
- [12] Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹ Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.
- [13] W przedmiotowej sprawie fakt stosowania przez FUNDUSZ HIPOTECZNY OMNES spółka z o.o. w Szczecinie w obrocie z konsumentami wzorca umownego tj.: „**Umowa o dożywocie**” oraz adresowania do konsumentów ulotek reklamowych nie budzi wątpliwości, co przesądza o tym, iż pierwszą z przesłanek art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy uznać za spełnioną.
- [14] Zdaniem Prezesa Urzędu, za spełnioną należy uznać także przesłankę naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, bowiem naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w sytuacji, gdy skierowane jest

nie tylko do indywidualnych konsumentów, lecz szerszego, nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wymieniony warunek jest spełniony, bowiem oferta zawarcia umowy przedstawiona przez Fundusz Hipoteczny OMNES zawierająca postanowienie sprzeczne z przepisami kodeksu cywilnego, adresowana była i jest nie do ściśle określonego, konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

- [15] Za spełnioną należy także uznać drugą z przesłanek, odnoszącą się do bezprawności działania przedsiębiorcy. Bezprawność ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów (...) *muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przyznają obowiązujące przepisy prawa*¹. Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Artykuł 24 tej ustawy 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 prawem³. W art. 24 ust. 2 ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem *w szczególności*, co oznacza, że ma on charakter przykładowy. Stąd przyjąć należy, że przejawem praktyki określonej w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów są te działania przedsiębiorcy, które naruszają przepisy innych aktów prawnych. Jak na to wskazuje orzecznictwo z zakresu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów *za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązują-*

¹ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.

² Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

³ Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

*cego prawa sferę ich interesów*⁴. Jak na to wskazują ustalenia Prezesa Urzędu zakwestionowane zachowania rynkowe Funduszu Hipotecznego Omnes:

- 1) naruszają przepisy art. 301§ 1 ustawy Kodeks Cywilny
- 2) stanowią nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. Nr 171, poz. 1206),

UZASADNIENIE PRAKTYKI ZWIĄZANEJ Z NARUSZENIEM PRZEPISU ART. 301§ 1 ustawy Kodeks Cywilny.

[16] We wzorcu pn. **„Umowa o dożywocie”** znajduje się postanowienie o treści: „w imieniu FUNDUSZU HIPOTECZNEGO OMNES spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie oświadcza, że wyraża zgodę dla..., aby mogli oni przyjąć na mieszkanie osoby trzecie, w tym również zameldować te osoby w przedmiotowym lokalu na czas określony. Niniejsza zgoda udzielana jest pod warunkiem, że wcześniej małżonkowie ... zgłoszą w FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółce z o.o. w Szczecinie kandydatury osób do wspólnego zamieszkiwania z nimi, osoby te przed zamieszkaniem i zameldowaniem złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji zgodnie z przepisami art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego w okresowym terminie i w określonych warunkach, a także w przypadku braku wcześniejszego wymeldowania się z lokalu, zobowiążą się do zapłaty na rzecz wymienionej spółki kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu.”

Postanowienie to stoi w sprzeczności z przepisem art. 301 § 1 kodeksu cywilnego stanowiącego 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. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.”

[17] W ocenie Prezesa Urzędu warunki wzorca „Umowy o dożywocie” stosowanego przez przedsiębiorcę ustanawiają na rzecz konsumentów – strony umowy służebność osobistą mieszkania. Kwestionowane przez Prezesa postanowienie, ustanawiające taką służebność, w swej treści stanowi ograniczenie regulacji kodeksowej określonej w art. 301 § 1 k.c., będąc w konsekwencji sprzecznym z treścią cytowanego wyżej artykułu kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego brzmieniem mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i małoletnie dzieci, a także inne osoby, jeżeli są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Kwestionowany warunek wzorca umowy, ogranicza to uprawnienie, gdyż nakłada na konsumenta dodatkowy obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy na przyjęcie osób trzecich na mieszkanie - w każdym wypadku - nawet w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie. Postanowienie tak sformułowane warunkuje nadto udzielenie takiej zgody od przedłożenia przedsiębiorcy oświad-

⁴ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.

czenia o poddaniu się egzekucji przez osobę trzecią. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne wobec osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność osobista mieszkania.

