



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
TOMASZ CHRÓSTNY**

RŁO.610.1.2019.JZL

Łódź, 21 grudnia 2020 r.

**DECYZJA nr RŁO 10/2020 (wersja jawna)**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2020 poz. 1076 i 1086), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie,

– Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**uznaje za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki Speed Cash Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie polegające na:**

1. naruszeniu obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez zamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami nierzetelnych i nieprawdziwych informacji o całkowitej kwocie pożyczki, której wysokość obejmuje kredytowane koszty pożyczki w postaci prowizji, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 5 pkt 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz. z 2019 r. poz. 1083), a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
2. naruszeniu obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez niezamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
3. pobieraniu od konsumentów, którzy opóźniają się ze spłatą pożyczki w terminie wynikającym z zawartych umów pożyczek, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim związanych z windykacją należności niezwiązanych bezpośrednio z zaspokojeniem roszczenia z przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie zawartej umowy pożyczki oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi, w zakresie, w jakim łącznie przekraczają limit ustawowy, co jest sprzeczne z art. 33a ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,



4. niedokonywaniu obniżenia prowizji uiszczonej przez konsumenta w związku z zawarciem umowy pożyczki w przypadku spłaty pożyczki w całości lub części przed terminem, na jaki została zawarta umowa pożyczki, co jest sprzeczne z art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
5. stosowaniu w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, zabezpieczenia, które jest nieadekwatne do warunków udzielanych pożyczek, co narusza dobry obyczaj rozumiany jako zachowanie zasady proporcjonalności w stosowaniu środków zabezpieczenia wiarygodności i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2070), a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
6. niepodawaniu w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, informacji o wysokości kosztów (w tym kosztów pośredników w obrocie nieruchomościami), jakie pożyczkobiorca obowiązany jest ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia lub informacji o sposobie ustalania wysokości tych kosztów, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**i nakazuje zaniechanie ich stosowania.**

- II. Na podstawie art. 103 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2020 r. poz. 1076 i 1086), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **nadaje niniejszej decyzji w zakresie pkt I sentencji decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.**
- III. Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 poz. 1076 i 1086), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie,

– Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada na Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w związku z praktykami stwierdzonymi w punktach I.1-I.6 sentencji niniejszej decyzji poprzez:

i) skierowanie listem poleconym lub doręczenie bezpośrednio - w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji – do wszystkich konsumentów, którzy w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. zawarli umowy pożyczki ze Speed Cash Polska Spółką



z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie, sformułowanej w sposób czytelny i zrozumiały pisemnej informacji o treści:

*„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji z dnia 21 grudnia 2020 r. nr RŁO 10/2020 uznał za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów działania Speed Cash Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie polegające na:*

- *naruszeniu obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez zamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami nierzetelnych i nieprawdziwych informacji o całkowitej kwocie pożyczki, której wysokość obejmuje kredytowane koszty pożyczki w postaci prowizji, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 5 pkt 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz. z 2019 r. poz. 1083), a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,*
- *naruszeniu obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez niezamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,*
- *pobieraniu od konsumentów, którzy opóźniają się ze spłatą pożyczki w terminie wynikającym z zawartych umów pożyczek, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, o których mowa w ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim związanych z windykacją należności niezwiązanych bezpośrednio z zaspokojeniem roszczenia z przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie zawartej umowy pożyczki oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi, w zakresie, w jakim łącznie przekraczają limit ustawowy, co jest sprzeczne z art. 33a ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,*
- *niedokonywaniu obniżenia prowizji uiszczonej przez konsumenta w związku z zawarciem umowy pożyczki w przypadku spłaty pożyczki w całości lub części przed terminem, na jaki została zawarta umowa pożyczki, co jest sprzeczne z art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,*
- *stosowaniu w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, zabezpieczenia, które może być nieadekwatne do warunków udzielanych pożyczek, co narusza dobry obyczaj rozumiany jako zachowanie zasady proporcjonalności w stosowaniu środków zabezpieczenia wierzytelności i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2070), a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,*



- niepodawaniu w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, informacji o wysokości kosztów (w tym kosztów pośredników w obrocie nieruchomościami), jakie pożyczkobiorca obowiązany będzie ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia lub informacji o sposobie ustalania wysokości tych kosztów, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- oraz informacji (czcionką pogrubioną), że decyzja ta jest prawomocna, a także że: *„Prawomocna decyzja Prezesa UOKiK ma charakter prejudykatu w indywidualnym postępowaniu sądowym. Oznacza to, że ustalenia Prezesa Urzędu co do faktu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów są dla sądu powszechnego wiążące. Nie musi on w tym zakresie prowadzić własnego postępowania dowodowego. Konsumenti mogą się powołać na prawomocną decyzję Prezesa UOKiK, gdy będą chcieli dochodzić swoich praw w sądzie. Ponadto informujemy, iż wydanie niniejszej decyzji nie zamyka konsumentom drogi do indywidualnego dochodzenia roszczeń*
- a ponadto adnotacji, że *„Treść decyzji nr RŁO 10/2020 jest dostępna na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)”*

ii) złożenie na oficjalnej stronie internetowej Speed Cash Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie (w dacie wydania niniejszej decyzji jest to strona internetowa znajdująca się pod adresem [www.speedcashpolska.pl](http://www.speedcashpolska.pl)) w terminie 7 (siedmiu) dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji jednostronnego oświadczenia o treści, jak w pkt. III. i) powyżej w ten sposób, że:

- ww. oświadczenie powinno zostać umieszczone na stronie głównej i być utrzymywane przez okres 3 (trzech) miesięcy od daty opublikowania,
- tekst oświadczenia będzie wyjustowany oraz wpisany czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff),
- tekst zostanie zamieszczony w górnej części strony głównej domeny [www.speedcashpolska.pl](http://www.speedcashpolska.pl) z możliwością zamknięcia informacji przez użytkownika; oświadczenie ma być widoczne przez cały czas, gdy użytkownik jest na stronie (oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera),
- wielkość czcionki powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej na ww. stronie internetowej, tekst umieszczony w ramce, o rozmiarze takim, aby była ona w całości wypełniona oświadczeniem, o którym mowa w niniejszym punkcie, z uwzględnieniem marginesu 2,5 cm z każdej strony,
- fragment oświadczenia o treści *„na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)”* powinien być zamieszczony w formie hiperłącza (linka) do niniejszej decyzji.



**IV.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2020 r. poz. 1076 i 1086), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie,

– Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada na Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie:

- 1. karę pieniężną w wysokości 280.163 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote), płatną do budżetu państwa za stosowanie praktyki określonej w punkcie I.1 niniejszej decyzji;
- 2. karę pieniężną w wysokości 280.163 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote), płatną do budżetu państwa za stosowanie praktyki określonej w punkcie I.2 niniejszej decyzji;
- 3. karę pieniężną w wysokości 301.714 zł** (słownie: trzysta jeden tysięcy siedemset czternaście złotych), płatną do budżetu państwa za stosowanie praktyki określonej w punkcie I.3 niniejszej decyzji;
- 4. karę pieniężną w wysokości 641.143 zł** (słownie: sześćset czterdzieści jeden tysięcy sto czterdzieści trzy złote), płatną do budżetu państwa za stosowanie praktyki określonej w punkcie I.5 niniejszej decyzji;
- 5. karę pieniężną w wysokości 519.020 zł** (słownie: pięćset dziewiętnaście tysięcy dwadzieścia złotych), płatną do budżetu państwa za stosowanie praktyki określonej w punkcie I.6 niniejszej decyzji.

**V.** Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2020 r. poz. 1076 i 1086) oraz na podstawie art. 263 § 1, art. 263 § 2 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie,

– Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

obciąża Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie kosztami postępowania opisanego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w kwocie **79,40 zł** (słownie: siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy) i zobowiązuje Speed Cash Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 (czternastu) dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej również: „Prezes Urzędu” lub „Prezes UOKiK”) postanowieniem z dnia 5 lipca 2017 r. wszczął postępowanie



wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z działalnością Speed Cash Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej także: „**Speed Cash Polska**”, „**Spółka**” lub „**Przedsiębiorca**”) nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (sygn.: RŁO-403-10/17/JZL) (*dowód: karta 80*).

Postępowanie wyjaśniające wszczęte zostało w związku z otrzymanym przez Prezesa Urzędu zawiadomieniem Prokuratury Rejonowej w Pile o nieprawidłowościach dotyczących działalności Speed Cash Polska w zakresie zawierania z konsumentami umów pożyczki, w szczególności w zakresie wysokości ustanawianej przez ww. spółkę prowizji z tytułu udzielenia pożyczki (*dowód: karty 18-23*).

Ponadto, w toku postępowania wyjaśniającego do Prezesa Urzędu wpłynęło pismo od Rzecznika Finansowego, zawierające zastrzeżenia ww. organu dotyczące umów pożyczki zawieranych przez Speed Cash Polska, w których zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie lub ustanowienie hipoteki na rzecz Spółki (*dowód: karty 576-582*).

W dniu 28 stycznia 2019 r. Prezes Urzędu, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, postanowieniem nr 1/610-01/19 postanowił o wszczęciu postępowania w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w pkt I.1-I.6 sentencji decyzji (*dowód: karty 2-12*).

Postanowieniem nr 2/610.1.2019 z dnia 28 stycznia 2019 r. Prezes Urzędu postanowił o zaliczeniu w poczet materiału dowodowego we wszczętym wobec Spółki postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o sygnaturze RŁO.610.1.2019.JZL zgromadzonych w postępowaniu wyjaśniającym o sygn. RŁO-403-10/17/JZL pism Przedsiębiorcy stanowiących odpowiedzi na wezwania Prezesa Urzędu, pisma Rzecznika Finansowego z dnia 11 kwietnia 2018 r. z załącznikami, a także dokumentów, które wpłynęły do Prezesa Urzędu, tj. pisma Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 2 maja 2017 r. przekazującego pisma Prokuratury Rejonowej w Pile oraz zawiadomienia z dnia 5 października 2018 r. dotyczącego podejrzenia stosowania przez Speed Cash Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (*dowód: karty 16-17*).

W dniu 8 maja 2019 r. Prezes Urzędu wezwał Spółkę do przekazania informacji niezbędnych w prowadzonym postępowaniu, w tym dotyczących liczby zawartych z konsumentami umów (*dowód: karty 1314-1315*). Pismem z dnia 24 maja 2019 r. Spółka przekazała żądane informacje (*dowód: karty 1318-1321*).

W piśmie z dnia 16 maja 2019 r. Spółka wyraziła wolę złożenia zobowiązania w przedmiotowej sprawie (*dowód: karta 1316*). W piśmie z dnia 27 czerwca 2019 r. Przedsiębiorca złożył zobowiązanie do podjęcia działań w celu usunięcia naruszeń (*dowód: karty 1521-1527*).

W dniu 13 maja 2020 r. Prezes Urzędu wezwał Spółkę do przekazania informacji o obrocie osiągniętym przez Spółkę w 2019 r. (*dowód: karta 6972*). Pismem z dnia 28 maja 2020 r. Spółka przekazała żądane informacje (*dowód: karty 6980-6984*).

Postanowieniem nr 3/611.1.2019 z dnia 26 maja 2020 r., Prezes Urzędu postanowił o zaliczeniu w poczet materiału dowodowego we wszczętym wobec Spółki postępowaniu w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów o sygnaturze RŁO.610.1.2019.JZL



pisma Prokuratury Okręgowej Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 13 stycznia 2020 r. o sygn. RŁO.65.8.2019.JZL, [...] (*dowód: karty 6973-6977*).

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm., dalej jako „**kpa**”), pismem z dnia 21 sierpnia 2020 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu postępowania dowodowego, wyznaczając termin na zapoznanie się z aktami niniejszej sprawy (*dowód: karta 6986*). Spółka skorzystała z ww. uprawnienia i pismem z dnia 15 września 2020 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie oraz wniosła o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej celem przeprowadzania dowodów z zeznań wskazanych świadków i z opinii biegłych, o których powołanie zawnioskowała. Dodatkowo Spółka podtrzymała wolę zakończenia postępowania poprzez zobowiązanie jej do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zakończenia i usunięcia skutków potencjalnego naruszenia zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (*dowód: karty 6989-6993*).

W dniu 9 września 2020 r. do Prezesa Urzędu wpłynęło pismo Nadzorca Sądowego z dnia 3 września 2020 r. informujące o otwarciu wobec Spółki przyspieszonego postępowania układowego i przekazujące postanowienie Sądu w tym zakresie (*dowód: karty 6987-6988*). Pismem z dnia 17 września 2020 r. Nadzorca Sądowy wniosł o dopuszczenie go do udziału w prowadzonym postępowaniu (*dowód: karta 6998*).

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny**

Speed Cash Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: „**KRS**”) w dniu 12 września 2013 r. pod nr 0000476807. Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej są m.in.: pozostałe formy udzielania kredytów, pozostałe pośrednictwo pieniężne, pozostała finansowa działalność usługowa gdzie indziej niesklasyfikowana z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych oraz pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (*dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS według stanu na dzień 21 grudnia 2020 r., karty 7001-7004*).

Jako pozabankowa pożyczkowa instytucja finansowa, Speed Cash Polska została wpisana również do Rejestru Instytucji Pożyczkowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego pod nr RIP000052 (*dowód: wydruk z Rejestru Instytucji Pożyczkowych według stanu na dzień 21 grudnia 2020 r., karta 7005*).

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych postanowił o otwarciu przyspieszonego postępowania układowego Speed Cash Polska i wyznaczył dla Spółki Nadzorcę Sądowego (*dowód: karty 6987-6988*).

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka oferowała konsumentom pożyczki zabezpieczone na nieruchomościach poprzez ustanowienie hipoteki na rzecz Spółki bądź dokonanie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. W stosunkach z konsumentami przy zawieraniu ww. umów Spółka stosowała następujące wzorce umowne (*dowód: karty 88-128*):



- wzór umowy pożyczki zabezpieczonej hipoteką zawieranej w formie aktu notarialnego pn.: „Umowa pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ustanowienie hipoteki” – obowiązujący od 01.04.2016 r.,
- wzór umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie zawieranej w formie aktu notarialnego pn.: „Umowa pożyczki i umowa przeniesienia własności lokalu w celu zabezpieczenia jej spłaty oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji” – obowiązujący od 01.04.2016 r.,
- Wniosek o udzielenie pożyczki wraz z deklaracją dochodowo-majątkową i oświadczeniem o stanie zobowiązań – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Formularz informacyjny dotyczący pożyczki (kredytu) zabezpieczonego przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Oświadczenia pożyczkobiorcy wraz z deklaracją dochodowo-majątkową – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Formularz informacyjny dotyczący pożyczki (kredytu) zabezpieczonego hipoteką – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Oświadczenia pożyczkobiorcy wraz z deklaracją dochodowo-majątkową – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych – obowiązujący od 23.11.2015 r.,
- Regulamin pożyczek Speed Cash Polska – obowiązujący od 23.11.2015 r. do 16.05.2017 r.,
- Regulamin pożyczek Speed Cash Polska – obowiązujący od 17.05.2017 r.,
- Pouczenie o odstąpieniu od umowy pożyczki wraz ze wzorem oświadczenia o odstąpieniu od umowy pożyczki – obowiązujący od 17.05.2017 r.,
- wzór umowy przelewu (cesji) wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej – obowiązujący od 17.05.2017 r.,
- wzór harmonogramu spłaty pożyczki – obowiązujący od 17.05.2017 r.,
- Tabela opłat i prowizji – obowiązująca od 23.11.2015 r. do 14.02.2017 r.,
- Tabela opłat i prowizji – obowiązująca od 15.02.2017 r.

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.1. sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, iż w umowach pożyczki zabezpieczonej przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości zawieranych przez Speed Cash Polska z konsumentami na podstawie wzorca umowy pn.: „Umowa pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ustanowienie hipoteki” oraz umowach pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie zawieranych z konsumentami na podstawie wzorca umowy pn.: „Umowa pożyczki i umowa przeniesienia własności lokalu w celu zabezpieczenia jej spłaty oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji”, znajdują się postanowienia o treści:

- „*Strony zgodnie oświadczają, że:*

*1) całkowita kwota pożyczki wynosi ... zł (słownie: ....),*





- 2) całkowity koszt Pożyczki po stronie Pożyczkobiorcy obejmujący prowizję od udzielonej Pożyczki wynosi kwotę ..., (słownie: ...), przy założeniu, że Pożyczka zostanie wypłacona i spłacona w kwotach i terminach określonych w umowie,
- 3) całkowita kwota do zapłaty przez Pożyczkobiorcę/ów oznaczająca sumę całkowitej kwoty pożyczki, o której mowa powyżej, przypadająca do zwrotu w ramach prawidłowego wykonania postanowień niniejszej umowy, wynosi ... zł (słownie: ...) przy założeniu, że Pożyczka zostanie wypłacona i spłacona w kwotach i terminach określonych w umowie,
- (...)” - § 1 ust. 4 i odpowiednio § 1 ust. 5 wskazanych powyżej wzorców umownych.

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami całkowita kwota pożyczki jest równa całkowitej kwocie do zapłaty, co potwierdza poniższe zestawienie umów, znajdujących się w aktach sprawy<sup>1</sup> (katalog przykładowy):

| Data zawarcia umowy pożyczki | Całkowita kwota pożyczki | Całkowity koszt pożyczki | Całkowita kwota do zapłaty |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |
| [...]                        | [...]                    | [...]                    | [...]                      |

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.2 sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zabezpieczonej przez hipotekę oraz umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie znajdują się postanowienia o treści:

- „Strony zgodnie oświadczają, że: 6) rzeczywista roczna stopa oprocentowania wynosi ... %” - § 1 ust. 4 pkt 6 i odpowiednio § 1 ust. 5 pkt 6 wskazanych powyżej wzorców umownych.

Analiza zawieranych z konsumentami umów pożyczki wykazała, że Spółka nie zamieszcza informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania (dalej także: „**RRSO**”). Z dokumentów przekazanych przez Speed Cash Polska wraz z pismem z dnia 23 listopada 2017 r. wynika bowiem, że z przekazanych [...] umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości w [...] z nich Spółka nie podała wysokości RRSO (dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty: 149-156, 206-213, 259-262, 287-295, 337-343, 365-373, 399-405, 438-445, 483-489, 526-532). Z kolei z dokumentów przekazanych przez Speed Cash Polska wraz z pismem z dnia 2 sierpnia 2018 r. wynika, że z przekazanych [...] umów pożyczki zabezpieczonych na nieruchomości w [...] z nich Spółka nie podała wysokości RRSO (dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy: karty: 659-665, 711-719, 752-760, 794-804, 831-

<sup>1</sup> W aktach sprawy (karty: 145-532, 659-1131, 1549-6876) znajduje się łącznie [...] umów pożyczki zawartych przez Spółkę z konsumentami, z czego w [...] z nich Spółka nieprawidłowo i nierzetelnie podaje wysokość całkowitej kwoty kredytu utożsamiając ją z całkowitą kwotą do zapłaty, co stanowi ok. [...] % tych umów.



