



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

**RWA-61-9/13/AŻ**

Warszawa, dn. 30 grudnia 2013 r.

**DECYZJA nr RWA-38/2013**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działanie Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści:**

1. (...) **a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz**, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów – **i nakazuje zaniechanie jej stosowania,**

2. *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne*, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów – **i nakazuje zaniechanie jej stosowania.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się na Fundusz Hipoteczny DOM Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości**

1. **21 732 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I.1. sentencji niniejszej decyzji,
2. **21 732 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I.2. sentencji niniejszej decyzji.

**III.** Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267) w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy

konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie wszczęte w związku z podejrzeniem, że działanie Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzać w błąd, o treści: *Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom* może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów i może naruszać art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).**

#### UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu (dalej również: Delegatura UOKiK we Wrocławiu) przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie poziomu ochrony interesów konsumentów, jak również czy w związku z działalnością badanych przedsiębiorców nie nastąpiło naruszenie uzasadniające podjęcie stosownych działań (znak: RWR-403-2/13). Jednym z podmiotów objętych ww. postępowaniem był Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej również jako: Spółka, Fundusz Hipoteczny). Delegatura UOKiK we Wrocławiu w toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego zidentyfikowała nieprawidłowości związane z informacjami zawartymi na stronie internetowej Spółki [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl), które, w ocenie Prezesa UOKiK, wymagały podjęcia działań zgodnie z kompetencjami wynikającymi z ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).

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

W dniu 10 września 2013 r. wobec Funduszu Hipotecznego DOM S.A. wszczęte zostało postępowanie w związku z podejrzeniem, iż prezentowanie na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzać w błąd, o treści:

1. (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów i może naruszać art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.),
2. *Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom* może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów i może naruszać art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.),
3. *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne* może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów i może naruszać art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).

Pismem z dnia 10 września 2013 r. Spółka została zawiadomiona o wszczętym postępowaniu. Prezes Urzędu, na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji

i konsumentów, zwrócił się do Funduszu Hipotecznego DOM S.A. o ustosunkowanie się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie Prezesa Urzędu, Spółka w piśmie z dnia 23 września 2013 r. odniosła się do postawionych zarzutów w następujący sposób.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu polegającego na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: (...) *a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Spółki, lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, Fundusz Hipoteczny DOM S.A. podniósł, iż kwestię opłacania czynszu ze środków Spółki należy rozumieć wieloaspektowo. Jak wskazał Fundusz Hipoteczny DOM S.A., od chwili podpisania umowy o dożywocie / renty odpłatnej Spółka rozpoczyna dokonywanie płatności z tytułu opłat czynszowych związanych z mieszkaniem, stając się stroną rozliczeń ze wspólnotą lub spółdzielnią mieszkaniową. Wszelkie podwyżki opłat czynszowych, na co wskazał Fundusz Hipoteczny DOM S.A., pokrywane są przez Spółkę z jej środków własnych i w żaden sposób nie pomniejszają kwoty renty wypłacanej seniorowi. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. podniósł, iż podobnie dzieje się w przypadku niedoborów w składnikach zmiennych czynszu, czyli w opłatach za wodę i ogrzewanie. Jeżeli senior wygeneruje z tego tytułu niedopłatę, wówczas jest ona pokrywana w całości ze środków Spółki. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. poinformował, iż nigdy nie wezwał konsumenta do zwrotu uiszczonych z powyższego tytułu opłat. Spółka podniosła, iż niedopłaty te są stosunkowo częste i stanowią znaczny koszt po jej stronie. Fundusz Hipoteczny DOM S.A., chcąc wykazać, iż na każdym etapie procesu przekazuje seniorowi rzetelną informację o sposobie / wysokości wypłacanej renty, przedstawił proces sprzedaży, z uwzględnieniem etapów, na których senior jest o powyższym informowany. [...] Spółka zajęła także stanowisko w zakresie zarzutów dotyczących prezentowania na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzać w błąd, o treści: *Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom oraz W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.* Fundusz Hipoteczny DOM S.A. podniósł, iż od początku działalności umożliwiał seniorom –