- [18] Reasumując, w przypadku powyżej wskazanej klauzuli zawartej we wzorcu pn. *Umowa dożywocia* bezprawność działań przedsiębiorcy wynika z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Aktem prawnym, do którego należy odwołać się w przedmiotowej sprawie jest kodeks cywilny, a ściślej jego art. 301 § 1. Kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis stanowi ograniczenie regulacji kodeksowej, co uzasadnia zarzut jego bezprawności. Stosowanie zaś przez przedsiębiorcę zapisów wzorców umów sprzecznych z zapisami ustawy kodeks cywilny **jest** - zgodnie z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - **działaniem bezprawnym godzącym w zbiorowe interesy konsumentów**.

Stąd orzeczono jak w **punkcie I** sentencji decyzji.

Uzasadnienie praktyki związanej ze stosowaniem nieuczciwych praktyk rynkowych.

- [19] Przedsiębiorcy postawiono zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na wprowadzaniu konsumentów w błąd poprzez zamieszczenie w ulotce reklamowej informacji o treści:

„Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, - ubezpieczamy twoją nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie.” ; „Twoje korzyści: - Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości, a za zgoda Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...); „Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszonych o podatek dochodowy.”; „(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wpłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed zawarcia – umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty. (...)”

co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w związku z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. Nr 171, poz. 1206).

- [20] Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 1 tej ustawy praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcać jego zachowania rynkowe. Zgodnie z ust. 2 tego arty-

kułu za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd [...] . Z kolei art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 tej ustawy za praktykę rynkową uznaje działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji.

- [21] Należy jednak wskazać, że praktyka określona w art. 5 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym odnosi się do decyzji podejmowanych przez przeciętnego konsumenta, za którego uznaje się konsumenta dobrze poinformowanego, uważnego i ostrożnego. Oceny tej należy dokonać z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególne podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy ze względu na szczególne cechy, takie jak: wiek, niepełnosprawność fizyczna lub umysłowa (art. 2 ust. 2 tej ustawy). Definicja przeciętnego konsumenta precyzuje więc pewien zespół cech mentalnych konsumenta, jego przeciętność, polegającą na tym, że z jednej strony możemy wymagać od takiego konsumenta pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, lecz z drugiej strony nie możemy uznać, że jest to wiedza kompletna i profesjonalna i że konsument – mimo tej ogólnej orientacji w rzeczywistości – ma prawo pewnych rzeczy nie wiedzieć.
- [22] W przedmiotowej sprawie przyjąć należy, że oferta przedsiębiorcy, kierowana jest do niedookreślonej grupy osób fizycznych, konsumentów, którzy zawierają umowę w celu bezpośrednio niezwiązanym z działalnością gospodarczą. Klientami Funduszu są konsumenci, którzy posiadają określone cechy wspólne. W realiach przedmiotowej sprawy w pełni uzasadnionym jest przyjęcie, że zwykle są to osoby starsze, samotne, nie mogące liczyć na wsparcie finansowe ze strony rodziny czy bliskich, których krąg jest ograniczony, utrzymujące się z emerytury, nie posiadające oszczędności, o niskim statusie materialnym, słabo poruszające się w meandrach prawa cywilnego.
- [23] Zamieszczenie w ww. prospektach reklamowych informacji o treści: „Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, - ubezpieczamy twoją nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie.” błędnie sugerowało konsumentom, że Fundusz opłaca należności z tytułu ubezpieczenia nieruchomości oraz podatku od nieruchomości zamiast konsumenta (*za Ciebie, Twoją nieruchomość*). W rzeczywistości ciężar ponoszenia powyższych opłat spoczywa na właścicielu nieruchomości, którym staje się przedsiębiorca. Tym samym świadczenia te nie są świadczeniami otrzymywanymi dodatkowo przez konsumenta, a wynikają z samej istoty przeniesienia własności nieruchomości. Również informacje o treści: „Twoje korzyści: - Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości, a za zgoda Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowo zyski (...). Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszych o podatek dochodowy”, nie znajdują potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami umów. Umowa dożywocia w swej