839, 867-875, 905-908, 934-942, 984-994, 1042-1050, 1088-1093, 1122-1131). Pismem z dnia 23 września 2019 r. Spółka przekazała do Prezesa Urzędu [...] umów pożyczki zawartych z konsumentami, w przypadku których doszło do zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W [...] z tych umów Speed Cash Polska nie podała wysokości RRSO i sposobu jej wyliczenia (*dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty: 1549-1558, 1687-1695, 1803-1809, 1904-1916, 2040-2047, 2138-2145, 2245-2253, 2355-2361, 2450-2458, 2570-2578, 2679-2687, 2795-2803, 2880-2889, 2973-2982, 3048-3057, 3157-3165, 3267-3276, 3375-3383, 3487-3497, 3579-3586, 3680-3688, 3772-3779, 3877-3886, 3976-3984, 4071-4078, 4180-4188, 4234-4242, 4311-4320, 4402-4210, 4474-4482, 4556-4563, 4650-4658, 4750-4758, 4811-4819, 4924-4932, 5003-5011, 5067-5075, 5165-5168, 5276-5284, 5359-5368, 5443-5451, 5507-5516, 5573-5580, 5643-5650, 5714-5723, 5779-5789, 5852-5860, 5914-5922, 5974-5980, 6023-6028, 6109-6117, 6193-6201, 6262-6270, 6367-6376, 6429-6437, 6526-6533, 6580-6590, 6643-6650, 6703-6707, 6785-6793, 6868-6876*).

Zaznaczyć należy, że we wszystkich analizowanych umowach zawartych w 2016 r. Spółka uchyliła się od obowiązku poinformowania kredytobiorców o wysokości RRSO, zaś w analizowanych umowach zawartych w 2017 r. pojawiały się jedynie pojedyncze przypadki naruszenia ww. obowiązku (*dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty 1341-1349, 1391-1394, 1417-1419*).

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.3 sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zabezpieczonej przez hipotekę oraz umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie znajdują się postanowienia o treści:

- „*W przypadku nie zwrócenia Pożyczkodawcy przez Pożyczkobiorcę w terminie do dnia ... roku, od dnia ... roku (słownie: ...) pozostała do spłaty kwota Pożyczki będzie oprocentowana odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego obowiązującymi w dniu płatności, kapitalizującymi się.*” – § 1 ust. 8 wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie (w umowach zawartych z konsumentami postanowienie to jest zamieszczane w różnych ustępach § 1);

- „*W razie uchybienia obowiązkowi zwrotu całej Pożyczki w powyższym terminie Pożyczki (w tym wszelkich odsetek i innych należności należnych Pożyczkodawcy od Pożyczkobiorcy na podstawie niniejszego aktu notarialnego), Pożyczka przez okres opóźnienia z płatnością podlegać będzie oprocentowaniu odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w rozumieniu 481 § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego obowiązującymi w dniu płatności, kapitalizującymi się. (...).*” – § 1 ust. 12 wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie (w umowach zawartych z konsumentami postanowienie to jest zamieszczane w różnych ustępach § 1),

- „*Z tytułu czynności windykacyjnych w przypadku braku spłaty kwot Pożyczki w terminach przewidzianych w Umowie, Pożyczkodawca pobierze opłaty zgodne z Tabelą Opłat i Prowizji.*” – § 6 ust. 17 wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie (w umowach zawartych z konsumentami postanowienie to jest zamieszczane w różnych paragrafach).

Ponadto w formularzach informacyjnych stosowanych przez Spółkę w pkt 3 „Koszty kredytu” Speed Cash Polska zamieszcza następujące informacje:



*„Stopa oprocentowania pożyczki przeterminowanej lub którejkolwiek przeterminowanej raty: OPROCENTOWANA ODESETKAMI MAKSYMALNYMI ZA OPÓŹNIENIE W ROZUMIENIU ART. 481 § 2<sup>1</sup> KODEKSU CYWILNEGO OBOWIĄZUJĄCYMI W DNIU PŁATNOŚCI, KAPTALIZUJĄCYMI SIĘ.”*

Zgodnie z Tabelą Opłat i Prowizji obowiązującą od 23.11.2015 r. do 14.02.2017 r. Spółka zastrzegala sobie możliwość pobierania następujących opłat związanych z windykacją należności:

*„Czynności monitoringu:*

*Opłata za wystawiony monit papierowy lub wezwanie – [...] PLN*

*Opłata za monit telefoniczny - [...] PLN*

*Opłata za monit sms – [...] PLN*

*Opłata za wizytę terenową – zgodnie z kosztami rzeczywistymi, min [...] PLN”*

*„Pozostałe:*

*Opłata za windykację przez firmę zewnętrzną – opłata wg. Kosztów rzeczywiście poniesionych, ale nie większa niż [...] % wymagalnej należności Pożyczkodawcy”*

W Tabeli opłat i Prowizji obowiązującej od 15.02.2017 r. Spółka zastrzega możliwość pobierania następujących opłat związanych z windykacją należności:

*„Czynność windykacyjna:*

*Opłata za wystawiony monit papierowy – [...] PLN*

*Opłata za wystawione wezwanie do zapłaty oraz ostateczne wezwanie do zapłaty – [...] PLN*

*Opłata za monit telefoniczny – [...] PLN*

*Opłata za monit sms – [...] PLN*

*Opłata za wizytę terenową - zgodnie z kosztami rzeczywistymi, min [...] PLN*

*Opłata za windykację przez firmę zewnętrzną – opłata wg. Kosztów rzeczywiście poniesionych, ale nie większa niż [...] % wymagalnej należności Pożyczkodawcy”.*

W aktach sprawy znajdują się faktury VAT wystawione przez Spółkę wobec konsumentów-pożyczkobiorców z tytułu obciążenia ich opłatami za czynności windykacyjne (poniżej katalog przykładowy):

- Faktura VAT nr [...] z dnia [...],
- Faktura VAT nr [...] z dnia [...],
- Faktura VAT nr [...] z dnia [...],
- Faktura VAT nr [...] z dnia [...],
- Faktura VAT nr [...] z dnia [...]

*(dowód: faktury VAT w aktach sprawy, karty: 697-710, 745 i 748, 788-789 i 791, 863, 899-900, 931-933, 981-983, 1033-1041, 1082-1087, 1159-1165, 1222, 1225, 1230, 1240-1241, 1257-1259, 1265-1268, 1272-1273, 1276, 1661, 1663-1671, 1675-1677, 1789-1802, 1902-1903, 2012-2021, 2114-2115, 2232-2244, 2337-2354, 2443-2449, 2557-2569, 2670-2678, 2783-2794, 2872-2879, 2966-2972, 3042-3047, 3144-3156, 3258-3266, 3363-3374, 3471-3486, 3568-3578, 3674-3679, 3758-3771, 3866-3876, 3966-3975, 4060-4070, 4173-4179, 4231-4233, 4306-4311, 4391-4401, 4464-4473, 4548-4555, 4636-4649, 4742-4749, 4808-4810, 4914-4923, 4997-5002, 5065-5066, 5155-5164, 5270-5275, 5437-5442, 5506, 5571-5572, 5640-5642, 5708-5713, 5776-5778, 5841-5851, 5912-5913, 5972-5973, 6020-6022, 6106-*

6108, 6185-6192, 6255-6261, 6362-6266, 6428, 6524-6525, 6578-6579, 6698-6702, 6781-6784, 6856-6867, 6950-6964).

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.4 sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zabezpieczonej przez hipotekę oraz umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie znajdują się postanowienia o treści:

- „(...) *Realizując wcześniejszą spłatę pożyczki Pożyczkodawca obniża całkowity koszt Pożyczki o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania niniejszej umowy, z wyłączeniem prowizji, która jest bezzwrotna.*” – § 1 ust. 17 *in fine* wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie.

W toku postępowania w piśmie z dnia 24 maja 2019 r. Spółka poinformowała, że w [...] przypadkach spośród [...] wszystkich zawartych umów pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie i w [...] przypadkach spośród [...] wszystkich zawartych umów pożyczki zabezpieczonej ustanowieniem hipoteki na nieruchomości doszło do wcześniejszej spłaty pożyczki w całości przez terminem (*dowód: karta 1320*).

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.5 sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zabezpieczonej przez hipotekę oraz umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie znajdują się postanowienia o treści:

- „*Pożyczkodawca będzie uprawniony do sprzedaży Lokalu na następujących warunkach: (...) 2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1 powyżej w sytuacji braku sprzedaży Lokalu na warunkach wskazanych w pkt. 2, Pożyczkodawca ma prawo obniżyć oferowaną cenę sprzedaży i dokonać sprzedaży Lokalu*” - § 4 ust. 3 pkt 2 wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie,

- „*Na pisemny wniosek Pożyczkobiorcy, Strony przystąpią do negocjacji w sprawie przedłużenia terminu na spłatę Pożyczki, jeżeli Pożyczkobiorca w terminie spłaci wszystkie raty. Przedłużenie terminu na spłatę Pożyczki wymaga aneksu w formie aktu notarialnego do niniejszej umowy, przy czym taka zamiana wydłużająca termin spłaty będzie się wiązała z zapłatą przez Pożyczkobiorcę prowizji na rzecz Pożyczkodawcy.*” - § 1 ust. 10 wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie,

- „*Pożyczkobiorca oświadcza, że wartość Lokalu ustalił po zasięgnięciu informacji m.in. w biurach nieruchomości, ogłoszeniach w prasie i określa ją na kwotę ... zł (słownie: ...) brutto i oświadcza, że jest to wartość nieekwiwalentna w stosunku do kwoty udzielonej Pożyczki*” – § 4 ust. 7<sup>1</sup> wzorca umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie

Kształtowanie się wysokości zabezpieczenia w stosunku do wartości nieruchomości w umowach pożyczki udzielanych przez Spółkę prezentuje poniższe zestawienie sporządzone dla przekazanych przez Spółkę umów pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości, w których doszło do zbycia nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia (katalog przykładowy):

| <b>Data zawarcia umowy</b> | <b>Całkowita kwota do zapłaty</b> | <b>Wartość nieruchomości określona w umowie</b> | <b>Stosunek wartości zabezpieczenia do</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|---|--|
|----------------------------|-----------------------------------|---|--|

|       |       |       | <b>wartości<br/>wierzycelności (%)</b> |
|-------|-------|-------|--|
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |
| [...] | [...] | [...] | [...]                                  |

(dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty: 145-532, 659-1131, 1549-6876)

W toku postępowania na żądanie Prezesa Urzędu, Spółka przedstawiła wykaz wszystkich umów pożyczki zabezpieczonych przewłaszczeniem nieruchomości, zawartych od 1 stycznia 2015 r. uwzględniający całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta oraz wartość nieruchomości określoną w umowie pożyczki. Analiza ww. zestawienia wykazała, że w okresie od 6 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Spółka zawarła [...] umowy pożyczki zabezpieczonej przewłaszczeniem nieruchomości, z czego w przypadku [...] z tych umów wartość nieruchomości stanowiła ponad 150% całkowitej kwoty do zapłaty, co stanowi [...] % ogólnej liczby zawartych umów pożyczek w ww. okresie. Należy przy tym zauważyć, że stosunek wartości nieruchomości do całkowitej kwoty do zapłaty, sięga w niektórych przypadkach nawet do [...] %.

W odniesieniu do zarzutu z pkt. I.5 sentencji decyzji, wskazać również należy, iż z dokumentów przekazanych do Prezesa Urzędu wynika, że rynkowa wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie pożyczki może być wyższa niż wartość wskazywana w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, czego przykładem są następujące umowy (dowód: karta 1540)

- 1) umowa z dnia [...] r., która zakończyła się przejściem nieruchomości przez Spółkę, a następnie jej sprzedażą za kwotę [...] zł w sytuacji, gdy przy pożyczce wartość nieruchomości była oszacowana na [...] zł,
- 2) umowa z dnia [...] r., która zakończyła się przejściem nieruchomości przez Spółkę, a następnie jej sprzedażą za kwotę [...] zł w sytuacji, gdy przy pożyczce wartość nieruchomości była oszacowana na [...] zł,
- 3) umowa z dnia [...] r., która zakończyła się przejściem nieruchomości przez Spółkę, a następnie jej sprzedażą za kwotę [...] zł w sytuacji, gdy przy pożyczce wartość nieruchomości była oszacowana na [...] zł.

W odniesieniu do zarzutu z pkt I.6 sentencji decyzji Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie znajdują się postanowienia o treści:

*„Przy zbyciu Pożyczkodawca zobowiązuje się względem Pożyczkobiorcy do zwrotu w terminie 14 dni ewentualnej różnicy pomiędzy uzyskaną ceną sprzedaży Lokalu netto, a całkowitym kosztem Pożyczki, tj. pozostałą do spłacenia kwotą z tytułu udzielonej pożyczki oraz odsetek ustawowych od nieterminowej spłaty w pełnej wysokości oraz po*



*odjęciu Oplat eksploatacyjnych i poniesionych kosztów sprzedaży, w tym w szczególności kosztów agencji nieruchomości i ogłoszeń”- § 4 ust. 7<sup>1</sup> umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie (przykładowy dowód: karta 290).*

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił ponadto, że Spółka nakłada na konsumentów, z którymi zawarła umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w przypadku zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia. W umowie sprzedaży nieruchomości z dnia [...] r. (repertorium [...]) cena sprzedaży nieruchomości została rozdysponowana na spłatę należności dla Speed Cash Polska z tytułu udzielonej pożyczki oraz uregulowanie zobowiązania wobec pośrednika nieruchomości [...] wynikającego z zawartej umowy zlecenia. Prowizja dla pośrednika w sprzedaży nieruchomości wyniosła [...] zł (*dowód: karty 197-202*).

Z wyjaśnień Spółki wynika ponadto, że obecnie Spółka nie jest stroną żadnej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, ale w przeszłości Speed Cash Polska zawierała umowy o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości ze wskazanymi [...] podmiotami (*dowód: karta 641 verte i karty 1086-1213*). Spółka przekazała przy tym [...] umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, w których doszło do sprzedaży za pośrednictwem podmiotów zewnętrznych, które otrzymały z tego tytułu prowizję (*dowód: karta 641 verte i karty 1166-1185*).

Z informacji uzyskanych od Przedsiębiorcy wynika, że od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Speed Cash Polska zawarła z konsumentami [...] umów pożyczki w oparciu o wzorzec umowny pn.: „Umowa pożyczki i umowa przeniesienia własności lokalu w celu zabezpieczenia jej spłaty oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji” oraz [...] umowy pożyczki w oparciu o wzorzec umowny pn.: „Umowa pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ustanowienie hipoteki” (*dowód: karty 1319-1320*). Z akt sprawy wynika, że ostatnie umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie Spółka zawarła w dniu 21 lipca 2017 r. (*dowód: karty 1278-1279*). Spółka oświadczyła ponadto, że po dniu 22 lipca 2017 r. nie zawierała z konsumentami żadnych umów pożyczki zabezpieczonej ustanowieniem hipoteki na nieruchomości na rzecz Spółki (*dowód: karta 642 verte*). Z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, że w obrocie prawnym pozostają jednak umowy pożyczki, które są nadal wykonywane.

Prezes Urzędu ustalił ponadto, że wobec przedstawicieli Spółki prowadzone jest postępowanie przygotowawcze przez Prokuraturę Okręgową Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. [...]), którego przedmiotem jest działalność pożyczkowa Spółki oraz stosowanie zabezpieczenia w postaci przeniesienia własności lokalu, którego wartość w znacznym stopniu przewyższa wartość zabezpieczanej wierzytelności, wskutek czego dochodzi do pozbawienia konsumentów nieruchomości zapewniającej im lokal do zamieszkania (*dowód: karty 6974-6977*).

**Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.**

### **Naruszenie interesu publicznego**

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2020 poz. 1076 i 1086, dalej jako „**ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów**” lub „**uokik**”), ochrona interesów konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu



ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi podstawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Urzędu sprawy w oparciu o przepisy uokik. Interes publiczny zostaje naruszony w szczególności wówczas, gdy określonymi działaniami przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy wywołują one na rynku niekorzystne zjawiska, powodując zaburzenia w jego prawidłowym funkcjonowaniu<sup>2</sup>. Interes publiczny wymaga, aby zapewniona była ochrona konsumentów w procesie zawierania i następnie wykonywania umów pożyczki, zwłaszcza, jeśli zabezpieczeniem jej spłaty jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub przewłaszczenie na zabezpieczenie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub mogą stać się klientami Spółki tj. zawrzeć z nią umowy pożyczki. Działania Spółki nie dotyczą 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 istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### **Naruszenie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 uokik stanowi zaś, iż przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy godzące w zbiorowe interesy konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest osoba fizyczna dokonująca z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, o czym mowa w art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740., dalej również: „**kc**”) w zw. z art. 4 pkt 12 uokik.

W związku z powyższym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów należy uznać takie zachowanie przedsiębiorcy, które spełnia kumulatywnie trzy następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
- zachowanie przedsiębiorcy jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami;
- zachowanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił m.in.: naruszenie obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (art. 24 ust. 2 pkt 2 uokik) oraz nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik).

### **Status przedsiębiorcy**

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z obowiązującym w dniu wszczęcia niniejszego postępowania art. 4 pkt 1 uokik pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy

---

<sup>2</sup> Wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 24 października 1991 r., sygnatura akt XVII Amr 8/90.



z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292 ze zm., dalej jako „**Prawo przedsiębiorców**”). Art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców za przedsiębiorcę uznaje m. in. osobę prawną wykonującą działalność gospodarczą.

Speed Cash Polska jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000476807. Speed Cash Polska jest osobą prawną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie usług finansowych, w tym w szczególności udzielania kredytów oraz pośrednictwa pieniężnego. Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 uokik. Tym samym, Spółka przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### **Sprzeczność z prawem lub dobrymi obyczajami**

Art. 24 ust. 2 uokik stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy w szczególności: naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji; proponowanie konsumentom nabycia usług finansowych, które nie odpowiadają potrzebom tych konsumentów ustalonym z uwzględnieniem dostępnych przedsiębiorcy informacji w zakresie cech tych konsumentów lub proponowanie nabycia tych usług w sposób nieadekwatny do ich charakteru. Zgodnie z art. 24 ust. 3 ww. ustawy nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Sprzeczność z prawem działania lub zaniechania przedsiębiorcy może być ujmowana jako zachowanie niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa stanowionego. Należy przyjąć, że zachowanie sprzeczne z prawem to działanie lub zaniechanie bezprawne, tj. sprzeczne z normami prawa powszechnie obowiązującego w Polsce. Bezprawność, rozumiana jako sprzeczność z prawem, jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, winy, zamiaru czy też świadomości po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się zachowań bezprawnych. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa. Dobre obyczaje natomiast pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność danego stanu faktycznego.

Naruszenie przez przedsiębiorcę przepisów prawa stanowionego lub dobrych obyczajów jest jednocześnie wyrazem naruszenia obowiązującego porządku prawnego, który obejmuje zarówno nakazy i zakazy wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego, jak i nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów<sup>3</sup>. Rozważenia przy ocenie możliwości przypisania przedsiębiorcy stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wymaga zatem kwestia, czy jego zachowanie było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Jednocześnie, dla stwierdzenia powyższego bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu. W niniejszej sprawie Przedsiębiorcy zarzucono działania sprzeczne z prawem. W związku z powyższym, przedmiotem rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu jest wykazanie, że w ustalonym stanie

---

3 Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07.





faktycznym Spółka dopuściła się podejmowania działań sprzecznych z normami prawa powszechnie obowiązującego.

Podstawą zarzutów stawianych Przedsiębiorcy w pkt I.1-I.4 sentencji decyzji jest bezprawność zachowania Przedsiębiorcy rozumiana jako sprzeczność z przepisami ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz. z 2019 r. poz. 1083, dalej jako „**ukk**”).