w ramach zawieranych z nimi umów o dożywocie / renty odpłatnej – uzyskiwanie jednorazowo pewnej kwoty pieniężnej (wyplata jednorazowa). Wysokość tej kwoty, podobnie jak wysokość wypłacanego seniorom świadczenia, jest uzależniona od trzech czynników: wartości nieruchomości / spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wieku seniora oraz jego płci. O możliwości uzyskania wypłaty jednorazowej senior bardzo często informowany jest już przy pierwszym kontakcie z Funduszem Hipotecznym. Taką informację Spółka zamieszcza także w materiałach reklamowych (w tym na stronie internetowej) oraz np. w wywiadach prasowych. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. podniósł, iż niezmiernie często zdarza się, że seniorzy wyedukowani w tym zakresie przez Spółkę kontaktują się z nią w przypadku pojawienia się problemów finansowych, licząc na to, że pozyskane w ten sposób środki pomogą im pokryć zadłużenie w opłatach czynszowych bądź umożliwią spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek. Fundusz Hipoteczny, odnosząc się wprost do postawionych zarzutów, wskazał, iż w adresowanej poprzednio do Prezesa Urzędu korespondencji (korespondencja w postępowaniu wyjaśniającym znak: RWR-403-2/13) wskazywał, iż przekazywane konsumentom „wzorce umów” są jedynie ich propozycjami. Spółka podniosła, iż trudno oczekiwać, iż w propozycjach tych znajdą się wszelkie instrumenty oferowane przez Fundusz Hipoteczny. Przedmiotem każdej z umów jest prawo własności / spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego. Jak wskazała Spółka, sytuacja prawna powyższych praw może się bardzo różnić, np. mogą być obciążone hipotekami. Podobnie jest z oczekiwaniem seniorów – jedni preferują wypłaty jednorazowe, innym zależy na jak najwyższej comiesięcznej rencie. Niektórzy, jak wskazał Fundusz Hipoteczny DOM S.A., oczekują zorganizowania im pogrzebu czy pomocy w wynajęciu mieszkania będącego przedmiotem umowy. Uwzględnienie tych wszystkich kwestii w przygotowywanych przez Spółkę ogólnych propozycjach umów, co podniósł Fundusz Hipoteczny, pozostaje niemożliwe. Propozycje te, zgodnie ze stanowiskiem Spółki, mają na celu jedynie przybliżenie seniorom treści podstawowych zapisów, które znajdują się w umowie przedwstępnej / przyrzeczonej. W przypadku zainteresowania ofertą Funduszu Hipotecznego i wyrażenia przez seniora woli zawarcia umowy o dożywocie / renty odpłatnej Spółka wskazała, że przygotowuje projekt umowy uwzględniający indywidualnie uzgodnione przez strony zapisy. Praktyka Funduszu Hipotecznego DOM S.A. wskazuje, iż seniorzy, zawierając ze Spółką umowę o dożywocie / renty odpłatnej, bardzo często korzystają z wypłat jednorazowych, a przeznaczenie tych kwot jest różne (spłata zadłużenia, bieżące wydatki, podróże) i niezależne od woli Funduszu Hipotecznego. Spółka wskazała, iż w żadnym wypadku wolą seniora nie było pozostawienie kwoty wypłaty jednorazowej spadkobiercom.

Dlatego też – z uwagi na zupełny brak zainteresowania tym tematem – nie zrodziła się potrzeba zamieszczania zapisu tej treści w propozycji umów. Jak podniósł Fundusz Hipoteczny DOM S.A., z przekazanych Prezesowi Urzędu umów o dożywocie / renty wyraźnie wynika, że Spółka dokonuje wypłat jednorazowych.

Prezes UOKiK pismem z dnia 4 października 2013 r. wezwał Fundusz Hipoteczny DOM S.A. do przekazania informacji i dokumentów, niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania.