treści nie przewiduje możliwości najmu. Z szeregu obostrzeń jakie konsument musi spełnić, aby przyjąć na mieszkanie osoby trzeciej (do pomocy, członków rodziny) wynika, że wynajęcie mieszkania, jako uprawnienie dalej idące, jest mało realne, o ile nie zupełnie wykluczone. Podobnie kolejna informacja zawarta w ulotce reklamowej, o treści:(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wpłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed zawarcia – umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty. (...)” również nie znajduje potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami umów oraz w przepisach prawa. Umowa dożywocia w swej treści nie przewiduje takiej możliwości. tj „automatycznego” zwrotu nieruchomości do poprzedniego właściciela. Nawet gdyby to przewidywała, to jedynie byłoby to zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia nieruchomości. W przypadku tego typu umów nie można mówić o automatyzmie, jaki sugeruje to hasło.

[24] Z wyżej wymienionych powodów praktykę przedsiębiorcy, polegającą na informowaniu konsumentów, o rzekomych uprawnieniach związanych z podpisaniem umowy dożywocia, uznać zatem należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami, a przekazane informacje za nieprawdziwe i dezinformujące konsumentów/klientów Spółki. Jej działania mogły w istotny sposób zniekształcić zachowania rynkowe przeciętnego konsumenta, przed zawarciem umowy, bowiem otrzymując po części nieprawdziwe informacje niewątpliwie został on wprowadzony w błąd, nie mógł więc dokonać właściwej oceny warunków umownych oraz podjąć prawidłowej decyzji, co do wyboru oferty Spółki, spośród innych, dostępnych w tym samym czasie na rynku, co więcej pod wpływem tych informacji mógł podjąć decyzje inną, niż podjąłby gdyby rozpowszechniane przez przedsiębiorcę informacje nt. warunków umowy dożywocia były prawdziwe. Działanie przedsiębiorcy mogło zniekształcić zachowanie rynkowe konsumenta także po zawarciu umowy, gdyż został on błędnie poinformowany o zakresie obowiązków strony umowy i swoich uprawnieniach wynikających z obowiązujących przepisów prawnych. W konsekwencji, zachowanie przedsiębiorcy polegające na błędnym, a co najmniej nieprecyzyjnym informowaniu konsumentów o uprawnieniach wynikających z podpisania umowy dożywocia, zadaniem Prezesa UOKiK, wypełnia przesłanki art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, zgodnie z którym praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcać zachowania rynkowe przeciętnego konsumenta, w szczególności wprowadza konsumenta w błąd. Wskazać należy, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażonym w cyt. wcześniej wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. sygn. akt XVII Ama 118/04, *Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u konsumenta, a także wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności.*

[25] Uwzględniając wszystkie okoliczności, Prezes Urzędu uznał, że opisane działania przedsiębiorcy wyczerpują przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej zdefiniowanej w art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Stąd orzeczono, jak w **punkcie II** sentencji decyzji.