W ocenie Prezesa UOKiK, w odniesieniu do zarzutów zawartych w pkt I.1 i I.2 sentencji decyzji, bezprawność działań podejmowanych przez Speed Cash Polska należy wywieść z naruszenia obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji określonego w art. 24 ust. 2 pkt 2 uokik. W przypadku zarzutu z pkt I.1 obowiązek informacyjny wynika z art. 30 ust. 1 pkt 4 ukk, zgodnie z którym umowa o kredyt konsumencki powinna określać całkowitą kwotę kredytu. W przypadku zarzutu z pkt I.2 obowiązek informacyjny wynika z art. 30 ust. 1 pkt 7 ukk, zgodnie z którym umowa o kredyt konsumencki powinna określać rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta ustaloną w dniu zawarcia umowy o kredyt konsumencki wraz z podaniem wszystkich założeń przyjętych do jej obliczenia.

W odniesieniu do zarzutów z pkt I.3 i I.4 sentencji decyzji bezprawność działań Spółki należy wywieść wprost z naruszenia przepisów obowiązującego prawa, a konkretnie odpowiednio z art. 33a oraz 49 ukk. Zgodnie z art. 33a ukk w przypadku, gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 11 ukk, oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie. Stosownie do treści art. 49 ust. 1 ukk w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą, zaś ust. 2 ww. art. stanowi, że w przypadku spłaty części kredytu przed terminem określonym w umowie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Z kolei, w odniesieniu do zarzutów z pkt I.5 i I.6 sentencji decyzji bezprawność działań podejmowanych przez Speed Cash Polska należy wywieść z naruszenia zakazu stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych określonego w ustawie z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2070, dalej jako: „**ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym**” lub „**upnpr**”).

#### *Nieuczciwe praktyki rynkowe*

Definicję nieuczciwej praktyki rynkowej zawiera art. 4 ust. 1 upnpr, zgodnie z którym stosowana przez przedsiębiorcę względem konsumentów praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 4 upnpr przez praktykę rynkową rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Produktem w



rozumieniu art. 2 ust. 3 upnpr jest każdy towar lub usługa, w tym nieruchomości, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych.

Zgodnie z art. 3 upnpr, stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych jest zakazane. Nieuczciwe praktyki rynkowe jako działania zakazane na podstawie upnpr są praktykami bezprawnymi.

#### *Model przeciętnego konsumenta*

Zaznaczyć należy, że dokonanie oceny, czy dana praktyka w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe konsumenta, wymaga odniesienia do adresata, którym jest przeciętny konsument. Jednocześnie ustawa definiując pojęcie przeciętnego konsumenta nakazuje przez nie rozumieć konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny, przy czym oceny powyższych cech dokonuje się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna lub umysłowa (art. 2 pkt 8 upnpr).

Należy jednocześnie podkreślić, że wskazanie na takie cechy jak dostateczne poinformowanie, uwaga i ostrożność, określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta (jego przeciętność) znajdujących wyraz w tym, że z jednej strony możemy wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, a z drugiej – nie możemy uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna, i że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument nie posiada bowiem wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie. Rozumie kierowane do niego informacje i potrafi je wykorzystać do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej produktu. Nie jest naiwny, ale nie potrafi też ocenić sytuacji tak jak profesjonalista.

Przeciętny konsument ma prawo odbierać kierowane do niego przekazy w sposób dosłowny zakładając, że przedsiębiorca, od którego pochodzą, przekazuje mu informacje w sposób dostatecznie jasny, jednoznaczny i niewprowadzający w błąd. Przeciętny konsument dokonujący czynności prawnej z instytucją finansową wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS oraz Rejestru Instytucji Pożyczkowych ma prawo przypuszczać, że sposób zabezpieczenia udzielonej pożyczki będzie adekwatny do warunków tej pożyczki oraz że będzie on poinformowany w sposób jasny i przejrzysty o wszystkich kosztach, jakie będzie musiał ponieść w związku z wykonywaniem umowy.

Adresatem działań Spółki polegających na oferowaniu i udzielaniu pożyczek zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie lub poprzez ustanowienie hipoteki na rzecz Spółki jest ogół konsumentów. Oferta Spółki nie wskazuje, aby działania te były kierowane do szczególnej, dającej się wyodrębnić na podstawie wspólnej cechy grupy konsumentów. Spółka oferuje swoje usługi nieograniczonemu kręgowi odbiorców. *De facto* każda osoba zainteresowana usługami Spółki może z nich skorzystać, tj. zawrzeć ze Spółką umowę pożyczki na określonych warunkach.

Z uwagi na powyższe w niniejszej sprawie za przeciętnego konsumenta uznano osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy kontaktach z przedsiębiorcami, która ma ogólną wiedzę o przysługujących jej uprawnieniach w zakresie zawierania umów, jednakże nie orientuje się co do konkretnych rozwiązań prawnych



związanych z zawieraniem umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie lub poprzez ustanowienie hipoteki na rzecz Spółki, w szczególności nie zna terminów lub pojęć ustawowych.

## Ocena prawna poszczególnych zarzutów stawianych Spółce

### Ad I.1. sentencji decyzji

Analiza przekazanych przez Spółkę do Prezesa Urzędu umów pożyczki zabezpieczonej przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości zawieranych przez Speed Cash Polska z konsumentami na podstawie wzorca umowy pn.: „Umowa pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ustanowienie hipoteki” oraz umowach pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie zawieranych z konsumentami na podstawie wzorca umowy pn.: „Umowa pożyczki i umowa przeniesienia własności lokalu w celu zabezpieczenia jej spłaty oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji” wykazała, że w § 1 ust. 4 i odpowiednio w § 1 ust. 5 wskazanych powyżej wzorców umownych zamieszczone jest postanowienie o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że:*

- 4) *całkowita kwota pożyczki wynosi ... zł (słownie: ...),*
- 5) *całkowity koszt Pożyczki po stronie Pożyczkobiorcy obejmujący prowizję od udzielonej Pożyczki wynosi kwotę ..., (słownie: ...), przy założeniu, że Pożyczka zostanie wypłacona i spłacona w kwotach i terminach określonych w umowie,*
- 6) *całkowita kwota do zapłaty przez Pożyczkobiorcę/ów oznaczająca sumę całkowitej kwoty pożyczki, o której mowa powyżej, przypadająca do zwrotu w ramach prawidłowego wykonania postanowień niniejszej umowy, wynosi ... zł (słownie: ...) przy założeniu, że Pożyczka zostanie wypłacona i spłacona w kwotach i terminach określonych w umowie, (...).”*

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, że w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami całkowita kwota pożyczki jest równa całkowitej kwocie do zapłaty, co potwierdza zestawienie umów, znajdujących się w aktach sprawy zamieszczone na stronie 13 niniejszej decyzji.

Tymczasem zgodnie z art. 5 pkt 7 ukk całkowita kwota kredytu to maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt, a w przypadku umów, dla których nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt. Z kolei w myśl art. 5 pkt 8 ukk całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta to suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu. Należy podkreślić, że umowa pożyczki jest również w rozumieniu ukk umową o kredyt i mają do niej zastosowanie przepisy tej ustawy.

Zgodnie zaś z art. 5 pkt 6 ukk całkowity koszt kredytu stanowią wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane kredytodawcy oraz b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez konsumenta.



Jednocześnie wskazać należy, że na pożyczkodawcy spoczywa prawny obowiązek poinformowania konsumenta w umowie pożyczki o ww. kwotach. Ww. obowiązek informacyjny wynika z art. 30 ust. 1 ukk, zgodnie z którym umowa o kredyt konsumencki, z zastrzeżeniem art. 31-33, powinna określać: całkowitą kwotę kredytu (pkt 4), rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta ustaloną w dniu zawarcia umowy o kredyt konsumencki wraz z podaniem wszystkich założeń przyjętych do jej obliczenia (pkt 7).

Wskazać zatem należy, że już sam fakt definiowania przez Spółkę w umowach pożyczki całkowitej kwoty do zapłaty jako całkowitej kwoty pożyczki jest nierzetelny, bowiem pomija zasadniczy element tej kwoty, tj. koszt pożyczki. Co istotne, Spółka podaje nieprawdziwe informacje o wysokości całkowitej kwoty pożyczki, bowiem, kwota ta jest podawana wraz z wysokością prowizji, podczas gdy całkowita kwota pożyczki nie może obejmować kosztów udzielenia pożyczki, którym niewątpliwie jest prowizja pobierana przez Spółkę. Celem przedstawienia w umowie całkowitej kwoty pożyczki jest uświadomienie konsumentowi, jaka kwota zostanie mu ostatecznie oddana do dyspozycji przez pożyczkodawcę.

W ocenie Prezesa Urzędu opisane powyżej zachowanie Spółki jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 5 pkt 7 ukk i tym samym stanowi naruszenie przez Spółkę obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 uokik.

W odniesieniu do wniosku dowodowego Spółki zgłoszonego w piśmie z dnia 15 września 2020 r. dotyczącego zeznań wskazanych świadków, tj. głównie konsumentów, którzy zawarli umowy pożyczki ze Speed Cash Polska, ale także notariuszy i członków zarządu Spółki, celem wykazania faktu, że konsumenci byli informowani o wysokości całkowitej kwoty pożyczki przed zawarciem umowy, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż art. 30 ust. 1 pkt 4 ukk wyraźnie wskazuje na konieczność zawarcia informacji o całkowitej kwocie kredytu w umowie kredytu konsumenckiego. Z uwagi na brak ww. informacji w większości umów zawartych przez Speed Cash Polska przekazanych do Prezesa Urzędu, które zostały zbadane i tym samym naruszenie przez Spółkę obowiązku ustawowego, co zostało już wykazane dowodem z dokumentów, wskazany wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków podczas rozprawy administracyjnej ponad 140 osób nie zasługiwał - zdaniem Prezesa Urzędu - na uwzględnienie.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.1 sentencji decyzji.

### **Ad I.2 sentencji decyzji**

Prezes Urzędu ustalił, że w przekazanych przez Spółkę umowach pożyczki zabezpieczonej hipoteką oraz umowach pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na zabezpieczenie odpowiednio w § 1 ust. 5 pkt 6 oraz w § 1 ust. 4 pkt 6 zawarto postanowienie o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że: 6) rzeczywista roczna stopa oprocentowania wynosi ... %*”.

Jednakże analiza zawieranych z konsumentami na podstawie ww. wzorców umownych umów pożyczki wykazała, że Spółka nie zamieszcza informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. Z dokumentów przekazanych przez Speed Cash Polska wraz z pismem z dnia 23 listopada 2017 r. wynika bowiem, że z przekazanych [...] umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości w [...] z nich Spółka nie podała wysokości RRSO (*dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty: 149-156, 206-213, 259-262, 287-295, 337-*

343, 365-373, 399-405, 438-445, 483-489, 526-532). Z kolei z dokumentów przekazanych przez Speed Cash Polska wraz z pismem z dnia 2 sierpnia 2018 r. wynika, że z przekazanych [...] umów pożyczki zabezpieczonych na nieruchomości w [...] z nich Spółka nie podała wysokości RRSO (*dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy: karty: 659-665, 711-719, 752-760, 794-804, 831-839, 867-875, 905-908, 934-942, 984-994, 1042-1050, 1088-1093, 1122-1131*). Pismem z dnia 23 września 2019 r. Spółka przekazała do Prezesa Urzędu [...] umów pożyczki zawartych z konsumentami, w przypadku których doszło do zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W [...] z tych umów Speed Cash Polska nie podała wysokości RRSO i sposobu jej wyliczenia (*dowód: umowy pożyczki w aktach sprawy, karty: 1549-1558, 1687-1695, 1803-1809, 1904-1916, 2040-2047, 2138-2145, 2245-2253, 2355-2361, 2450-2458, 2570-2578, 2679-2687, 2795-2803, 2880-2889, 2973-2982, 3048-3057, 3157-3165, 3267-3276, 3375-3383, 3487-3497, 3579-3586, 3680-3688, 3772-3779, 3877-3886, 3976-3984, 4071-4078, 4180-4188, 4234-4242, 4311-4320, 4402-4210, 4474-4482, 4556-4563, 4650-4658, 4750-4758, 4811-4819, 4924-4932, 5003-5011, 5067-5075, 5165-5168, 5276-5284, 5359-5368, 5443-5451, 5507-5516, 5573-5580, 5643-5650, 5714-5723, 5779-5789, 5852-5860, 5914-5922, 5974-5980, 6023-6028, 6109-6117, 6193-6201, 6262-6270, 6367-6376, 6429-6437, 6526-6533, 6580-6590, 6643-6650, 6703-6707, 6785-6793, 6868-6876*).

Zaznaczyć należy, że we wszystkich analizowanych umowach zawartych w 2016 r. Spółka uchyliła się od obowiązku poinformowania kredytobiorców o wysokości RRSO, zaś w analizowanych umowach zawartych w 2017 r. pojawiały się jedynie pojedyncze przypadki naruszenia ww. obowiązku. Powyższe nie pozwala jednakże na stwierdzenie zaniechania kwestionowanej praktyki z końcem 2016 r., bowiem - co należy podkreślić – Spółka nie podniosła tej okoliczności w toku postępowania, a okoliczność zaniechania musi zostać udowodniona przez Przedsiębiorcę, który się na nią powołuje.

Reasumując, powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że w przypadku znacznej ilości umów pożyczki zawartych z konsumentami Speed Cash Polska nie wypełnia obowiązku informacyjnego polegającego na podawaniu wysokości RRSO i sposobu jej wyliczenia.

Tymczasem zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 7 ukk umowa o kredyt konsumencki powinna określać rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta ustaloną w dniu zawarcia umowy o kredyt konsumencki wraz z podaniem wszystkich założeń przyjętych do jej obliczenia. Stosownie do art. 5 pkt 12 ukk rzeczywista roczna stopa oprocentowania oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym. Należy zauważyć, że skoro ustawodawca przewidział obowiązek poinformowania konsumenta zawierającego umowę o kredyt konsumencki o wysokości RRSO, to brak tej informacji w umowie jest jednoznaczny z naruszeniem ustawowego obowiązku pożyczkodawcy.

W ocenie Prezesa Urzędu opisane powyżej zachowanie Spółki jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 7 ukk i tym samym stanowi naruszenie przez Spółkę obowiązku udzielenia konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 uokik.

W odniesieniu do wniosku dowodowego Spółki zgłoszonego w piśmie z dnia 15 września 2020 r. dotyczącego zeznań wskazanych świadków, tj. głównie konsumentów, którzy zawarli umowy pożyczki ze Speed Cash Polska, ale także notariuszy i członków zarządu Spółki, celem wykazania faktu, że konsumenci byli informowani o wysokości RRSO przed



zawarciem umowy, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż art. 30 ust. 1 pkt 7 ukk wyraźnie wskazuje na konieczność zawarcia informacji o wysokości RRSO w umowie kredytu konsumenckiego. Z uwagi na brak ww. informacji w znacznej ilości umów zawartych przez Speed Cash Polska i tym samym naruszenie przez Spółkę obowiązku ustawowego, co zostało już wykazane dowodem z dokumentów, wskazany wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków podczas rozprawy administracyjnej ponad 140 osób nie zasługiwał - zdaniem Prezesa Urzędu - na uwzględnienie. Z kolei w odniesieniu do wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu finansów celem wykazania faktu ustalenia przez Spółkę wysokości RRSO zgodnie z przepisami ukk, Prezes Urzędu pragnie zauważyć, że istotą zarzutu z pkt. I.2 sentencji decyzji odnoszącego się do RRSO jest brak informacji w umowie pożyczki o jej wysokości i sposobie jej wyliczenia. Wskazany wniosek dowodowy zdaniem Prezesa Urzędu zmierza zatem do wykazania faktu nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Niejako na marginesie należy zauważyć, że wobec Spółki otwarto przyspieszone postępowanie układowe, zaś wnioskowane przez Spółkę dowody zostały zgłoszone już po otwarciu ww. postępowania. Nie ulega wątpliwości, że przeprowadzenie rozprawy administracyjnej wydłużyłoby prowadzone postępowanie, co z uwagi na obecną sytuację prawno-finansową Spółki nie jest wskazane.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.2 sentencji decyzji.

### **Ad I.3 sentencji decyzji**

Dokonując oceny prawnej zarzutu postawionego Spółce I.3 należy wskazać, że w dniu 1 stycznia 2016 r. wszedł w życie przepis art. 481 § 2<sup>1</sup> kc, zgodnie z którym maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie).

Z dniem 11 marca 2016 r. weszły w życie regulacje ukk ograniczające wysokość opłat pobieranych z tytułu zaległości w spłacie kredytu. Zgodnie z aktualnym art. 33a ukk w przypadku, gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 11 ukk (to jest tzw. innych opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu), oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> kc, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie. Wskazana regulacja art. 33a ukk wprowadza łączny limit dla odsetek za opóźnienie i innych opłat z tytułu zaległości w spłacie. Art. 30 ust. 1 pkt 11 ukk, do którego odnosi się art. 33a ukk nie precyzuje, o jakich opłatach konkretnie jest tu mowa, stąd przyjąć należy, że jest to katalog otwarty.

Wprowadzenie art. 33a ukk było reakcją na pobieranie przez kredytodawców opłat niezwiązanych z wysokością zaległości w spłacie kredytu, w szczególności opłat za wysyłanie wiadomości SMS do kredytobiorcy, za przeprowadzenie rozmów telefonicznych pouczających o skutkach braku spłaty, wysyłanie monitów lub wezwań do zapłaty, jak również za bezpośrednie wizyty u kredytobiorcy, co w praktyce prowadziło do lawinowego narastania zadłużenia wynikającego z umowy kredytu konsumenckiego. W uzasadnieniu dla wprowadzenia omawianej regulacji Ustawodawca podkreślał konieczność ograniczenia możliwości pobierania nadmiernych odsetek przez kredytobiorców, którzy nie przestrzegając regulacji dotyczących maksymalnej wysokości odsetek, zastrzegają sobie jednocześnie – na wypadek powstania zaległości w spłacie pożyczki – wysokie prowizje i dodatkowe opłaty nieuregulowane w kc.



Z art. 33a ukk jednoznacznie wynika, że w sytuacji, gdy odsetki za opóźnienie osiągną maksymalny ustawowy poziom określony przepisem art. 481 § 2<sup>1</sup> kc wykluczone jest pobieranie opłat z tytułu zaległości w spłacie. Zasada ta ma również zastosowanie w odwrotnym kierunku tzn. gdy pobrane od konsumenta opłaty z tytułu zaległości w spłacie osiągną maksymalny ustawowy poziom odsetek za opóźnienie, to wykluczone jest pobranie odsetek za opóźnienie. Powyższe oznacza, że pobieranie przez kredytodawcę odsetek za opóźnienie w maksymalnej wysokości dopuszczalnej przepisami prawa wyklucza pobieranie innych opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu konsumenckiego. Natomiast jeśli kredytodawca naliczył już opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu w kwocie odpowiadającej kwocie maksymalnych odsetek za opóźnienie, to nie może dodatkowo pobrać odsetek za opóźnienie. Ustawodawca uznał tym samym, że wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie zapewnia kredytodawcy rekompensatę wszystkich kosztów poniesionych w związku z czynnościami windykacyjnymi.

Jak wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 grudnia 2016 r. wydanego w sprawie o sygn. akt XVII AmA 53/16 przedsiębiorca może zaniechać zamieszczania informacji o wysokości opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, ale tylko w sytuacji, gdy takich opłat nie pobiera.