Spółka pismem z dnia 17 października 2013 r. udzieliła odpowiedzi na ww. wezwanie, w tym przekazała przykładowe umowy z konsumentami zawierane przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółkę komandytowo akcyjną, zawierające zapisy wskazane przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w piśmie z dnia 23 września 2013 r.

Prezes UOKiK pismem z dnia 7 listopada 2013 r. wezwał Fundusz Hipoteczny DOM S.A. do przekazania informacji i dokumentów, niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Spółka została wezwana do przekazania zawartych z konsumentami umów przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A., które potwierdziłyby twierdzenia Spółki prezentowane w piśmie z dnia 23 września 2013 r. Dodatkowo Prezes Urzędu wezwał do przekazania dowodów na dokonywanie czynności opłacania przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. czynszu ze środków przyznanych konsumentowi na podstawie umowy o dożywocie / rentę odpłatną.

Spółka w piśmie z dnia 12 listopada 2013 r. przedstawiła zasady funkcjonowania Funduszu Hipotecznego DOM S.A. oraz Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. (dalej jako: Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.), w tym zależności między nimi. Spółka Akcyjna, na co wskazał Fundusz Hipoteczny, jest jednym z akcjonariuszy (posiada ponad 99% akcji) oraz jedynym komplementariuszem Spółki komandytowo – akcyjnej. Jego zdaniem oznacza to, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest podmiotem zobowiązanym i uprawnionym do prowadzenia spraw oraz do reprezentowania Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. [...] Spółka stanęła na stanowisku, iż wobec powyższego jest legitymowana do zamieszczania na stronie internetowej twierdzeń o treści: (...) *a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz oraz W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne*, pomimo, iż aktualnie podmiotem zawierającym umowy o dożywocie/renty odpłatnej z konsumentami jest Spółka

komandytowo – akcyjna. Spółka w nawiązaniu do dokumentów załączonych do odpowiedzi z dnia 12 listopada 2013 r. zauważyła, iż spółka akcyjna powstała w drodze przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną w dniu 6 maja 2011 r. Fundusz Hipoteczny wskazał, iż z załączonych umów o dożywocie/renty odpłatnej wynika, iż spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonywała wypłat jednorazowych. Wyraził również stanowisko, iż z załączonych do pisma potwierżeń przelewów opłaty czynszowe za nabyte lokale były/są uiszczane w całości kolejno przez spółki: z ograniczoną odpowiedzialnością, akcyjną oraz komandytowo – akcyjną. W opinii Spółki dla niniejszej sprawy niezwykle istotny jest fakt, iż przedmiotem działalności spółki akcyjnej jest między innymi działalność związana z obsługą rynku nieruchomości. Nie ma zatem żadnych przeszkód faktycznych i prawnych, co podniósł Fundusz Hipoteczny, aby Spółka zawierała przedmiotowe umowy o dożywocie/renty odpłatnej na życzenie konsumenta bądź też z własnej inicjatywy, bazując na informacjach zamieszczonych na stronie internetowej. Spółka przekazała w załączeniu do odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu pięć umów o dożywocie/renty odpłatnej, której stroną był Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. Dodatkowo Fundusz przekazał potwierdzenia realizacji przelewów jako dowód na dokonywanie czynności opłacania czynszu. Na ww. wydrukach Spółka wskazała również, iż do końca 2011 r. czynsze były opłacane przez Sp. z o.o./S.A., a od 2012 r. przez S.K.A.

W toku postępowania Spółka przekazała również zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2012 (CIT-8).

Spółka została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie.

Strona niniejszego postępowania nie skorzystała z prawa do zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy pod



numerem: 0000389370. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Prezes Urzędu ustalił, iż Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zamieszcza na swojej stronie internetowej: [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) w zakładce „Pytania i odpowiedzi” informacje o treści: (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz, oraz w brzmieniu: *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.* W zakładce „Oferta” zamieszcza informację o treści: *Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom.*

Na podstawie przekazanych przez Spółkę wyjaśnień Prezes Urzędu ustalił, iż ww. informacje zamieszczone są na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. od sierpnia 2011 r.<sup>1</sup>

Spółka jest komplementariuszem spółki osobowej działającej pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.). Umowy o dożywocie / renty odpłatnej z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> kodeksu cywilnego, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, zawiera Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A., który posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 kodeksu cywilnego zatytułowanymi:

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

---

<sup>1</sup> Spółka w toku postępowania wskazała, iż nie gromadzi informacji w przedmiocie dat / zakresu aktualizowania przedmiotowej strony internetowej i przekazała tę informację, zastrzegając, że wskazuje prawdopodobny termin ich wprowadzenia.