- [26] Mając powyższe na uwadze stwierdza się, iż wszystkie wskazane wcześniej przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zostały spełnione.
- [27] Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy.
- [28] Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nie wydaje decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. W takim wypadku Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie zgodnie z ust. 4 tego przepisu Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.
- [29] W odniesieniu do postanowienia, o którym mowa w **punkcie I** sentencji decyzji, przedsiębiorca od dnia 1 marca 2013 r. stosuje nowy/zmieniony wzorzec umowy tj.: **„Umowa o dożywocie”**, w którym zakwestionowany przez Prezesa zapis. Rozpatrując praktykę, o której mowa w **pkt II** sentencji niniejszej decyzji, polegającej umieszczeniu w ulotce reklamowej postanowień o treści: „Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, - ubezpieczamy twoja nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie.” „Twoje korzyści: - Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości, a za zgoda Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...). Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszonych o podatek dochodowy(...). W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wpłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed zawarcia – umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty (...)”, stwierdzić należy iż, kwestionowane tamże informacje otrzymały nowe zmienione brzmienie o treści : opłacamy podatek od nieruchomości będącej przedmiotem umowy, ubezpieczamy nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie itp., umowa renty dożywotniej oferowana przez Fundusz Hipoteczny Omnes opiera się na Kodeksie Cywilnym, który w art. 908-916 definiuje instytucję dożywocia jako nieograniczone w czasie dożywotnio wypłacane świadczenie. W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wywiązywać się z zawartych w umowie świadczeń, masz prawo dochodzenia swoich praw na drodze postępowania cywilnego. Ponadto zapis o możliwości wynajęcia mieszkania został usunięty, w to miejsce wprowadzono zapis informujący o prawie przyjęcia na mieszkanie małżonka i małoletnich dzieci oraz osób utrzymywanych lub po-

trzebnych przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Tym samym stwierdzić należy, iż treść nowej ulotki reklamowej dostosowana została do obowiązujących przepisów prawa i nie zawiera postanowienia sprzecznych przepisami kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze te ustalenia Prezes Urzędu postanowił, jak w **pkt I i II** sentencji decyzji.

- [30] Uwzględniając okoliczność, że nowe wzorce adresowane są tylko do pewnej grupy konsumentów tj. nowych klientów Funduszu, natomiast umowy zawarte w oparciu o uprzednio obowiązujące wzorce, zawierające zakwestionowane postanowienia, nadal obowiązują, Prezes Urzędu postanowił, w oparciu o przepis art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, określić środki usunięcia trwających skutków naruszeń, o których mowa w pkt I i II sentencji decyzji i zobowiązał Fundusz Hipoteczny Omnes do przekazania konsumentom, w terminie do dnia 1 lutego 2014 r., aneksów zmieniających zakwestionowane postanowienia.

Wprawdzie przedsiębiorca wskazywał, iż w *związku z koniecznością poinformowania abonentów o zmianach przynajmniej na miesiąc naprzód, zmiany zostaną wprowadzone od końca października 2013 r.*, tym niemniej Prezes Urzędu postanowił o wyznaczeniu dłuższego terminu na usunięcie skutków orzeczonych naruszeń.

Stąd orzeczono jak w **punkcie III** sentencji decyzji.

- [31] Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Z kolei, stosownie do art. 80 ustawy, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą akt RGD.61-23/13/JM Prezes Urzędu orzekł w punkcie **I i II** sentencji decyzji, iż przedsiębiorca: Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o.o. dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zważywszy na tę okoliczność, zważywszy także i na to, iż kosztami postępowania – wynoszącymi 7,60 zł (słownie: siedem złotych 60/100 gr.) – są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z Funduszem Hipotecznym Omnes, obciążono nimi ww. przedsiębiorcę.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu postanowił, jak w **punkcie IV** sentencji decyzji.

POUCZENIA:

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 stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Na podstawie art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyznaczył stronie termin 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na uiszczenie kosztów niniejszego postępowania w wysokości 7 zł 60 gr. Powyższą kwotę należy wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie:

NBP O/O WARSZAWA 511010101000787822 31000000.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479³² § 1 i § 2 k.p.c, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

OTRZYMUJE:

Fundusz Hipoteczny OMNES

Spółka z o.o.

ul. Smolańska 3

70-26 Szczecin