W związku z brakiem definicji opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu, czy też zamkniętego katalogu takich opłat, w ocenie Prezesa Urzędu, za opłaty te należy uznać wszelkie koszty, jakie mogą powstać po stronie pożyczkodawcy w związku z dochodzeniem należności wynikających z zawartej umowy pożyczki, w tym koszty windykacyjne w związku ze skorzystaniem z usług podmiotu zewnętrznego. Niewątpliwie bowiem koszt dochodzenia należności za pośrednictwem osób trzecich stanowi opłatę z tytułu zaległości w spłacie pożyczki (porównaj: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19.05.2017 r., sygn. akt VI ACa 618/15). Przepis art. 30 ust. 1 pkt 11 ukk nie wprowadza również rozróżnienia ze względu na sposób pobierania opłat (w formie zryczałtowanej czy w wysokości odpowiadającej rzeczywiście poniesionym kosztom), kredytodawca musi zatem podać informację o takich kosztach niezależnie od tego, w jakiej formie je pobiera. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2006 r. (sygn. akt: III SK 7/06), konsument ma prawo do kompletnej i jednoznacznej informacji w sprawach mających istotne znaczenie dla zabezpieczenia jego interesu prawnego w warunkach globalizacji obrotu prawnego i wielości ofert na rynku, które niekiedy wprowadzają w błąd lub w sposób ukryty godzą w indywidualny i zbiorowy interes konsumentów.

Z ustaleń Prezesa Urzędu wynika, że Spółka stosuje maksymalne odsetki za opóźnienie w spłacie pożyczki. Prezes Urzędu ustalił, że Speed Cash Polska zastrzega jednocześnie pobieranie innych opłat w przypadku zaległości w spłacie pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości. Są to opłaty windykacyjne. Spółka zastrzega sobie możliwość pobierania opłat związanych z windykacją należności i określa wysokość tych opłat w Tabeli Opłat i Prowizji stosowanych w obrocie z udziałem konsumentów.

Z przekazanych do Prezesa Urzędu faktur VAT wynika, że Spółka faktycznie obciąża konsumentów-pożyczkobiorców opłatami za ww. czynności windykacyjne.

Wskazać przy tym należy, że wspomniane faktury VAT zostały wystawione wobec konsumentów, których nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, została sprzedana wskutek zaległości w spłacie całości pożyczki w terminie określonym w umowie.



Mając na uwadze powyższe, w ocenie Prezesa Urzędu, Spółka stosuje praktykę polegającą na pobieraniu od konsumentów, którzy opóźniają się ze spłatą pożyczki w terminie wynikającym z zawartych umów pożyczek, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 11 ukk, w tym związanych z windykacją należności niezwiązanych bezpośrednio z zaspokojeniem roszczenia z przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie zawartej umowy pożyczki, i jednocześnie odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi, w zakresie, w jakim łącznie przekraczają limit ustawowy określony w art. 33a ukk.

Z powyższych względów działania Spółki należy uznać za bezprawne, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 uokik.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.3 sentencji decyzji.

#### **Ad I.4 sentencji decyzji**

Analiza przekazanych przez Spółkę do Prezesa Urzędu zawartych z konsumentami umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości wykazała, że Spółka zamieszcza w nich postanowienie wyłączające zwrot prowizji przy wcześniejszej spłacie pożyczki (przed zakończeniem umowy).

Tymczasem stosownie do art. 49 ust. 1 ukk w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą. Zgodnie z art. 49 ust. 2 ukk w przypadku spłaty części kredytu przed terminem określonym w umowie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie ze stanowiskiem Rzecznika Finansowego i Prezesa Urzędu w sprawie interpretacji art. 49 ukk, które zostało wydane w dniu 16 maja 2016 r., przepis art. 49 ust. 1 ukk obejmuje swoim zakresem całkowity koszt kredytu. Definicja całkowitego kosztu kredytu zawarta została z kolei w art. 5 pkt 6 ukk i zgodnie z tym przepisem obejmuje: *"wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane kredytodawcy oraz b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez konsumenta"*.

Tym samym, art. 49 ust. 1 ukk nie wyłącza przedmiotowo możliwości obniżenia żadnego z rodzajów kosztów określonych w art. 5 pkt 6 ukk. Jedyne wyjątki polegają na tym, że obniżenie kosztów ma charakter proporcjonalny w tym sensie, że ograniczone jest do okresu od dnia faktycznej spłaty do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie. W ocenie Rzecznika Finansowego i Prezesa Urzędu, tylko w takim sensie należy rozumieć ograniczenie zawarte w art. 49 ust. 1 ukk. Interpretację taką potwierdza ostatnia część zdania w art. 49 ust. 1 ukk, zgodnie z którą obniżeniu podlegają nawet te koszty, które konsument poniósł przed spłatą kredytu. Oznacza to, że intencją ustawodawcy było, aby nie różnicować możliwości obniżenia kosztu kredytu w zależności od tego, jaki charakter ma ten koszt i w jakim czasie został poniesiony. Intencją ustawodawcy było ustanowienie proporcjonalnej redukcji całkowitego kosztu kredytu – niezależnie od tego, kiedy ten koszt został poniesiony przez kredytobiorcę.

Powyższe stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w brzmieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie





umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.U. 133 z 22.5.2008, s. 66-92 ze zm.), którego implementację stanowią art. 48 i art. 49 ukk. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej jako „TSUE”) w wyroku z dnia 11 września 2019 r. w sprawie C-383/18 orzekł, że powyżej wskazany art. 16 ust. 1 należy interpretować w ten sposób, że prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta. Jak wskazał Trybunał, obniżka całkowitego kosztu kredytu obejmuje również koszty, których wysokość nie jest zależna od okresu obowiązywania umowy.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, TSUE przypomniał, że celem Dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów. Ów system ochrony opiera się na założeniu, że konsument jest stroną słabszą niż przedsiębiorca zarówno pod względem możliwości negocjacyjnych, jak i ze względu na stopień poinformowania. W celu zagwarantowania tej ochrony art. 22 ust. 3 Dyrektywy zobowiązuje państwa członkowskie do zapewnienia, aby przepisy przyjmowane przez nie w celu wykonania Dyrektywy nie mogły być obchodzone poprzez sposób formułowania umów. Tymczasem skuteczność prawa konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu byłaby osłabiona, gdyby obniżenie kredytu mogło ograniczyć się do uwzględnienia jedynie kosztów przedstawionych przez kredytodawcę jako zależne od okresu obowiązywania umowy, ponieważ wysokość i podział kosztów są określane jednostronnie przez przedsiębiorcę, a rozliczenie kosztów może obejmować pewną marżę zysku. Ponadto ograniczenie możliwości obniżenia całkowitego kosztu kredytu jedynie do kosztów wyraźnie związanych z okresem obowiązywania umowy pociągałoby za sobą ryzyko, że konsument zostanie obciążony wyższymi jednorazowymi płatnościami w chwili zawarcia umowy o kredyt, ponieważ kredytodawca mógłby próbować ograniczyć do minimum koszty zależne od okresu obowiązywania umowy. Trybunał podzielił w tym zakresie ocenę rzecznika generalnego co do tego, że zakres swobody działania, jakim dysponują instytucje kredytowe w swoich rozliczeniach i organizacji wewnętrznej, w praktyce bardzo utrudnia określenie przez konsumenta lub sąd kosztów obiektywnie związanych z okresem obowiązywania umowy.

Podsumowując, art. 49 ust. 1 ukk należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu następuje obniżenie wszystkich możliwych kosztów kredytu, niezależnie od ich charakteru, z tymże wyjątkiem, iż redukcja ta ma charakter proporcjonalny w tym sensie, że odnosi się do okresu od dnia faktycznej spłaty kredytu do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.

Mając powyższe na uwadze, działania Spółki polegające na niedokonywaniu stosunkowego obniżenia opłaty prowizji w przypadku wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu należy uznać za bezprawne, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 uokik.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.4 sentencji decyzji.

### **Ad I.5 sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnpr praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcać zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

Przechodząc do analizy działań Speed Cash Polska kwestionowanych w pkt I.5 sentencji decyzji, należy na wstępie wskazać, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na



zabezpieczenie jest umową nienazwaną, ale uznana została w orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności.

Należy podkreślić, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jest jedną z form zabezpieczenia wierzytelności, do których zaliczyć można również: poręczenie, weksel, hipotekę, czy zastaw rejestrowy. Z ww. form zabezpieczenia wierzytelności Speed Cash Polska stosuje w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, poza przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie, także hipotekę na nieruchomości pożyczkobiorcy. Zasadnicza różnica pomiędzy zabezpieczeniem wierzytelności w formie przewłaszczenia i w formie hipoteki dotyczy sposobu dochodzenia roszczeń w razie niewykonania zobowiązania przez dłużnika. W przypadku hipoteki, do zaspokojenia wierzyciela dochodzi w prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym. Zaś przewłaszczenie na zabezpieczenie wierzytelności ma ten skutek, że roszczenie podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki, przez co dochodzi do zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia.

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu kwestionuje praktykę Przedsiębiorcy polegającą na stosowaniu zabezpieczenia w formie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, uznając ją za formę nieadekwatną do warunków udzielanych pożyczek. Wspomniana nieadekwatność przejawia się w następujących aspektach:

- stosunku wartości wierzytelności do wartości zabezpieczenia, tj. wysokości całkowitej kwoty do zapłaty do wartości nieruchomości,
- uprawnieniach pożyczkodawcy w zakresie sprzedaży nieruchomości,
- okresie, na jaki zawierana jest pożyczka,
- modelu rat pożyczki,
- położeniu konsumentów-pożyczkobiorców.

Mając powyższe na względzie Prezes Urzędu dokonał analizy warunków pożyczek udzielanych przez Spółkę konsumentom oraz okoliczności ich zawierania w kontekście stosowania przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

W pierwszej kolejności Prezes Urzędu rozważał, czy w zawieranych przez Spółkę umowach zabezpieczonych przewłaszczeniem nieruchomości zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością wierzytelności, czyli wysokością długu, a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem, czyli wysokością zaspokojenia. W wyniku analizy zgromadzonego materiału dowodowego ustalono, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z tzw. nadmiernym zabezpieczeniem.

W tym miejscu, w kontekście nadmiernego zabezpieczenia warto przytoczyć art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, dalej również: „**ukwh**”), zgodnie z którym „*hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki*”. Wskazać jednocześnie należy, że pojęcie „nadmierności” nie zostało sprecyzowane przez ustawodawcę. W doktrynie wskazuje się jednakże, że z nadmiernym zabezpieczeniem mamy do czynienia w sytuacji, gdy suma ustanowionej hipoteki przekracza 150% wartości zabezpieczonej wierzytelności<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, LexisNexis 2014., według innych autorów, nadmierność sumy hipoteki występuje już, gdy jest ona wyższa od sumy wszystkich roszczeń zabezpieczanych daną hipoteką (w tym

Ponadto, z II rekomendacji Rady Prawa Bankowego dotyczących aspektów prawnych nowelizacji ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>5</sup> wynika, że wobec braku ustawowej definicji „nadmiernego zabezpieczenia”, aby dokonać prawidłowego zabezpieczenia wierzytelności należy stosować indywidualne podejście do danego przypadku, kierując się przy tym określonymi zaleceniami i wskazówkami, wynikającymi z rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego, stosowania przepisów prawa w drodze analogii oraz charakterystyki danej umowy (w tym rodzaj nieruchomości, długość okresu kredytowania).

W przedmiotowej sprawie nie mamy co prawda do czynienia z ustanowieniem hipoteki, a z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie, jednak na zasadzie pewnej – ostrożnej – analogii należy przyjąć, że do nadmiernego zabezpieczenia może dochodzić w sytuacji, gdy wartość nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia przekracza wspomniane 150% wartości zabezpieczonej wierzytelności, czyli całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta, wynikającej z zawartej umowy pożyczki. Powyższe założenie – zdaniem Prezesa UOKiK – znajduje uzasadnienie, chociażby z tego względu, że instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie w chwili wszczęcia niniejszego postępowania nie miała swojego uregulowania w odrębnej ustawie i pożyczkobiorca stosujący takie zabezpieczenie nie był chroniony – jak w przypadku ustanowienia hipoteki – poprzez roszczenie zmniejszenia sumy zabezpieczenia.

Kształtowanie się wysokości zabezpieczenia do wartości nieruchomości w umowach pożyczki udzielanych przez Spółkę prezentuje przykładowe zestawienie zamieszczone na str. 13 niniejszej decyzji. Z powyższego omawianego zestawienia wynika, że wartość zabezpieczenia spłaty pożyczki – w zależności od umowy – wynosi od [...] % aż do [...] % całkowitej kwoty do zapłaty, a w skrajnym przypadku nawet [...] %.

W toku postępowania na żądanie Prezesa Urzędu, Spółka przedstawiła wykaz wszystkich umów pożyczki zabezpieczonych przewłaszczeniem nieruchomości, zawartych od 1 stycznia 2015 r, uwzględniający całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta oraz wartość nieruchomości określoną w umowie pożyczki. Analiza ww. zestawienia wykazała, że w okresie od 6 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Spółka zawarła [...] umowy pożyczki zabezpieczone przewłaszczeniem nieruchomości, z czego w przypadku [...] z tych umów wartość nieruchomości stanowiła ponad 150% całkowitej kwoty do zapłaty, co stanowi [...] % ogólnej liczby zawartych umów pożyczek w ww. okresie. Należy przy tym zauważyć, że stosunek wartości nieruchomości do całkowitej kwoty do zapłaty, sięga w niektórych przypadkach nawet do [...] %.

Powyższe obrazuje, że wzajemne świadczenia stron pozostają w rażącej dysproporcji w przypadku większości umów pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości zawieranych przez Speed Cash Polska z konsumentami. Dla każdej osoby działającej z dostatecznym rozeznaniem wydaje się być oczywistym, że nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczenia przedstawiają znacząco wyższą wartość, niż kwoty do zapłaty, które miały zabezpieczać.

Na mocy art. 1 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020

---

roszczeń o świadczenia uboczne) – zob. B. Jelonek-Jarco, J. Zawadzka (red.), Praktyczne problemy nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (część I), „Rejent” Nr 9/2010, Ł. Przyborowski [w:] op. cit., s. 191.

<sup>5</sup> II rekomendacja Rady Prawa Bankowego dotycząca aspektów prawnych nowelizacji ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z dnia 20 maja 2011 r. przyjęta uchwałą Zarządu Związku Banków Polskich, odpowiedź na pyt. 2 dot. pojęcia „nadmiernego zabezpieczenia”, str. 2 i 3



r., poz. 875), który wszedł w życie 30 maja 2020 r., wprowadzono do Kodeksu cywilnego art. 387<sup>1</sup> przewidujący sankcję nieważności, w określonych przypadkach, umów przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej wykorzystywanej przez konsumenta. Zgodnie z brzmieniem art. 387<sup>1</sup> kc *nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku gdy:*

*1) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy lub*

*2) wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona, lub*

*3) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.*

Jak wynika z uzasadnienia projektu omawianej ustawy<sup>6</sup>, przyjęte uregulowanie uznano za środek niezbędny do wyeliminowania nadużyć, ponieważ regulacje o wadach oświadczenia woli, które odwołują się do takich okoliczności zawarcia umowy, jak podstęp, przymus, groźba czy też regulacje dotyczące wyzysku (art. 388 k.c.), są w praktyce mało skuteczne. W ocenie uzasadnienia przepis w sposób proporcjonalny ogranicza swobodę umów i poprzez to czyni zadość wymogom z art. 22 i art. 31 Konstytucji RP. Nie odnosi się on do wszystkich umów przewłaszczenia na zabezpieczenie, które mają za przedmiot nieruchomość służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, lecz jedynie do tych sytuacji, w których najczęściej zdarzały się wyłudzenia mieszkań. Jak wskazał projektodawca, w obrocie dochodzi do nadużyć, bo w umowach przewłaszczenia na zabezpieczenie konsument był często nakłaniany do określania wspólnie z pożyczkodawcą wartości mieszkania w znacznie zaniżonej wysokości, z równoczesnym określeniem drastycznego środka w postaci utraty mieszkania np. przypadku jednego dnia opóźnienia w spłacie pożyczki. Co więcej, w niektórych sytuacjach pożyczkobiorca nie był nawet świadomy wysokości potencjalnych wierzycielności, na zabezpieczenie których przewłaszczał mieszkanie, bo umowy zawierały klauzule pozwalające na dowolne zwiększenie obciążeń konsumenta.

Zdaniem ustawodawcy wprowadzane nowym przepisem przesłanki nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie są obiektywne i pozwalają na zabezpieczenie pożyczek w wysokości stosunkowo niższej od wartości nieruchomości. Margines różnicy wynosi wartość odsetek maksymalnych za opóźnienie za okres 2 lat. Jest to okres, w którym można oczekiwać racjonalnego dochodzenia wierzycielności przez wierzyciela. Dwa pozostałe przypadki związane są z zachowaniami polegającymi na świadomym wykorzystaniu braku wiedzy konsumenta co do wysokości wierzycielności lub nieruchomości.

Zgodnie z art. 481 § 2 kc, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, z kolei § 2<sup>1</sup> ww. artykułu stanowi, że maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie). Przyjmując, z korzyścią dla Pożyczkodawcy, wysokość maksymalnych odsetek

<sup>6</sup> Druk sejmowy IX kadencji Nr 344, por. [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl).

za opóźnienie na poziomie sprzed wybuchu pandemii wirusa SARS-CoV-2, tj. 14% w skali roku<sup>7</sup>, zestawienie przykładowych umów z tabeli zawartej na str. 13 niniejszej decyzji uwzględniające ograniczenia z art. 387<sup>1</sup> pkt 1 kc przedstawia się następująco:

| <b>Data zawarcia umowy</b> | <b>Całkowita kwota do zapłaty</b> | <b>Wartość nieruchomości określona w umowie</b> | <b>Wartość roszczeń powiększona o maksymalne odsetki za opóźnienie (14%) za okres 24 m-cy</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|---|---|
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |
| [...]                      | [...]                             | [...]   | [...]   |

Przedstawiona powyżej symulacja wartości wierzytelności w stosunku do ustawowych warunków określających nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wskazuje wyraźnie, że wszystkie ww. umowy w obecnym stanie prawnym byłyby nieważne z mocy prawa, ponieważ wartość nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia przewyższa dopuszczalną wartość, określoną w art. 387<sup>1</sup> pkt 1 kc jako *wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy*. Zauważyć należy, że wartość nieruchomości w niektórych przypadkach przewyższa dopuszczalną wartość określoną w art. 387<sup>1</sup> pkt 1 kc dwu-, a niekiedy nawet czterokrotnie.

Mając na uwadze, że omawiany przepis ustawy wszedł w życie w dniu 30 maja 2020 r., a postępowanie w przedmiotowej sprawie dotyczy działań Spółki związanych z udzielaniem kredytów konsumenckich w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. – przy rozpatrywaniu przedmiotowej sprawy przez Prezesa Urzędu nie mają zastosowania nowo wprowadzone przepisy art. 387<sup>1</sup> kc, dotyczące przewłaszczenia na zabezpieczenie w umowach z konsumentami. Niemniej jednak należy mieć świadomość, że zgodnie z wolą ustawodawcy zachowanie Spółki kwestionowane w pkt. I.5 sentencji decyzji w obecnym stanie prawnym byłoby sprzeczne z prawem. Wskazać przy tym należy, że aktualne stanowisko ustawodawcy w dużym stopniu odzwierciedla panujący uprzednio konsensus (dobry obyczaj) co do oceny nadmierności wartości zabezpieczenia w stosunku do wartości wierzytelności, co jest zgodne

<sup>7</sup> Według stanu na dzień wydania decyzji, tj. 21 grudnia 2020 r., wysokość maksymalnych odsetek za opóźnienie wynosi 11,2%.



z dokonaną przez Prezesa Urzędu oceną naruszenia dobrych obyczajów przez Przedsiębiorcę w zakresie omawianej praktyki.