Prezes Urzędu ustalił, iż w ww. wzorcach i zawieranych na ich podstawie umowach znajdują się postanowienia, na podstawie których Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. zobowiązuje się wypłacać co miesiąc konsumentowi, z którym zawierana jest umowa o dożywocie / renty odpłatnej, świadczenie w pieniądzu, które będzie przed wypłatą pomniejszane o wskazaną na poczet opłat czynszowych kwotę.

Prezes Urzędu ustalił, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie jest aktualnie stroną umów o dożywocie / renty odpłatnej zawieranych z konsumentami. Prezes UOKiK ustalił również, iż czynności opłacania czynszu ze środków przyznanych konsumentowi na podstawie umowy o dożywocie / umowy renty odpłatnej dokonuje Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.

Prezes UOKiK na podstawie informacji zamieszczonych na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) w zakładce „Kontakt” ustalił, że Spółka ma centralę w Warszawie oraz oddziały w Bydgoszczy, Gdańsku, Katowicach, Poznaniu, Wrocławiu.

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

### **Naruszenie interesu publicznoprawnego**

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

publicznoprawnego w danej sprawie stanowi podstawową przesłankę warunkującą możliwość jej rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

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

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów *zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez które stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego artykułu rozumie się godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy*. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Powyżej wskazany przepis zawiera także przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił (1) stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, (2) naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, (3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (art. 24 ust. 2 ustawy).

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

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- 2) działanie to jest bezprawne,
- 3) działanie to godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

## **Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)**

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 672 ze zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

## **Ad 2. Bezprawność działań Funduszu Hipotecznego DOM S.A.**

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

Należy wskazać w związku z powyższym, że art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem<sup>2</sup>.

### **Odnosząc powyższe uwagi do przedmiotowej sprawy, należy zauważyć, co następuje:**

Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w punkcie 3 stanowi, iż za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

---

<sup>2</sup> Art. 24 ust. 2 pkt 2, który odnosi się do zakazu stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c., stanowi samoistną przesłankę bezprawności i wyjątek od ogólnej zasady.

Nieuczciwe praktyki rynkowe zostały określone w ustawie o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Na podstawie definicji zawartej w art. 2 pkt 4 tej ustawy przez praktyki rynkowe rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę lub marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Należy wskazać, że pojęcie produktu wskazane w art. 2 pkt 3 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym ma szeroki zakres i obejmuje każdy towar lub usługę. Zatem przekazywanie konsumentom informacji reklamowych związanych z oferowaną przez Spółkę wypłatą „renty hipotecznej” spełnia powyższe kryteria i może zostać uznane za praktykę rynkową w rozumieniu niniejszej ustawy.

#### *Nieuczciwa praktyka rynkowa*

Dokonując analizy praktyki rynkowej stosowanej przez przedsiębiorcę, należy poddać ocenie w świetle ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym to, czy dana praktyka jest nieuczciwa. Należy zauważyć, iż w świetle art. 4 ust. 1 tej ustawy, praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta, zarówno przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania jak i po jej zawarciu. Za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd. Podkreślenia wymaga, że art. 3 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym wprost zakazuje stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych.

W związku z powyższym zasadne jest zatem dokonanie oceny przesłanki nieuczciwości w kontekście naruszenia dobrych obyczajów oraz możliwości zniekształcenia w sposób istotny zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta w trakcie zawierania umowy.