W odniesieniu do zarzutu z pkt. I.5 sentencji decyzji, wskazać również należy, iż z dokumentów przekazanych do Prezesa Urzędu wynika, że rynkowa wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie pożyczki może być wyższa niż wartość wskazywana w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Powyższe okoliczności wskazują na możliwość zaniżenia wartości nieruchomości w umowach pożyczki, co powoduje, że w przypadku sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia jej cena wyjściowa jest również zaniżona. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że zaniżenie wartości nieruchomości wskazanej w umowie zmniejsza dysproporcje pomiędzy wartością nieruchomości a wartością zabezpieczonych nią roszczeń wynikających z umowy pożyczki, stwarzając w ten sposób pozory ekwiwalentności tych świadczeń.

Powyższe ustalenia należy odnieść również do faktu, iż w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, w przypadku zaspokojenia pożyczkodawcy z przedmiotu zabezpieczenia, tj. zbycia przez pożyczkodawcę nieruchomości, Spółka przyznaje sobie uprawnienie do obniżenia ceny w sytuacji braku sprzedaży nieruchomości w określonym terminie, bez wskazania, o ile cena ta zostanie obniżona.

Zgodnie bowiem z § 4 ust. 3 pkt 2 umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie:

*„Pożyczkodawca będzie uprawniony do sprzedaży Lokalu na następujących warunkach: (...) 2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1 powyżej w sytuacji braku sprzedaży Lokalu na warunkach wskazanych w pkt. 2, Pożyczkodawca ma prawo obniżyć oferowaną cenę sprzedaży i dokonać sprzedaży Lokalu”<sup>8</sup>.*

Powyższe postanowienie przyznaje Speed Cash Polska możliwość zbycia nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia po obniżonej cenie przy jednoczesnym braku regulacji dotyczących miarkowania tej ceny. Prawo sprzedaży nieruchomości po obniżonej cenie Spółka przyznaje sobie w przypadku braku zbycia lokalu w określonym terminie, zwykle trzech miesięcy od dnia wypowiedzenia umowy pożyczki lub od wskazanej w umowie daty oznaczającej wymagalność udzielonej pożyczki. Omawiane postanowienie nie zawiera jednak żadnych szczegółowych wytycznych dotyczących sposobu obniżenia ceny nieruchomości i tym samym pozostawia Przedsiębiorcy daleko idącą swobodę w określaniu ceny, po której nieruchomość zostanie sprzedana. Przedsiębiorca ma zatem możliwość zbycia nieruchomości po cenie o wiele niższej niż wartość rynkowa nieruchomości, przy czym w sytuacji, gdy dochodzi do zaspokojenia przez Spółkę z przedmiotu zabezpieczenia, tj. w wyniku sprzedaży nieruchomości, Spółka nie ma żadnego interesu w uzyskaniu jak najwyższej ceny nieruchomości.

Z jednej zatem strony Spółka zabezpiecza swoje wierzytelności poprzez przewłaszczenie nieruchomości, których wartość znacznie przekracza wartość tych wierzytelności, z drugiej zaś ma możliwość zbycia nieruchomości po cenie o wiele niższej niż wartość rynkowa nieruchomości, bowiem Spółka nie ma żadnego interesu w uzyskaniu jak

---

<sup>8</sup> Cytowane postanowienie było przedmiotem oceny pod kątem abuzywności w decyzji Prezesa Urzędu z dnia 15 września 2020 r. nr RŁO 8/2020 wydanej w postępowaniu w sprawie uznania postanowień wzorców umów za niedozwolone o sygn. RŁO.611.1.2019.JZL.



najwyższej ceny, a jedynie chęć zaspokojenia swojej wierzytelności (wystarczy zatem cena zaspokajająca tę wierzytelność).

Co istotne, przy ocenie działania Spółki w zakresie stosowania zabezpieczenia, które zdaniem Prezesa Urzędu, jest nieadekwatne do warunków udzielanych pożyczek, należy uwzględnić również fakt, że Spółka udziela pożyczek zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na krótkie okresy z zastosowaniem rat równych i ostatniej raty, tzw. raty balonowej, obejmującej pozostałą kwotę do zapłaty. Z materiału zgromadzonego w aktach sprawy wynika, że najczęstszą praktyką Spółki jest udzielanie pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie na okres 12 miesięcy, przy czym na okres 11 miesięcy ustalanych jest 11 równych rat, zaś 12-sta ostatnia rata stanowi ww. ratę balonową. W przypadku pożyczek z tzw. ratą balonową konsument-pożyczkobiorca spłaca początkowo jedynie odsetki, a spłata kapitału oraz ostatniej części odsetek następuje dopiero pod koniec okresu, na jaki została zawarta umowa pożyczki, tj. w ostatniej racie. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że wysokość ostatniej raty balonowej sięga powyżej [...]% całkowitej kwoty do zapłaty. Jednocześnie w § 1 ust. 10 umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie znajduje się postanowienie o treści:

*„Na pisemny wniosek Pożyczkobiorcy, Strony przystąpią do negocjacji w sprawie przedłużenia terminu na spłatę Pożyczki, jeżeli Pożyczkobiorca w terminie spłaci wszystkie raty. Przedłużenie terminu na spłatę Pożyczki wymaga aneksu w formie aktu notarialnego do niniejszej umowy, przy czym taka zamiana wydłużająca termin spłaty będzie się wiązała z zapłatą przez Pożyczkobiorcę prowizji na rzecz Pożyczkodawcy.”*

Powyższe postanowienie daje możliwość negocjowania warunków umowy pożyczki, która nie została spłacona w całości, jednakże pozostawia Spółce całkowitą dowolność w decydowaniu, czy umowa zostanie aneksowana, czy też nie. Spółka może przez to dowolnie decydować o sytuacji konsumenta-pożyczkobiorcy i kierować się przy tym wyłącznie chęcią zysku oraz tym, co jest dla niej bardziej opłacalne – rozłożenie na raty niespłaconej pożyczki wraz z zapłatą nowej prowizji, czy też wypowiedzenie umowy z powodu braku spłaty pożyczki w całości w terminie i zaspokojenie się z przedmiotu zabezpieczenia, czyli w wyniku sprzedaży nieruchomości.

Nieadekwatność zabezpieczenia w formie przewłaszczenia należy również odnieść do sytuacji konsumentów, którzy zawierają ze Speed Cash Polska ww. umowy pożyczki. Warto zauważyć, że sytuacja finansowa tych konsumentów jest trudna, często zawierają oni pożyczki na spłatę wcześniejszych zobowiązań. Z doświadczenia życiowego wynika, że korzystanie z tej formy pożyczek i na takich warunkach, jakie m.in. oferuje Spółka wynika niejednokrotnie z tego, iż konsumenci nie są w stanie uzyskać pozytywnej decyzji kredytowej na określone kwoty kredytu w banku. W tym kontekście należy zauważyć, że konsumenci zawierający umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie często nie mają świadomości, że stawiają na szali cały dorobek ich życia – własne mieszkanie. Przewłaszczenie na zabezpieczenie umożliwia bowiem Spółce szybkie i sprawne zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnr praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami.

Klauzula generalna dobrych obyczajów stanowi odesłanie do ocen uzasadniających reguły moralne opierające się na wartościach powszechnie akceptowanych w Polsce. Dobre obyczaje pojmowane są również jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością



i aprobowanymi społecznie normami i zasadami postępowania. Kryteriami decydującymi o sprzeczności z dobrymi obyczajami są wymóg nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia i działanie wbrew dobrej wierze i uczciwości. Poprzez dobre obyczaje rozumiemy pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno-gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej.

Dobre obyczaje pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność danego stanu faktycznego. Zgodnie z poglądem doktryny<sup>9</sup>, sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności (...) czyli takie działanie, które potocznie określone jest jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. W stosunkach z konsumentami „dobry obyczaj” powinien wyrażać się we właściwym informowaniu o przysługujących uprawnieniach, niewykorzystywaniu pozycji profesjonalisty i rzetelnym traktowaniu partnerów umów. W takich stosunkach szczególne znaczenie mają te oceny zachowań podmiotów w świetle dobrych obyczajów, które odwołują się do takich wartości jak: szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerść, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość.

W niniejszej sprawie za dobry obyczaj przyjąć należy zachowanie zasady proporcjonalności w stosowaniu przez pożyczkodawcę środków zabezpieczenia wiarytelności. W obrocie gospodarczym, na gruncie art. 353<sup>1</sup> kc, obowiązuje zasada swobody umów, zgodnie z którą strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byle jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Prezes Urzędu zwraca jednakże uwagę, iż brak ustawowego uregulowania umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie (do dnia wejścia w życie wspomnianego wyżej art. 387<sup>1</sup> kc określającego przesłanki nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, tj. do 30 maja 2020 r.) nie może być usprawiedliwieniem dla wadliwie pojmowanej swobody umów. Fakt, że umowy, w których zabezpieczenie wynosi ponad 150% wartości całkowitej kwoty do zapłaty z tytułu udzielonej pożyczki, stanowi [...] % liczby wszystkich umów pożyczek zawartych przez Speed Cash Polska z konsumentami oznacza, że zachowanie to należy analizować w kontekście stosowania praktyki sprzecznej z dobrymi obyczajami. Z przedstawionych danych wynika, że Spółka co najmniej od 6 kwietnia 2016 r. udziela pożyczek z zabezpieczeniem w postaci przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, gdzie wartość nieruchomości pozostaje w rażącej dysproporcji w stosunku do wartości samej wiarytelności. Udzielanie pożyczek „pod zastaw” nieruchomości (przewłaszczenie na zabezpieczenie oraz hipoteka) przy jednoczesnym zaistnieniu wskazanych powyżej przesłanek, które uznano za istotne z punktu widzenia nieadekwatności zabezpieczenia, wskazuje na celową praktykę Przedsiębiorcy, na działanie wbrew naturze zabezpieczenia, w celu osiągnięcia korzyści dla siebie, kosztem niedoinformowanego,

9K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2002 r., str. 804





pozostającego w przymusowym położeniu konsumenta-pożyczkobiorcy. Powyższe należy uznać za nadużywanie swej pozycji przez Speed Cash Polska w stosunku do konsumentów będących słabszymi uczestnikami obrotu.

W tym miejscu na marginesie warto wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego powstałym na gruncie indywidualnych spraw o roszczenia cywilnoprawne przyjmuje się, że umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności, może być uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 2 kc z uwagi na jej sprzeczność z inną klauzulą generalną<sup>10</sup>, a mianowicie z zasadami współzycia społecznego. Taka sytuacja będzie miała miejsce zwłaszcza w przypadku, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (por. wyroki SN z 31 marca 2016 r. IV CSK 372/15, z 28 października 2010 r. II CSK 218/10). Z powyższego wynika, że brak odpowiedniego-adekwatnego zabezpieczenia interesów konsumenta może stanowić nadużycie praw wynikających z zawartej umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie kosztem słabszej strony kontraktu.

W wyroku z dnia 31 marca 2016 r. (sygn. akt: IV CSK 372/15) Sąd Najwyższy podkreślił, że: „(...) zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów ograniczających swobodę umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), służąc ochronie porządku moralnego, jako wartości ściśle związanej z porządkiem prawnym, nie pozwalając stronom na ułożenie stosunku prawnego w sposób odbiegający od powszechnie akceptowanych założeń aksjologicznych. Sąd Okręgowy nie uwzględnił, iż sprawiedliwość kontraktowa może być naruszona także wówczas, gdy dochodzi do istotnego naruszenia proporcji pomiędzy obowiązkami dłużnika, a potrzebą ochrony uzasadnionego interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w znaczącej dysproporcji do wartości zabezpieczonej wierzytelności.”

Zdaniem Prezesa Urzędu, ustanowienie zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia nieruchomości, gdzie wartość tego zabezpieczenia znacznie przewyższa wysokość wierzytelności, narusza w sposób rażący interesy konsumenta z uwagi na nieekwiwalentność świadczenia z tytułu pożyczki. Wskazać również należy, że w przedłożonym wzorcu umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości oraz zawartych na jego podstawie umowach z konsumentami znajduje się postanowienie o treści<sup>11</sup>:

*„Pożyczkobiorca oświadcza, że wartość Lokalu ustalił po zasięgnięciu informacji m.in. w biurach nieruchomości, ogłoszeniach w prasie i określa ją na kwotę ... zł (słownie: ...) brutto i oświadcza, że jest to wartość nieekwiwalentna w stosunku do kwoty udzielonej Pożyczki”* – postanowienie § 4 ust. 7<sup>1</sup>.

Powyższe oznacza, że Pożyczkodawca jest świadomy nieekwiwalentności świadczeń i jednocześnie stosuje postanowienie, które służy zabezpieczeniu się przed ewentualnym

<sup>10</sup> Klauzule generalne państw członkowskich Unii Europejskiej w obszarze nieuczciwych zachowań handlowych skonstruowane są w różny sposób, opierają się na różnych koncepcjach i regułach aksjologicznych, a także posługują się zróżnicowaną terminologią. Są to na przykład dobra wiara, staranność zawodowa, bezprawność, uczciwość lub, znane prawu polskiemu, dobre obyczaje, a także zasady współzycia społecznego. Każde z kryteriów pozaprawnych, w mniejszy lub większy sposób, wpisuje się w reguły uczciwości w obrocie rynkowym, Za: A. Kunkiel-Kryńska, Naruszenie dobrych obyczajów a praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów, Krajowa Konferencja Konsumentka, Katowice, 9-10 maja 2016 r. artykuł pokonferencyjny, [https://www.cars.wz.uw.edu.pl/tresc/konferencje/25/Naruszenie\\_dobrych\\_obyczajow.pdf](https://www.cars.wz.uw.edu.pl/tresc/konferencje/25/Naruszenie_dobrych_obyczajow.pdf)

<sup>11</sup> Cytowane postanowienie było przedmiotem oceny pod kątem abuzywności w decyzji Prezesa Urzędu z dnia 15 września 2020 r. nr RŁO 8/2020 wydanej w postępowaniu w sprawie uznania postanowień wzorców umów za niedozwolone o sygn. RŁO.611.1.2019.JZL.



zakwestionowaniem tej okoliczności przez konsumenta-pożyczkobiorcę w postępowaniu sądowym lub polubownym.

Trzeba również wskazać, że oceny, czy dana praktyka rynkowa może być uznana za nieuczciwą, dokonuje się biorąc pod uwagę pojęcie „przeciętnego konsumenta”, którym posługuje się ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Zgodnie z treścią art. 2 pkt 8 ww. ustawy przeciętny konsument jest to konsument dostatecznie poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej dokonuje się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna lub umysłowa.

W przedmiotowej sprawie przeciętny konsument to osoba fizyczna, która jest zainteresowana otrzymaniem określonej kwoty środków pieniężnych na dowolnie wybrany przez siebie cel, na stosunkowo krótki okres czasu, często znajdująca się w trudnej sytuacji finansowej oraz, co do zasady przekonana, że spłata pożyczki nie będzie stanowiła dla niej problemu. Jednakże, podpisując umowę pożyczki ze Speed Cash Polska na podstawie proponowanych przez Spółkę wzorców umów nie wie tak naprawdę, że ryzykuje utratę własnego mieszkania, które w umowie przedstawia wartość znacznie przewyższającą wartość zabezpieczanych nim roszczeń. Źródłem zasadniczego, nieświadomionego, ryzyka dla konsumenta zawierającego umowę pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości jest bowiem przede wszystkim nadmierne zabezpieczenie rozumiane jako znacząca dysproporcja pomiędzy wartością nieruchomości a kwotą do zapłaty, którą ta nieruchomość zabezpiecza. Konsument nie wie także, jak będzie wyglądało rozliczenie z wierzycielem w przypadku niewywiązania się z zaciągniętego zobowiązania (niespłacania pożyczki). Przeciętny konsument wiedząc, że w przypadku niespłacania pożyczki i konieczności zaspokojenia się pożyczkodawcy z przewłaszczonej nieruchomości, straci mieszkanie, mógłby nie zdecydować się na zawarcie umowy lub co najmniej podjąć próbę negocjowania z pożyczkodawcą wyboru innego sposobu zabezpieczenia, którego byłoby adekwatne do zabezpieczanej wierzytelności.

Działanie Speed Cash Polska kwestionowane w punkcie I.5 sentencji decyzji – zdaniem Prezesa Urzędu – utrudnia prawidłową ocenę przez konsumenta proponowanych warunków udzielenia pożyczki oraz jej skutków w razie niespłacenia pożyczki w wymaganym terminie, jak również prawidłową ocenę natury stosowanego zabezpieczenia, a tym samym prowadzi do zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta. Konsument może nie wiedzieć, że istnieją inne, bezpieczniejsze formy zabezpieczenia spłaty pożyczki. W ocenie Prezesa Urzędu już samo proponowanie takich środków zabezpieczeń (i żadnych innych) na takich warunkach, jak to czyni Spółka, stwarza dla konsumenta znajdującego się w trudnej sytuacji finansowej problem prawidłowej oceny oferty, przez co konsument nie ma świadomości, że może być ona nakierowana na szybkie przejęcie jego nieruchomości z ogromnym zyskiem dla Spółki, a nie na obopólne korzyści konsumenta i Przedsiębiorcy. Zniekształcenie zachowania przeciętnego konsumenta ma miejsce na etapie zawierania umowy, tj. w sytuacji, w której konsument jest gotowy zaciągnąć zobowiązanie w postaci pożyczki, jednakże nie jest w stanie ocenić natury i skutków stosowanego zabezpieczenia wierzytelności w formie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Ponadto, działanie Speed Cash Polska zniekształca zachowanie konsumenta na dalszym etapie, tj. po zawarciu umowy



pożyczki. Kiedy bowiem dochodzi do zaspokojenia pożyczkodawcy z przedmiotu zabezpieczenia poprzez sprzedaż nieruchomości, konsument jako słabsza strona stosunku prawnego, który podpisał umowę godząc się na przewłaszczenie nieruchomości, może nie podejmować indywidualnych kroków w celu ochrony prawnej, np. poprzez wniesienie pozwu na drodze postępowania sądowego o uznanie umowy pożyczki za nieważną.

Wszystkie przedstawione wyżej argumenty uzasadniają stwierdzenie, że działania podejmowane przez Spółkę stanowią nieuczciwą praktykę rynkową i tym samym stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik.

W odniesieniu do wniosku dowodowego Spółki zgłoszonego w piśmie z dnia 15 września 2020 r. dotyczącego zeznań wskazanych świadków, tj. głównie konsumentów, którzy zawarli umowy pożyczki ze Speed Cash Polska, ale także notariuszy i członków zarządu Spółki, celem wykazania faktu nieposiadania przez pożyczkobiorców innych zabezpieczeń o wartości zbliżonej do kwoty pożyczki poza nieruchomościami obciążanymi hipoteką oraz przeznaczanymi na przewłaszczenie, a także faktu współpracy pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcami w zakresie wyceny i sprzedaży nieruchomości stanowiących zabezpieczenie pożyczek oraz braku wystąpienia szkody majątkowej po stronie pożyczkobiorców na skutek działania pożyczkodawcy, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż istotą zarzutu z pkt. I.5 sentencji decyzji jest brak adekwatności zabezpieczenia w postaci przewłaszczenia na zabezpieczenie do warunków udzielanych pożyczek. Należy mieć na uwadze, że wspomniana nieadekwatność przejawia się w wielu aspektach, które zostały szczegółowo omówione w uzasadnieniu decyzji. W ocenie Prezesa Urzędu przywołane dowody zmierzają do wykazania faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nieposiadanie przez pożyczkobiorców innych zabezpieczeń spłaty pożyczki nie wpływa bowiem na fakt stosowania kwestionowanej praktyki przez Speed Cash Polska. Podobnie współpraca pomiędzy Spółką a pożyczkobiorcą podczas wyceny i sprzedaży nieruchomości może mieć swoje źródło w obawie konsumentów przed zaniżeniem wartości nieruchomości przez Przedsiębiorcę. Z powyższych względów, w ocenie Prezesa Urzędu, również wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem wykazania faktu proporcjonalności wartości zabezpieczenia do wartości pożyczki, braku zaniżenia przez pożyczkodawcę wartości nieruchomości przy jej sprzedaży i braku działania na szkodę pożyczkobiorców, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.5 sentencji decyzji.

#### **Ad I.6 sentencji decyzji**

Analiza treści umów pożyczki, w których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, zawieranych przez Speed Cash Polska z konsumentami, wykazała, że Spółka obciąża konsumentów-pożyczkobiorców kosztami związanymi ze sprzedażą nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia.

Powyższe uzasadnia treść następującego postanowienia: *„Przy zbyciu Pożyczkodawca zobowiązuje się względem Pożyczkobiorcy do zwrotu w terminie 14 dni ewentualnej różnicy pomiędzy uzyskaną ceną sprzedaży Lokalu netto, a całkowitym kosztem Pożyczki, tj. pozostałą do spłacenia kwotą z tytułu udzielonej pożyczki oraz odsetek ustawowych od nieterminowej spłaty w pełnej wysokości oraz po odjęciu Opłat eksploatacyjnych i poniesionych kosztów sprzedaży, w tym w szczególności kosztów agencji nieruchomości i ogłoszeń”*.



Jak wynika z treści ww. postanowienia, brak jest w nim informacji dotyczących wysokości ww. kosztów sprzedaży, czy chociażby sposobu ich kalkulacji. Tym samym konsumenci mogą być obciążani przez Spółkę bliżej nieokreślonymi kosztami stanowiącymi wynagrodzenie dla podmiotów zewnętrznych za świadczone usługi pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia.

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, że Spółka faktycznie nakłada na konsumentów, z którymi zawarła umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w przypadku zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia. Dla przykładu należy wskazać, że w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia [...] r. (repertorium [...]) cena sprzedaży nieruchomości została rozdysponowana na spłatę należności dla Speed Cash Polska z tytułu udzielonej pożyczki oraz uregulowanie zobowiązania wobec pośrednika nieruchomości [...] wynikającego z zawartej umowy zlecenia. Prowizja dla pośrednika w sprzedaży nieruchomości wyniosła w tym przypadku ok. [...] zł.

Z wyjaśnień Spółki (pismo z dnia 2 sierpnia 2018 r.) wynika, że obecnie Spółka nie jest stroną żadnej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, ale w przeszłości Speed Cash Polska zawierała umowy o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości ze wskazanymi podmiotami ([...] podmiotów). Z umów tych wynika, że kwota prowizji dla pośrednika nieruchomości stanowi ok. [...] % wartości nieruchomości. Spółka przekazała przy tym dwie umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, w których doszło do sprzedaży za pośrednictwem podmiotów zewnętrznych, które otrzymały z tego tytułu prowizję. Kwota prowizji została w nich określona na [...] zł.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnr, stosowana przez przedsiębiorcę względem konsumentów praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

Klauzula generalna dobrych obyczajów stanowi odesłanie do ocen uzasadniających reguły moralne opierające się na wartościach powszechnie akceptowanych w Polsce. Dobre obyczaje pojmowane są również jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie normami i zasadami postępowania. Kryteriami decydującymi o sprzeczności z dobrymi obyczajami są wymóg nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia i działanie wbrew dobrej wierze i uczciwości. Przyjmuje się, iż nieusprawiedliwione pokrzywdzenie zachodzi wówczas, gdy stosując ogólne warunki umów lub wzorce, próbuje się chronić własne interesy kosztem partnera, bez dostatecznego brania pod uwagę jego interesów i bez przyznania mu wyrównania z tego tytułu.

Poprzez dobre obyczaje rozumiemy pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno-gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające na nienadużywaniu w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej.



Dobre obyczaje pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność danego stanu faktycznego. Zgodnie z poglądem doktryny, sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności (...) czyli takie działanie, które potocznie określone jest jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. W stosunkach z konsumentami „dobry obyczaj” powinien wyrażać się w szczególności we właściwym informowaniu o przysługujących uprawnieniach, niewykorzystywaniu pozycji profesjonalisty i rzetelnym traktowaniu partnerów umów.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Prezesa UOKiK, obciążanie konsumenta-pożyczkobiorcy wynagrodzeniem dla podmiotu trzeciego za pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości, którego wysokość ani sposób kalkulacji nie jest znany konsumentowi na etapie zawierania umowy, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, do których zaliczyć należy konieczność udzielania konsumentom przejrzystej, pełnej i rzetelnej informacji o podstawowych warunkach zawieranego kontraktu, w tym w szczególności o kosztach, jakie konsument jest obowiązany ponieść. Sprzeczności takiego zachowania z dobrymi obyczajami nie sanuje fakt przekazania informacji o wynagrodzeniu podmiotu realizującego sprzedaż przewłaszczonej nieruchomości w umowie sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia.

Pozbawienie konsumentów informacji o kosztach, jakie obowiązani będą zapłacić pożyczkodawcy w razie zaspokojenia się przez niego z przedmiotu zabezpieczenia (w szczególności kosztach sprzedaży przewłaszczonej nieruchomości w razie niespłacenia udzielonej pożyczki w celu zaspokojenia swojej wierzytelności, m.in. wynagrodzenie dla pośrednika nieruchomości) godzi w ich interesy, bowiem konsument zostaje obciążony opłatą, o której nie był wcześniej informowany. Brak takiej informacji może się przełożyć na pogorszenie sytuacji finansowej konsumenta, który – co należy podkreślić – posiada już zobowiązanie do spłaty kwoty pożyczki względem pożyczkodawcy. Konsument może być bowiem zaskakiwany wysokością żądań wysuwanych przez Spółkę. Zauważyć przy tym trzeba, że bezprawnego charakteru opisanego powyżej działania nie niweluje określanie należnych Spółce kosztów w podpisanych umowach w sposób ogólnikowy („poniesione koszty sprzedaży, w tym w szczególności koszty agencji nieruchomości i ogłoszeń”). W podejmowanych działaniach Przedsiębiorca jest bowiem zobowiązany do postępowania zgodnego z dobrymi obyczajami na każdym etapie kontraktowym, także na etapie jego zawierania, w sposób jasny, przejrzysty i jednoznaczny.

W odniesieniu do drugiej przesłanki wynikającej z art. 4 ust. 1 upnpr, w ocenie Prezesa Urzędu opisanym powyżej działaniem Przedsiębiorca doprowadza do istotnego zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Wykorzystując często przymusowe położenie konsumentów-pożyczkobiorców, Spółka proponuje pozornie atrakcyjną pożyczkę z możliwością przerzucania na nich kosztów prowadzonej działalności gospodarczej oraz własnych zobowiązań wynikających z umów zawartych z podmiotami trzecimi (pośrednikami). Nie ulega wątpliwości, że przeciętny konsument wiedząc, że w przypadku niespłacenia pożyczki i konieczności zaspokojenia Spółki z przewłaszczonej nieruchomości, będzie zmuszony zapłacić również koszty z tym związane, w tym koszty dla pośrednika, z którym nie łączy go żadna umowa, nie zdecydowałby się na takie rozwiązanie.



Tym samym, w ocenie Prezesa UOKiK, opisane powyżej zachowanie Spółki stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr.

Prezes Urzędu nie uwzględnił wniosku dowodowego Spółki zgłoszonego w piśmie z dnia 15 września 2020 r. dotyczącego zeznań wskazanych świadków, tj. głównie konsumentów, którzy zawarli umowy pożyczki ze Speed Cash Polska, ale także notariuszy i członków zarządu Spółki, celem wykazania faktu informowania pożyczkobiorców o kosztach, jakie będą musieli ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia oraz o sposobie ustalania wysokości tych kosztów. Zdaniem Prezesa Urzędu aktualna pozostaje argumentacja o zgłoszeniu obszernych wniosków dowodowych na końcowym etapie postępowania oraz po ogłoszeniu przyspieszonego postępowania upadłościowego wobec Spółki.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.6 sentencji decyzji.

### **Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów**

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pojęcie to obejmuje swym zakresem prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy. Efektem naruszenia interesu prawnego może być naruszenie również stricte ekonomicznych interesów konsumentów (o wymiarze majątkowym). Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest zatem konieczne ustalenie, że którykolwiek z konsumentów został rzeczywiście poszkodowany wskutek stosowanej przez przedsiębiorcę praktyki.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zachowanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Skutkami działań Przedsiębiorcy dotknięty jest określony krąg podmiotów, co w odniesieniu do zarzucanych Przedsiębiorcy



praktyk oznacza konsumentów, którzy zawarli z Przedsiębiorcą umowę pożyczki. Jednakże podkreślić należy, że w tym kręgu mógł znaleźć się każdy konsument, który zdecydowałby się zawrzeć umowę pożyczki z Przedsiębiorcą. Potencjalnie zatem każdy z konsumentów mógłby być objęty zachowaniem rynkowym Przedsiębiorcy kwestionowanym przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu. W niniejszej sprawie skutkami działań Przedsiębiorcy dotknięty mógł zostać nieoznaczony z góry krąg konsumentów – wszyscy konsumenci, do których kieruje on swoją ofertę udzielenia pożyczki gotówkowej.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu przyjął, że dochodzi do naruszenia praw zbiorowości konsumentów. Konsumenci poddani działaniom lub zaniechaniom Przedsiębiorcy opisanym w sentencji decyzji mają ograniczoną możliwość podjęcia świadomej decyzji dotyczącej zawarcia ze Spółką umowy pożyczki, której zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości lub ustanowienie hipoteki, bowiem m.in. nie otrzymują oni rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji o całkowitej kwocie pożyczki oraz o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania (pkt I.1 i I.2). Ponadto konsumenci zawierają ze Spółką umowę, w której zabezpieczenie jest nieadekwatne do warunków udzielanych pożyczek (pkt I.5). Co więcej, zachowania Speed Cash Polska ograniczają uprawnienia konsumentów lub utrudniają konsumentom ich wykonanie, co odnosi się w szczególności do skutecznej realizacji prawa proporcjonalnego obniżenia kosztów udzielonej pożyczki w przypadku wcześniejszej jej spłaty (pkt I.4). W tym przypadku Przedsiębiorca dokonał interpretacji art. 49 ust. 1 ukk w sposób korzystny wyłącznie dla niego, a tym samym obciążający ekonomicznie konsumentów, którzy dokonali wcześniejszej spłaty pożyczki. Z kolei wskutek zachowań Spółki opisanych w pkt I.3 i I.6 konsumenci są narażeni na znaczne koszty wynikające z konieczności zapłaty wyższych niż limit ustawowy kosztów wynikających z braku spłaty pożyczki w terminie, a także zapłaty bliżej nieokreślonych kosztów związanych ze sprzedażą nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia (np. koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości).

Nie ma zatem wątpliwości, że działania Przedsiębiorcy naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

### **Uzasadnienie braku przyjęcia wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 uokik**

W toku postępowania administracyjnego Spółka złożyła wnioski o wydanie decyzji zobowiązującej, o której mowa w art. 28 uokik. W piśmie z dnia 16 maja 2019 r. Spółka wyraziła wolę złożenia zobowiązania w przedmiotowej sprawie, zaś w piśmie z dnia 27 czerwca 2019 r. Speed Cash Polska złożyła propozycję zobowiązania się do usunięcia skutków zarzucanego jej naruszenia. Spółka zobowiązała się do opracowania i udostępnienia na swojej stronie internetowej broszury (materiału szkoleniowego) dla konsumentów, promującej wiedzę o prawach konsumentów zawierających umowy pożyczki i umowy kredytu i utrzymywania jej na stronie internetowej Spółki przez 6 miesięcy. W odniesieniu do poszczególnych praktyk kwestionowanych w niniejszym postępowaniu, Speed Cash Polska zaproponowała zobowiązanie w podziale na dwie grupy konsumentów, tj. tych, których umowy są już wykonane oraz tych, których umowy są jeszcze aktywne i nie zostały wykonane. Tym samym Spółka zobowiązała się do poinformowania konsumentów o wydaniu przez Prezesa Urzędu decyzji zobowiązującej, w której stwierdzono prawdopodobieństwo stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów i przyjęto zobowiązanie Spółki oraz o udostępnieniu broszury promującej wiedzę o prawach konsumentów zawierających umowy pożyczki i umowy kredytu poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Spółki i utrzymywanie go tam przez okres 3 miesięcy począwszy od dnia



następującego po uprawomocnieniu się decyzji Prezesa Urzędu. Ponadto, Speed Cash Polska zobowiązała się do poinformowania na piśmie lub innym trwałym nośniku, konsumentów, których umowy są aktywne, tj. nie zostały wykonane, na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, o stwierdzonym prawdopodobieństwie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Dodatkowo, w odniesieniu do praktyki z pkt I.1 sentencji decyzji Speed Cash Polska zobowiązała się wobec konsumentów, których umowy są aktywne, do poinformowania ich na piśmie lub innym trwałym nośniku o prawidłowo wyliczonej dla danego konsumenta całkowitej kwocie pożyczki, zaś w odniesieniu do praktyki z pkt I.2 - o wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania wyliczonej dla umowy kredytu konsumenckiego zawartej z danym konsumentem. Z kolei w odniesieniu do praktyki z pkt I.3 sentencji decyzji Spółka zobowiązała się do nienaliczania opłat windykacyjnych, a zatem jedynymi pobieranymi opłatami za opóźnienie będą odsetki maksymalne oraz do poinformowania konsumentów na piśmie lub innym trwałym nośniku o możliwości złożenia przez konsumenta reklamacji w określonym terminie, w przypadku pobranych opłat windykacyjnych. W odniesieniu zaś do praktyki z pkt I.4 sentencji decyzji Spółka zobowiązała się do poinformowania konsumentów na piśmie lub innym trwałym nośniku o możliwości złożenia przez konsumenta w oznaczonym czasie reklamacji dotyczącej obniżenia prowizji w przypadku spłaty pożyczki w całości lub w części przed terminem. W zakresie praktyki z pkt I.5 sentencji decyzji Spółka dodatkowo zobowiązała się do poinformowania konsumentów na piśmie lub innym trwałym nośniku o możliwości złożenia do Spółki wniosku o zmianę sposobu zabezpieczenia wraz z przedstawieniem propozycji zabezpieczenia. Powyższą propozycję Spółka uzupełniła w piśmie z dnia 29 lipca 2019 r. poprzez zobowiązanie się do przekazania konsumentom informacji o możliwości zmiany zabezpieczenia z przewłaszczenia poprzez dokonanie zwrotnego przeniesienia nieruchomości na ustanowienie hipoteki. W odniesieniu do praktyki z pkt I.6 sentencji decyzji Speed Cash Polska zobowiązała się wobec konsumentów, których umowy są aktywne, do poinformowania ich na piśmie lub innym trwałym nośniku o wysokości kosztów, jakie pożyczkobiorca obowiązany będzie ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia lub informacji o sposobie ustalania wysokości tych kosztów. Ponadto, Spółka zobowiązała się do umieszczenia i utrzymywania na swojej stronie internetowej przez okres 3 miesięcy, prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu przyjmującej ww. zobowiązanie (*dowód: karty 1522-1527*).

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 uokik, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub będących podstawą wszczęcia postępowania – że został naruszony zakaz, o którym mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego zakazu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. Ponadto, zgodnie z art. 28 ust. 2 uokik, w decyzji zobowiązaniowej, Prezes może określić termin wykonania zobowiązań, lub zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego, lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji lub publikacji decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy, z zaznaczeniem czy decyzja ta jest prawomocna. Do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest zatem istnienie dwóch elementów: uprawdopodobnienie w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje tę





praktykę oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. Pierwszą z przesłanek oceniono już powyżej.

Należy zwrócić uwagę, iż stosownie do treści art. 28 ust. 1 uokik, Prezes Urzędu „może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań”, a zatem złożone przez przedsiębiorcę propozycje nie są wiążące dla Prezesa Urzędu. Oznacza to, że Prezes Urzędu może nie skorzystać z uprawnienia przewidzianego w tym przepisie. Takie stanowisko zostało potwierdzone również w doktrynie<sup>12</sup>.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu nie skorzystał z powyższego uprawnienia, ponieważ zaproponowane przez Spółkę działania nie zmierzają do usunięcia najbardziej dotkliwych skutków naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (nie jest bowiem możliwe aneksowanie umów, które zostały już wykonane lub w przypadku których doszło do zaspokojenia wierzytelności pożyczkodawcy ze sprzedaży przewłaszczonej nieruchomości), a tym samym nie zabezpieczają dostatecznie interesów konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że mimo, iż Przedsiębiorca zaprzestał zawierania z konsumentami umów pożyczki zabezpieczonych przez ustanowienie hipoteki. Niektóre z zawartych umów nadal pozostają w obrocie i są wykonywane.

Uzasadniając brak przyjęcia przez Prezesa Urzędu zobowiązania Przedsiębiorcy w trybie art. 28 uokik, wskazać również należy, że działalność pożyczkowa Spółki jest przedmiotem zainteresowania Prokuratury. Prezes Urzędu otrzymał zawiadomienie o nieprawidłowościach przy udzielaniu pożyczek przez Speed Cash Polska z Prokuratury Rejonowej w Pile, zaś toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, że wobec Spółki prowadzone jest postępowanie przez Prokuraturę Okręgową Warszawa-Praga w Warszawie, dotyczące zawierania przez Spółkę umów pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie z konsumentami pozostającymi w ciężkiej sytuacji finansowej, co skutkuje przejmowaniem nieruchomości przez Spółkę w wyniku braku spłaty zadłużenia.

### **Rygor natychmiastowej wykonalności (pkt II sentencji decyzji)**

Zgodnie z art. 103 uokik, Prezes Urzędu może nadać decyzji w całości lub w części rygor natychmiastowej wykonalności. Okolicznością warunkującą zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności jest wystąpienie ważnego interesu konsumentów. Oznacza to, że nie w każdej sprawie, w której naruszony został interes konsumentów, zasadnym jest zastosowanie omawianej instytucji. Należy ją uwzględnić tylko wtedy, gdy mamy do czynienia z ważnym interesem konsumentów, a więc istotnym i doniosłym. Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności musi zatem poprzedzać dokonanie ustalenia, jaki interes konsumentów doznał w danym przypadku naruszenia oraz czy jest on na tyle ważny, by wydanej decyzji nadać rygor natychmiastowej wykonalności.

Kierując się ważnym interesem konsumentów, Prezes Urzędu nadał niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności w części dotyczącej pkt I sentencji decyzji.