#### *Przeciętny konsument*

Ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym posługuje się pojęciem przeciętnego konsumenta. Zgodnie z treścią art. 2 pkt 8 ww. ustawy przeciętny konsument jest to konsument dostatecznie poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny, zgodnie z brzmieniem ustawy, 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.

Oceniając działania Funduszu Hipotecznego DOM S.A. pod kątem naruszenia ww. ustawy, konieczne jest zatem odniesienie się do pojęcia przeciętnego konsumenta. Będąc przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia działanie Spółki powinno być wobec tego oceniane z perspektywy przeciętnego jej adresata. Należy zatem ocenić, czy mógł on zostać wprowadzony w błąd poprzez przedmiotowe działania Spółki. Ocena ryzyka wprowadzenia w błąd powinna zostać przeprowadzona w odniesieniu do konkretnej grupy docelowej. Niezbędne jest więc prawidłowe ustalenie profilu przeciętnego konsumenta jako adresata przedmiotowego przekazu reklamowego.

Odnosząc się do pojęcia przeciętnego konsumenta, należy wskazać, iż „przeciętność” jako jego cecha charakterystyczna powiązana jest z takimi walorami jak poinformowanie, uważność i ostrożność. Modelowi przeciętnego konsumenta można więc przypisać pewne cechy charakterystyczne: dostateczne poinformowanie, uważność i ostrożność. Przeciętny konsument posiada określony zasób informacji o otaczającej go rzeczywistości, potrafi go wykorzystać poprzez analizę przekazów rynkowych i krytycznie odnosi się do praktyk reklamowych<sup>3</sup>.

Zwrócić należy uwagę, iż adresatem praktyki stosowanej przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest konsument należący do szczególnej grupy. Oferowany na stronie internetowej produkt skierowany jest do osób powyżej 65. roku życia, co pozwala jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów stanowiących docelowych adresatów działań marketingowych przeprowadzonych przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w zakresie kwestionowanym w niniejszym postępowaniu.

Wskazana grupa konsumentów charakteryzuje się pewnymi cechami, które sprawiają, iż jest ona szczególnie podatna na praktykę stosowaną przez Spółkę. Zauważyć należy, iż w wyżej określonej grupie konsumentów dominują osoby z wykształceniem podstawowym

---

<sup>3</sup> M. Sieradzka [w:] Reklama. Aspekty prawne, pod redakcją M. Namysłowskiej, Lex 2012.

lub zasadniczym<sup>4</sup>, co może wpływać na postrzeganie przez tych konsumentów ich własnej sytuacji prawnej.

Podkreślić należy, iż składanie ofert przez przedsiębiorców konsumentom w przedmiocie zawarcia umów dożywocia / rentę odpłatną jest stosunkowo nowym zjawiskiem na polskim rynku. Należy też zauważyć, że produkt, jakim jest umowa dożywocia / renty odpłatnej, obecnie na potrzeby obrotu gospodarczego przez przedsiębiorców jest prezentowana potocznie jako renta hipoteczna czy emerytura hipoteczna, bądź też hipoteka odwrócona. Umowa dożywocia, od wielu lat funkcjonująca regulacja prawa cywilnego, obecnie jest nazywana i promowana przez przedsiębiorców w taki sposób, że jej istoty szczególnie grupa konsumentów może nie rozumieć. W tym miejscu wskazania wymaga, iż osoby starsze mają mniejszą potrzebę i sposobność poszerzania swojej wiedzy. Tym samym mają dosyć niską świadomość zmieniającego się m.in. otoczenia prawno-gospodarczego. Dodatkowo, należy wskazać, że osoby po 65. roku życia rozważające przekazanie swojego mieszkania, stanowiącego często dorobek całego życia, innym podmiotom charakteryzują się zwykle bardzo niskim poziomem dochodów. Trudna sytuacja materialna może ograniczać racjonalne podejście przy podejmowaniu decyzji finansowych. Jednocześnie osoby starsze charakteryzują się zwykle wyższym poziomem zaufania i łatwowiernością wobec osób trzecich.