W zakresie praktyk z pkt I.1 i I.2 sentencji decyzji przedmiotem ochrony jest ważny interes konsumentów wyrażający się w prawie konsumenta do przedstawienia mu w sposób przejrzysty i jasny warunków umowy, którą jest związany z przedsiębiorcą. Konsument powinien mieć pełną wiedzę o warunkach umowy pożyczki zawieranej z przedsiębiorcą, w tym o całkowitej kwocie pożyczki oraz wysokości RRSO. Tymczasem Spółka podaje w umowach

<sup>12</sup>tak np. K. Kohutek „Komentarz do art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów”



pożyczki nierzetelne i nieprawdziwe informacje o całkowitej kwocie pożyczki, której wysokość obejmuje kredytowane koszty pożyczki w postaci prowizji, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 5 pkt 7 ukk. Poza tym Spółka nie podaje w umowach pożyczki informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania, co jest sprzeczne z art. 30 ust. 1 pkt 7 ukk. Pożyczkodawca nie respektuje tym samym przepisów powszechnie obowiązującego prawa i godzi w interesy konsumentów, które ustawodawca zdecydował się zabezpieczyć regulacjami ustawy o kredycie konsumenckim.

Odnosnie praktyki z pkt I.3 sentencji decyzji przedmiotem ochrony jest ważny interes konsumentów wyrażający się w prawie konsumenta do nieobciążania go kosztami z tytułu zaległości w spłacie kredytu ponad limit ustawowy. Tymczasem Speed Cash Polska Spółka stosuje maksymalne odsetki za opóźnienie w spłacie pożyczki i zastrzega jednocześnie pobieranie innych opłat w przypadku zaległości w spłacie pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości. Co istotne, Spółka faktycznie pobiera od konsumentów opłaty windykacyjne, które wobec równoległego stosowania przez nią odsetek maksymalnych za opóźnienie przewyższają limit ustawowy, określony w art. 33a ukk. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko natychmiastowe wykonanie przez Spółkę obowiązku zaniechania zakwestionowanej niniejszą decyzją praktyki opisaną w pkt I.3 sentencji decyzji zagwarantuje pełną ochronę gospodarczych interesów konsumentów, którzy są obciążani opłatami z tytułu zaległości w spłacie kredytu w wysokości przekraczającej limit ustalony przez ustawodawcę. W przeciwnym przypadku do czasu uprawomocnienia się niniejszej decyzji praktyka trwałaby nadal, pogłębiając jej negatywne skutki. Brak nałożenia rygoru może oznaczać więc skuteczną, z punktu widzenia Spółki, kontynuację stosowania praktyki. Wobec powyższego, natychmiastowe zaprzestanie opisaną praktyki ma decydujące znaczenie dla zapobieżenia dalszym naruszeniom interesów konsumentów.

W zakresie praktyki opisaną w pkt I.4 sentencji decyzji przedmiotem ochrony jest ważny interes konsumentów wyrażający się w prawie konsumenta do obniżenia, w przypadku przedterminowej spłaty kredytu konsumenckiego, całkowitego kosztu kredytu o koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy. Takie uprawnienie konsumenta wynika – co potwierdził TSUE w wyroku w sprawie C-383/18 – wprost z przepisów prawa.

Na koszt kredytów udzielanych przez Spółkę składa się prowizja, która w przypadku spłaty przez konsumenta pożyczki przed terminem nie jest zwracana w odpowiednim zakresie proporcjonalnie do okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy.

W konsekwencji praktyki rynkowej Spółki, nałożenie rygoru natychmiastowej wykonalności dotyczącego pkt I.4 rozstrzygnięcia decyzji, zmierza do ochrony ww. ważnego interesu konsumentów przede wszystkim w aspekcie ekonomicznym. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko natychmiastowe wykonanie przez Spółkę obowiązku zaniechania zakwestionowanej niniejszą decyzją praktyki opisaną w pkt I.4 sentencji decyzji zagwarantuje pełną ochronę gospodarczych interesów konsumentów, którzy spłacą całość kredytu przed terminem określonym w umowie. W przeciwnym przypadku do czasu uprawomocnienia się niniejszej decyzji praktyka trwałaby nadal, pogłębiając jej negatywne skutki. Brak nałożenia rygoru może oznaczać więc skuteczną, z punktu widzenia Spółki, kontynuację stosowania praktyki. Wobec powyższego, natychmiastowe zaprzestanie opisaną praktyki ma decydujące znaczenie dla zapobieżenia dalszym naruszeniom interesów konsumentów.

Decydując o nałożeniu rygoru natychmiastowej wykonalności w niniejszej sprawie, Prezes UOKiK miał na uwadze to, że w związku z wyrokiem TSUE w sprawie C-383/18,



ostatecznie potwierdzone zostało, że wynikające z tego przepisu uprawnienie do obniżenia całkowitego kosztu kredytu o koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, obejmuje również koszty, których wysokość nie jest zależna od okresu obowiązywania umowy, takie jak opłata przygotowawcza. W tym stanie rzeczy, ważąc istotny interes konsumentów w postaci prawa do stosownego obniżenia całkowitego kosztu kredytu w przypadku jego przedterminowej spłaty, jak również konieczność szybkiego wyeliminowania trwających naruszeń tego interesu, Prezes UOKiK uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi konieczność skorzystania z instrumentu prawnego określonego w art. 103 uokik.

W odniesieniu do praktyki z pkt I.5 sentencji decyzji przedmiotem ochrony jest ważny interes konsumentów wyrażający się w prawie konsumenta do uczestnictwa w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość zaciągania zobowiązań przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy. W pkt I.5 sentencji decyzji Prezes Urzędu kwestionuje praktykę Przedsiębiorcy polegającą na stosowaniu zabezpieczenia w formie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, uznając ją za formę nieadekwatną do warunków udzielanych pożyczek. Wspomniana nieadekwatność przejawia się w różnych aspektach, szczegółowo opisanych w uzasadnieniu, z których najbardziej dotkliwym dla konsumenta jest tzw. nadzabezpieczenie, czyli nadwyżka wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia w stosunku do wysokości wierzytelności Pożyczkodawcy. Działanie Speed Cash Polska kwestionowane w punkcie I.5 sentencji decyzji – zdaniem Prezesa Urzędu – utrudnia prawidłową ocenę przez konsumenta proponowanych warunków udzielenia pożyczki oraz jej skutków w razie niespłacenia pożyczki w wymaganym terminie, jak również prawidłową ocenę natury stosowanego zabezpieczenia. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko natychmiastowe wykonanie przez Spółkę obowiązku zaniechania zakwestionowanej niniejszą decyzją praktyki opisanej w pkt I.5 sentencji decyzji zagwarantuje pełną ochronę gospodarczych interesów konsumentów, którzy nierzadko wskutek sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia tracą mieszkanie zapewniające im warunki do życia. W przeciwnym przypadku do czasu uprawomocnienia się niniejszej decyzji praktyka trwałaby nadal, pogłębiając jej negatywne skutki.

W zakresie praktyki opisanej w pkt I.6 sentencji decyzji przedmiotem ochrony jest, podobnie jak w przypadku praktyki opisanej w pkt I.5 sentencji decyzji, ważny interes konsumentów wyrażający się w prawie konsumenta do uczestnictwa w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość zaciągania zobowiązań przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy. W pkt I.6 sentencji decyzji Prezes Urzędu zakwestionował niepodawanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, informacji o wysokości kosztów (w tym kosztów pośredników w obrocie nieruchomościami), jakie pożyczkobiorca obowiązany jest ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia lub informacji o sposobie ustalania wysokości tych kosztów. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że Spółka faktycznie pobierała od konsumentów koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, nie uprzedzając konsumentów w umowach pożyczki o obowiązku poniesienia tych kosztów, ani tym bardziej o ich wysokości.

W konsekwencji praktyki rynkowej Spółki, nałożenie rygoru natychmiastowej wykonalności dotyczącego pkt I.6 rozstrzygnięcia decyzji, zmierza do ochrony ww. ważnego



interesu konsumentów przede wszystkim w aspekcie ekonomicznym. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko natychmiastowe wykonanie przez Spółkę obowiązku zaniechania zakwestionowanej niniejszą decyzją praktyki opisaney w pkt I.6 sentencji decyzji zagwarantuje pełną ochronę gospodarczych interesów konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowę pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie.

Mając na uwadze powyższe, nałożenie rygoru natychmiastowej wykonalności dotyczącego pkt I.1-I.6 sentencji decyzji, zmierza do ochrony ww. ważnych interesów konsumentów zarówno w aspekcie ekonomicznym, jak również pozaekonomicznym. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko natychmiastowe wykonanie przez Spółkę obowiązku nakazu zaniechania stosowania praktyk określonych w pkt I.1-I.6 sentencji decyzji zagwarantuje pełną ochronę gospodarczych interesów konsumentów. W przeciwnym przypadku do czasu uprawomocnienia się niniejszej decyzji kwestionowane praktyki mogłyby być nadal stosowane, pogłębiając negatywne skutki dla konsumentów. Ze względu na rażące naruszanie przez Spółkę opisanych wyżej interesów konsumentów, Prezes Urzędu zdecydował się nadać obowiązkowi zaniechania zakwestionowanych niniejszą decyzją praktyk rygor natychmiastowej wykonalności. W ocenie Prezesa Urzędu, tylko bowiem w ten sposób zostanie w pełni zrealizowana funkcja prewencyjna wydanej decyzji.

Z uwagi na powyższe oraz na konieczność szybkiego reagowania na określone w pkt I.1-I.6 naruszenia, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

### **Obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia (pkt III rozstrzygnięcia decyzji)**

Zgodnie z art. 26 ust. 2 uokik w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechania jej stosowania Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 uokik, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

W niniejszej sprawie na podstawie art. 26 ust. 2 uokik Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu na Przedsiębiorcę, obowiązku usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w sposób określony w pkt. III sentencji decyzji.

W odniesieniu do środków określonych w pkt III związku z praktykami stwierdzonymi w punkcie I.1-I.6 sentencji niniejszej decyzji, w ocenie Prezesa Urzędu, środki te pozwolą zrealizować przede wszystkim cele informacyjne i edukacyjne decyzji. Informacja o wydaniu decyzji zostanie przekazana wszystkim konsumentom, którzy mogli być poszkodowani w wyniku działań Spółki. Dzięki temu mogą oni zdecydować o dochodzeniu swoich indywidualnych roszczeń na drodze cywilnoprawnej. Ponadto informacja ta zostanie zamieszczona na stronie internetowej Pożyczkodawcy, co pozwoli również zapoznać się z jej treścią potencjalnym klientom Spółki.

Co ważne, informacja o ww. treści powinna zwiększyć wśród konsumentów wiedzę o przepisach chroniących ich prawa – wskazuje bowiem jakie działania przedsiębiorców podejmowane wobec konsumentów mogą być uznane za sprzeczne z prawem.

Ponadto w przypadku uprawomocnienia się niniejszej decyzji, może ona stanowić prejudykant dla dochodzenia roszczeń przez indywidualnych konsumentów.



W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt III sentencji niniejszej decyzji.

**Nalożenie przez Prezesa Urzędu kary pieniężnej**  
**(pkt IV rozstrzygnięcia decyzji)**

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy. Art. 106 ust. 3 ww. ustawy, wskazujący sposób obliczania obrotu, przewiduje m.in. w pkt 1 że obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 ustawy stanowi przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary. Z kolei art. 106 ust. 6 ustawy przewiduje, że w przypadku, gdy przedsiębiorca nie osiągnął obrotu w okresie trzyletnim, o którym mowa w ust. 5, lub gdy obrót przedsiębiorcy obliczony na podstawie tego przepisu nie przekracza równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nieprzekraczającej równowartości 10.000 euro.

Z informacji Spółki wynika, że jej obrót w 2019 r. potwierdzony przekazaniem przez Spółkę rachunkiem zysków i strat za 2019 r., wyniósł [...] zł (słownie: [...] złotych), co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 31 grudnia 2019 r., tj. 4,2585 stanowi [...] EUR (słownie: [...]). Stosownie bowiem do art. 5 uokik, przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary. Obrót Spółki w 2019 r. jest więc wyższy niż 100.000 euro, co uzasadnia zastosowanie przy nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 ustawy.

Kara pieniężna za naruszenie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o którym mowa w art. 24 ustawy, ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu. Ustawodawca wskazał w art. 111 ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu ma obowiązek uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej. Są to w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także: okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia (art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik).

W ocenie Prezesa Urzędu, zgromadzony materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje na stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a okoliczności sprawy takie jak: charakter stosowanych przez Spółkę praktyk ich szkodliwość i negatywne skutki w sferze ekonomicznych i pozaekonomicznych interesów konsumentów, jakie one wywołują, przemawiają za zasadnością nałożenia w tym przypadku kary pieniężnej. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że stosowanie zakwestionowanych praktyk



miało miejsce w stosunku do licznych konsumentów - klientów Przedsiębiorcy. Kwestionowane praktyki stosowane były wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Również szeroki zasięg terytorialny działania Przedsiębiorcy obejmujący obszar całego kraju oraz długi okres stosowania praktyk uzasadniają nałożenie kary na Przedsiębiorcę. Tym samym Prezes UOKiK działając w ramach uznania administracyjnego uznał nałożenie na Spółkę kary pieniężnej za celowe.

W ocenie Prezesa UOKiK, zasadnym jest w niniejszej sprawie wymierzenie kary pieniężnej z uwagi na cele prewencji indywidualnej i ogólnej, jak również cel represyjny. Nałożenie kary pieniężnej służyć będzie zatem jako środek odstraszający Spółkę od stosowania podobnych praktyk w przyszłości (prewencja indywidualna). Rozstrzygnięcie o karze ma również być sygnałem dla innych profesjonalnych uczestników rynku usług finansowych, że tego typu działania nie mogą być podejmowane - pod rygorem sankcji finansowej (prewencja ogólna). Kara pieniężna spełni również funkcję represyjną, to znaczy stanowić będzie dolegliwość dla strony niniejszego postępowania uzasadnioną stwierdzeniem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik, wysokość nakładanej kary pieniężnej ustalana jest z uwzględnieniem w szczególności okoliczności naruszenia przepisów tej ustawy oraz uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia przepisów uokik, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia, biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące lub obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 uokik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

W zakresie czynników obrazujących stopień i skutki rynkowe naruszenia, Prezes Urzędu uwzględnił, że stosowane przez Przedsiębiorcę praktyki naruszały interesy konsumentów. Stopień naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy zakwalifikować jako znaczny. Kwestionowane działania Spółki uznane zostały za sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, z dobrymi obyczajami, a także zakwalifikowane jako nieuczciwe praktyki rynkowe. Naruszenia objęte przedmiotem postępowania dokonywane były na etapie zawierania oraz wykonania kontraktu. Praktyki zarzucane Przedsiębiorcy wywoływały skutki przede wszystkim w zakresie interesów ekonomicznych konsumentów.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 uokik kara pieniężna może być nałożona w przypadku, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło co najmniej nieumyślnie. Odnosząc się w tym miejscu generalnie do wszystkich praktyk zarzucanych Spółce, Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przepisów uokik co najmniej nieumyślnie. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien był zdawać sobie sprawę, iż jego



zachowanie kwestionowane w pkt I.1-I.6 sentencji decyzji jest sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami, stanowi nieuczciwą praktykę rynkową lub jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Zdaniem Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, ma obowiązek działania w sposób rzetelny. Powyższe przesądza w ocenie Prezesa Urzędu o co najmniej nieumyślnym charakterze praktyk Spółki. Niemniej jednak analiza tej okoliczności zostanie przedstawiona oddzielnie w stosunku do każdej praktyki zarzucanej Przedsiębiorcy, bowiem niektórym z nich Prezes UOKiK zdecydował się przyznać przymiot umyślności.

Przy ustalaniu w niniejszej sprawie wysokości kar za poszczególne praktyki stosowane przez Spółkę, Prezes Urzędu wziął ponadto pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Speed Cash Polska przepisów uokik oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszeń. Prezes UOKiK rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

### **Kara pieniężna z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.1 sentencji decyzji**

W zakresie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.1 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Przedsiębiorcę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt I.1 sentencji decyzji odnosi się do udzielenia nierzetelnych i nieprawdziwych informacji o całkowitej kwocie pożyczki. Konsumentom nie mającym przez to wiedzy, jaka kwota zostanie im ostatecznie oddana do dyspozycji przez pożyczkodawcę. Wskazać również należy, że z wyjaśnień Spółki wynika, że Speed Cash Polska zawarła z konsumentami łącznie około [...] umów pożyczki, w których całkowita kwota kredytu była utożsamiana z całkowitą kwotą do zapłaty. W ocenie Prezesa Urzędu, stopień naruszenia zarzucanego Przedsiębiorcy jest znaczny. Zgodnie z art. 111 uokik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca działa jako instytucja pożyczkowa, a stosowane przez niego praktyki uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Zdaniem Prezesa UOKiK również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę pożyczki ze Spółką. Wskazać należy, że Spółka zawarła ok. [...] umów pożyczki w ciągu 16 miesięcy, wpływając negatywnie na sytuację ekonomiczną konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje również szeroki zasięg terytorialny stosowania praktyki, obejmujący obszar całego kraju.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną, ze względu na poważne skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie zawierania kontraktu, ale jej skutki ujawniały się na etapie wykonywania kontraktu. Konsumentom zawierającym umowę nie byli bowiem de facto informowani o rzeczywistej kwocie pożyczki, która była im oddawana do dyspozycji, po zapłacie prowizji od udzielenia pożyczki.



Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji miała charakter co najmniej nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść kwestionowanego postanowienia umów o kredyt konsumencki zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, iż zamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami nierzetelnych i nieprawdziwych informacji o całkowitej kwocie pożyczki, której wysokość obejmuje kredytowane koszty pożyczki w postaci prowizji, jest sprzeczne z przepisami ustawy o kredycie konsumenckim. Zdaniem Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, ma obowiązek działania w sposób rzetelny. Powyższe przesądza zdaniem Prezesa Urzędu o co najmniej nieumyślnym charakterze praktyki z pkt I.1 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy pożyczki w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jej stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [...] % obrotu Przedsiębiorcy, tj. [...] zł (słownie: [...] złotych).

Prezes Urzędu za okoliczność obciążającą uznał znaczny zasięg terytorialny naruszenia, obejmujący terytorium całego kraju. Wskazać należy, że z oferty usług finansowych świadczonych przez Przedsiębiorcę mógł potencjalnie skorzystać każdy konsument bez względu na miejsce zamieszkania. Omawiana okoliczność obciążająca w postaci znacznego zasięgu terytorialnego naruszenia uzasadnia w ocenie Prezesa Urzędu podwyższenie kwoty bazowej o [...] %.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji na kwotę **280.163 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [...] % obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2019 r. oraz stanowi ok. [...] % maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 uokik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV.1 sentencji niniejszej decyzji.

**Kara pieniężna z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.2 sentencji decyzji.**

Przy ustaleniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy, które zostały opisane szczegółowo we wcześniejszej części decyzji oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia. Prezes Urzędu rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

W zakresie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.2 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Przedsiębiorcę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem





nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt I.2 sentencji decyzji odnosi się do naruszenia ustawowego obowiązku udzielenia konsumentom informacji o wysokości RRSO i sposobie jej wyliczenia w umowie pożyczki. Wskazać również należy, że z wyjaśnień Spółki wynika, że Speed Cash Polska zawarła z konsumentami łącznie około [...] umów pożyczki, spośród których w znacznej części nie informowała o wysokości RRSO. W ocenie Prezesa Urzędu, stopień naruszenia zarzucanego Przedsiębiorcy jest znaczny. Zgodnie z art. 111 uokik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca działa jako instytucja pożyczkowa, a stosowane przez niego praktyki uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Zdaniem Prezesa UOKiK również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę pożyczki ze Spółką. Wskazać należy, że Spółka zawarła ok. [...] umów w ciągu 16 miesięcy, wpływając negatywnie na sytuację ekonomiczną konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje również szeroki zasięg terytorialny stosowania praktyki, obejmujący obszar całego kraju.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną, ze względu na poważne skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie zawierania kontraktu, ale jej skutki ujawniały się na etapie wykonywania kontraktu. Konsumentów zawierając umowę nie byli bowiem de facto informowani o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania pożyczki.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji miała charakter co najmniej nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść kwestionowanego postanowienia umów o kredyt konsumencki zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań. O powyższym świadczy chociażby fakt, iż brak wysokości RRSO nie dotyczy wszystkich umów zawartych przez Speed Cash Polska z konsumentami, a znacznej ich części. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, iż niezamieszczanie w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami informacji o wysokości RRSO, jest sprzeczne z przepisami ustawy o kredycie konsumenckim. Zdaniem Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, ma obowiązek działania w sposób rzetelny. Powyższe przesądza zdaniem Prezesa Urzędu o co najmniej nieumyślnym charakterze praktyki z pkt I.2 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy pożyczki w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [...] % obrotu Przedsiębiorcy, tj. [...] zł (słownie: [...] złotych).

Prezes Urzędu za okoliczność obciążającą uznał znaczny zasięg terytorialny naruszenia, obejmujący terytorium całego kraju. Wskazać należy, że z oferty usług finansowych



świadczonych przez Przedsiębiorcę mógł potencjalnie skorzystać każdy konsument bez względu na miejsce zamieszkania. Omawiana okoliczność obciążająca w postaci znacznego zasięgu terytorialnego naruszenia uzasadnia w ocenie Prezesa Urzędu podwyższenie kwoty bazowej o [...]%. Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji na kwotę **280.163 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [...]% obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2019 r. oraz stanowi ok. [...]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 uokik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV.2 sentencji niniejszej decyzji.

**Kara pieniężna z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.3 sentencji decyzji.**

Przy ustaleniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy, które zostały opisane szczegółowo we wcześniejszej części decyzji oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia. Prezes Urzędu rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

W zakresie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.3 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Przedsiębiorcę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt I.3 sentencji decyzji odnosi się do naruszenia ustawowego obowiązku nieprzekraczania limitu opłat, jakie konsument zobowiązany jest uiszczać w związku z opóźnieniem w spłacie pożyczki. Ekonomiczne interesy konsumenta zostały naruszone przez Spółkę poprzez naliczenie konsumentom z powodu opóźnienia zarówno tzw. opłat windykacyjnych wynikających z Tabeli opłat i Prowizji, jak i jednocześnie naliczenie maksymalnych odsetek za opóźnienie. Z kolei pozaekonomiczne interesy konsumentów zostały naruszone poprzez błędne wskazywanie konsumentom w umowach pożyczki, że pożyczkodawca może naliczać obie ww. opłaty w zakresie przekraczającym limit ustawowy, wynikający z art. 33a ukk. Wskazać również należy, że z wyjaśnień Spółki wynika, że Speed Cash Polska zawarła z konsumentami około [...] umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, podczas których wykonywania pobierała od konsumentów opłaty za opóźnienie w spłacie pożyczki przewyższające ustawowy limit. W ocenie Prezesa Urzędu, stopień naruszenia zarzucanego Przedsiębiorcy jest znaczny. Zgodnie z art. 111 uokik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca działa jako instytucja pożyczkowa, a stosowane przez niego praktyki uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Zdaniem Prezesa UOKiK również skutki rynkowe omawianego naruszenia



mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowę pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Wskazać należy, że Spółka zawarła ok. [...] umów takich umów w ciągu 16 miesięcy, wpływając negatywnie na sytuację ekonomiczną konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje również szeroki zasięg terytorialny stosowania praktyki, obejmujący obszar całego kraju.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną, ze względu na poważne skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie zawierania kontraktu, ale jej skutki ujawniały się na etapie wykonywania kontraktu. Konsumentom byli bowiem obciążani opłatami za opóźnienie w spłacie kredytu ponad to, co dopuścił ustawodawca. Powyższe potwierdzają faktury znajdujące się w aktach sprawy. Praktyka ujawniała się zatem na etapie realizacji umowy.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt I.3 sentencji niniejszej decyzji miała charakter co najmniej nieumyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja i treść kwestionowanych postanowień umów o kredyt konsumencki zawieranych z konsumentami mogła być efektem niezamierzonych działań, zaś obciążanie konsumentów opóźniających się ze spłatą pożyczki w terminie zarówno opłatami windykacyjnymi, jak i maksymalnymi odsetkami za opóźnienie wynikała z dążenia do uzyskania zwrotu udzielonej konsumentowi pożyczki. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien był zdawać sobie jednak sprawę, iż obciążanie konsumentów, którzy opóźniają się ze spłatą pożyczki w terminie, opłatami przekraczającymi ustawowy limit, wiąże się z naruszeniem powszechnie obowiązującego prawa. Zdaniem Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, ma obowiązek działania w sposób rzetelny. Powyższe przesądza zdaniem Prezesa Urzędu o co najmniej nieumyślnym charakterze praktyki z pkt I.3 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy pożyczki w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jej stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [...] % obrotu Przedsiębiorcy, tj. [...] zł (słownie: [...] złotych).

Prezes Urzędu za okoliczność obciążającą uznał znaczny zasięg terytorialny naruszenia, obejmujący terytorium całego kraju. Wskazać należy, że z oferty usług finansowych świadczonych przez Przedsiębiorcę mógł potencjalnie skorzystać każdy konsument bez względu na miejsce zamieszkania. Omawiana okoliczność obciążająca w postaci znacznego zasięgu terytorialnego naruszenia uzasadnia w ocenie Prezesa Urzędu podwyższenie kwoty bazowej o [...] %. Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji na kwotę **301.714 zł** (słownie: trzysta jeden tysięcy siedemset czternaście złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [...] % obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2019 r. oraz stanowi ok. [...] % maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 uokik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.



W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV.3 sentencji niniejszej decyzji.

**Kara pieniężna z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.5 sentencji decyzji.**

Przy ustaleniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy, które zostały opisane szczegółowo we wcześniejszej części decyzji oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia. Prezes Urzędu rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

W zakresie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.5 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Przedsiębiorcę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt I.5 sentencji decyzji odnosi się do stosowania przez Speed Cash Polska w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, zabezpieczenia, które jest nieadekwatne do warunków udzielanych pożyczek. Ekonomiczne interesy konsumenta zostały naruszone przez Spółkę w ten sposób, że niejednokrotnie w związku z brakiem spłaty pożyczki w terminie dochodziło do sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, co w okolicznościach tzw. nadzabezpieczenia pożyczki, krótkiego okresu kredytowania, mechanizmu spłaty w kilkunastu ratach równych i ostatniej tzw. raty balonowej oraz dowolności Spółki w obniżaniu ceny sprzedaży nieruchomości, wiązało się z utratą przez konsumentów często jedynego majątku ich życia, tj. własnej nieruchomości, spełniającej jednocześnie funkcje mieszkaniowe. Z kolei pozaekonomiczne interesy konsumentów zostały naruszone poprzez nadużywanie nierzadko przymusowego położenia konsumentów w celu uzyskania korzyści przez Spółkę poprzez sprzedaż nieruchomości i zaspokojenie się z uzyskanej ceny, która mogła być dowolnie kształtowana przez Przedsiębiorcę w procesie jej zbywania. Wskazać również należy, że z wyjaśnień Spółki wynika, że Speed Cash Polska zawarła z konsumentami około [...] umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, podczas których wykonywania do sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia doszło w [...] przypadkach. W ocenie Prezesa Urzędu, stopień naruszenia zarzucanego Przedsiębiorcy jest znaczny. Zgodnie z art. 111 uokik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca działa jako instytucja pożyczkowa, a stosowane przez niego praktyki uderzają w konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Zdaniem Prezesa UOKiK również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowę pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Wskazać należy, że Spółka zawarła ok. [...] umów pożyczki w ciągu 16 miesięcy, wpływając negatywnie na sytuację ekonomiczną konsumentów. Nie bez



znaczenia pozostaje również szeroki zasięg terytorialny stosowania praktyki, obejmujący obszar całego kraju.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną, ze względu na poważne skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie zawierania kontraktu, ale jej skutki ujawniały się na etapie wykonywania kontraktu. Konsumentom byli bowiem stawiani przed koniecznością zawarcia umowy pożyczki, której zabezpieczenie nie było adekwatne do warunków tej pożyczki, zarówno co do kwoty zabezpieczenia, bowiem nieruchomości stanowiące zabezpieczenie przedstawiały wartość znacznie wyższą niż kwota udzielonej pożyczki, ale również co do pozostałych warunków, tj. krótkiego okresu spłaty, mechanizmu rat, w którym ostatnia rata stanowiła nierzadko [...] % kwoty pożyczki, czy też co do szeroko zakrojonych uprawnień Spółki w zakresie obniżania ceny nieruchomości podczas jej sprzedaży. W toku realizacji umowy, w przypadku braku spłaty pożyczki w terminie, dochodziło do zaspokojenia pożyczkodawcy z przedmiotu zabezpieczenia i de facto sprzedaży nieruchomości, co wiązało się bezpośrednio z utratą majątku przez konsumentów.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt I.5 sentencji niniejszej decyzji miała charakter umyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, konstrukcja tzw. nadzabezpieczenia pożyczek przez przewłaszczenie na zabezpieczenie stosowana przez Speed Cash Polska była efektem zamierzonych działań Spółki. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca stosował ww. nadzabezpieczenie w konstrukcji przewłaszczenia nieruchomości z zamiarem uzyskania szybkiego zaspokojenia swojej wierzytelności. Spółka uczyniła z praktyki sposób na osiągnięcie korzyści majątkowych kosztem konsumentów znajdujących się nierzadko w przymusowym położeniu. Zachowanie Spółki jest przedmiotem zainteresowania Prokuratury, która bada, czy zachowaniom Spółki można przypisać znamiona przestępstwa. W ocenie Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, świadomie wykorzystał swoją przewagę w stosunku do znajdujących się w potrzebie finansowej konsumentów, stosując omawiany mechanizm sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Powyższe przesądza zdaniem Prezesa Urzędu o umyślnym charakterze praktyki z pkt I.5 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy pożyczki w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [...] % obrotu Przedsiębiorcy, tj. [...] zł (słownie: [...] złote).

Prezes Urzędu za okoliczność obciążającą uznał znaczny zasięg terytorialny naruszenia, obejmujący terytorium całego kraju. Wskazać należy, że z oferty usług finansowych świadczonych przez Przedsiębiorcę mógł potencjalnie skorzystać każdy konsument bez względu na miejsce zamieszkania. Dodatkowo za okoliczność obciążającą Prezes Urzędu uznał umyślność działania Spółki. Okoliczność obciążająca w postaci znacznego zasięgu terytorialnego naruszenia uzasadnia w ocenie Prezesa Urzędu podwyższenie kwoty bazowej o [...] %. Z kolei okoliczność obciążająca w postaci umyślności działania uzasadnia podwyższenie kwoty bazowej o [...] %. Wskazane powyżej okoliczności i obciążające oraz przyznane im wagi powodują podwyższenie kwoty bazowej o [...] %.



Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt I.5 sentencji niniejszej decyzji na kwotę **641.143 zł** (słownie: sześćset czterdzieści jeden tysięcy sto czterdzieści trzy złote) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [...] % obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2019 r. oraz stanowi ok. [...] % maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 uokik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV.4 sentencji niniejszej decyzji.

### **Kara pieniężna z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.6 sentencji decyzji**

Przy ustaleniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę: okoliczności naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy, które zostały opisane szczegółowo we wcześniejszej części decyzji oraz okres, stopień i skutki rynkowe naruszenia. Prezes Urzędu rozważył ponadto, czy wysokość kary powinna podlegać modyfikacjom z uwagi na okoliczności łagodzące lub obciążające.

W zakresie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w pkt I.6 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Przedsiębiorcę jako profesjonalistę wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu. W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie wskazanej praktyki jest przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowana praktyka wywołuje negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Praktyka, o której mowa w pkt I.6 sentencji decyzji odnosi się do niepodawania w umowach pożyczki zawieranych z konsumentami, których zabezpieczeniem jest przewłaszczenie nieruchomości, informacji o wysokości kosztów (w tym kosztów pośredników w obrocie nieruchomościami), jakie pożyczkobiorca obowiązany jest ponieść w przypadku konieczności zaspokojenia przez pożyczkodawcę z przedmiotu zabezpieczenia lub informacji o sposobie ustalania wysokości tych kosztów. Ekonomiczne interesy konsumenta zostały naruszone przez Spółkę w ten sposób, że konsumenci mogli być obciążani kosztami związanymi ze sprzedażą przewłaszczonej nieruchomości, które nie były im wcześniej znane. Z ustaleń Prezesa Urzędu wynika, że takie przypadki obciążania konsumentów omawianymi kosztami faktycznie miały miejsce. Z kolei pozaekonomiczne interesy konsumentów zostały naruszone poprzez pozbawienie konsumentów wiedzy co do wysokości ich zobowiązania względem Spółki w zakresie kosztów związanych ze sprzedażą przewłaszczonej nieruchomości. Wskazać również należy, że z wyjaśnień Spółki wynika, że Speed Cash Polska zawarła z konsumentami około [...] umów pożyczki zabezpieczonych przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, podczas których mogła obciążać konsumentów kosztami np. pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, których wysokość i sposób wyliczenia nie był znany konsumentom w chwili zawierania umowy. W ocenie Prezesa Urzędu, stopień naruszenia zarzucanego Przedsiębiorcy jest znaczny. Zgodnie z art. 111 uokik stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca działa jako instytucja pożyczkowa, a stosowane przez niego praktyki uderzają w konsumentów jako słabszych

uczestników obrotu, znajdujących się nierzadko w trudnej sytuacji finansowej. Zdaniem Prezesa UOKiK również skutki rynkowe omawianego naruszenia mają szeroki zakres, bowiem kwestionowana praktyka miała zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowę pożyczki zabezpieczonej przez przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Wskazać należy, że Spółka zawarła ok. [...] umów takich umów w ciągu 16 miesięcy, wpływając negatywnie na sytuację ekonomiczną konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje również szeroki zasięg terytorialny stosowania praktyki, obejmujący obszar całego kraju.

Wagę praktyki należy określić jako znaczną, ze względu na poważne skutki, które wywołuje w sferze interesów konsumentów. Prezes Urzędu w szczególności wziął pod uwagę, że praktyka stosowana przez Spółkę godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie zawierania kontraktu, ale jej skutki ujawniały się na etapie wykonywania kontraktu. Konsumentom byli bowiem stawiani przed koniecznością zawarcia umowy pożyczki, w której koszty w przypadku braku jej spłaty nie były im do końca znane. W toku realizacji umowy, w przypadku braku spłaty pożyczki w terminie, dochodziło do zaspokojenia pożyczkodawcy z przedmiotu zabezpieczenia i de facto sprzedaży nieruchomości, co wiązało się bezpośrednio z koniecznością poniesienia przez konsumentów kosztów jej sprzedaży, w tym m.in. kosztów pośrednictwa.

Prezes Urzędu stwierdził, że praktyka opisana w pkt I.6 sentencji niniejszej decyzji miała charakter umyślny. W ocenie Prezesa Urzędu, niepodawanie w umowach pożyczek zabezpieczonych przez przewłaszczenie na zabezpieczenie kosztów jakie konsument zobowiązany jest ponieść w związku ze sprzedażą przewłaszczonej nieruchomości było efektem zamierzonych działań Spółki. Zdaniem Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca stosował ww. zabieg w konstrukcji przewłaszczenia nieruchomości z zamiarem uzyskania szybkiego zaspokojenia swojej wierzytelności i potrącenia kosztów, które w ten sposób powstały z uzyskanej ceny sprzedaży nieruchomości. Spółka uczyniła z praktyki sposób na osiągnięcie korzyści majątkowych kosztem konsumentów znajdujących się nierzadko w przymusowym położeniu. W ocenie Prezesa Urzędu, Speed Cash Polska jako profesjonalista oraz podmiot doświadczony w prowadzonej działalności gospodarczej, świadomie wykorzystał swoją przewagę w stosunku do znajdujących się w potrzebie finansowej konsumentów, stosując omawiany mechanizm sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia i obciążania konsumentów kosztami tej sprzedaży bez uprzedniego poinformowania o ich wysokości i sposobie wyliczenia. Powyższe przesądza zdaniem Prezesa Urzędu o umyślnym charakterze praktyki z pkt I.6 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK rozstrzygając wagę naruszeń uwzględnił również długi okres stosowania zakwestionowanej praktyki. Spółka zawierała umowy pożyczki w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 21 lipca 2017 r. Zważywszy, że praktyka stosowana była przez ponad rok, Prezes Urzędu ocenił okres jej stosowania jako długotrwały.

Na tej podstawie Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie [...] % obrotu Przedsiębiorcy, tj. [...] zł (słownie: [...] złotych).

Prezes Urzędu za okoliczność obciążającą uznał znaczny zasięg terytorialny naruszenia, obejmujący terytorium całego kraju. Wskazać należy, że z oferty usług finansowych świadczonych przez Przedsiębiorcę mógł potencjalnie skorzystać każdy konsument bez względu na miejsce zamieszkania. Dodatkowo za okoliczność obciążającą Prezes Urzędu uznał umyślność działania Spółki. Okoliczność obciążająca w postaci znacznego zasięgu



terytorialnego naruszenia uzasadnia w ocenie Prezesa Urzędu podwyższenie kwoty bazowej o [...]%. Z kolei okoliczność obciążająca w postaci umyślności działania uzasadnia podwyższenie kwoty bazowej o [...]%. Wskazane powyżej okoliczności obciążające oraz przyznane im wagi powodują podwyższenie kwoty bazowej o [...]%.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu ustalił wysokość kary za stosowanie praktyki określonej w pkt I.6 sentencji niniejszej decyzji na kwotę **519.020 zł** (słownie: pięćset dziewiętnaście tysięcy dwadzieścia złotych) w zaokrągleniu. Kwota ustalonej wyżej kary stanowi ok. [...]% obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2019 r. oraz stanowi ok. [...]% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 uokik.

Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV.5 sentencji niniejszej decyzji.

### **Koszty postępowania (pkt V rozstrzygnięcia decyzji)**

Zgodnie z art. 80 uokik, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Zgodnie z art. 77 ust. 1 uokik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania.

Zgodnie z art. 263 § 1 kpa, do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 uokik, a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Zgodnie z art. 264 § 1 kpa jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu w pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania. W związku z powyższym, postanowiono obciążyć stronę postępowania kosztami postępowania w wysokości 79,40 zł (słownie: siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy).

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Wobec powyższego, orzeczono jak w pkt V sentencji decyzji.

#### Pouczenia:

Zgodnie z art. 112 ust. 3 uokik karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa **Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.





Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1575, dalej jako „kpc”) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt V sentencji niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 1 kpa w zw. z art. 80 uokik oraz stosownie do art. 81 ust. 5 uokik w związku z 479<sup>32</sup>kpc, przedsiębiorcy przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 755 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1.000 zł. Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 2 ww. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Ust. 2 ww. art. stanowi zaś, że spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki. Zgodnie z art. 105 ust. zd.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

*Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury*

Tomasz Dec



**Otrzymują:**

1. [...]
2. [...]
3. a/a