Niemniej jednak każdy konsument ma prawo do rzetelnej informacji, która – przy założeniu dokonania z jego strony aktów staranności celem zrozumienia istoty kierowanych do niego przez przedsiębiorcę informacji – nie będzie wprowadzać w błąd. Należy wyraźnie podkreślić, iż nie bez znaczenia jest sposób przekazania tak zdefiniowanemu przeciętnemu konsumentowi informacji dotyczących produktu, bowiem prawo konsumenta do transparentności przekazu profesjonalisty (należytego poinformowania) ma kardynalne znaczenie dla świadomego procesu decyzyjnego konsumenta. Naruszenie tego prawa (brak transparentności, nienależyte przekazanie informacji) może skutkować bowiem tym, iż nawet przeciętny konsument nie będzie w stanie wykorzystać swojej wiedzy, ostrożności, racjonalnego postrzegania rzeczywistości i rozpoznać grożącego mu niebezpieczeństwa w postaci bezprawnych działań profesjonalisty. W tak zakłóconych warunkach przeciętny

---

<sup>4</sup> Por. *Spółeczeństwo w drodze do wiedzy. Raport o stanie edukacji 2010*, Instytut Badań Edukacyjnych, Warszawa 2011 ([http://www.ug.edu.pl/pl/jakosc\\_ksztalcenia/upload/files/17/broszura\\_informacyjna\\_ibe.pdf](http://www.ug.edu.pl/pl/jakosc_ksztalcenia/upload/files/17/broszura_informacyjna_ibe.pdf)), jak również *Edukacja i nowe wyzwania [w:] Młodzi 2011*, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa 2011 (<http://zds.kprm.gov.pl/mlodzi-2011>).



konsument nie będzie miał możliwości podjęcia świadomej decyzji. Jednocześnie należy podkreślić, iż adresaci praktyki stosowanej przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A., stanowiąc szczególną, dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, ze względu na pewne cechy (wiek, wykształcenie, szczególnie trudna sytuacja materialna) są grupą szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej stosowanej przez Spółkę i będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

W związku z powyższym działania reklamowe przeprowadzone przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. należy oceniać przez pryzmat wyżej opisanego modelu konsumenta, który jest adresatem tychże działań Spółki i adresatem praktyki rynkowej stosowanej przez Spółkę.

#### *Praktyka rynkowa – działanie wprowadzające w błąd*

W myśl art. 5 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji (art. 5 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy).

Wymaga podkreślenia, że obowiązek rzetelnego informowania konsumentów obejmuje wszystkie etapy sprzedaży, począwszy od przekazów reklamowych (ofertowych), których celem jest zainteresowanie potencjalnych nabywców, aż do momentu zawarcia umowy, której przedmiotem będzie nabycie towaru lub usługi.

Odnosząc powyższe zważania na grunt postawionych zarzutów Prezes Urzędu wskazuje, co następuje.

#### **Ad I.1**

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zawarł na stronie internetowej: [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) w zakładce „Pytania i odpowiedzi” informację o treści: (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz.

W opinii Prezesa Urzędu ww. informacja jest nieprawdziwa i wprowadzająca konsumentów w błąd. Przede wszystkim czynsz opłacany jest ze środków przyznanych konsumentowi poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi na mocy umowy o dożywocie / rentę odpłatną. Użycie słowa „dodatkowo” w ww. treści może sugerować konsumentom, że będą otrzymywać dodatkowe świadczenie w postaci opłacania czynszu. Ponadto, również samej czynności opłacania czynszu nie dokonuje Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Poniżej Prezes UOKiK prezentuje szczegółowe stanowisko w tej kwestii.

Kwestionowana przez Prezesa Urzędu informacja znajduje się na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Z treści materiałów zawartych na stronie płynie jednoznaczna informacja, kto jest podmiotem oferującym rentę hipoteczną. Zarówno w zakładce „Kontakt”, w zakładce „Oferta”, jak również w „Pytaniach i odpowiedziach”, Spółka wskazuje, że jest przedsiębiorcą, z którym zawierane są umowy o dożywocie / rentę odpłatną.

Z materiału zgromadzonego w toku postępowania dowodowego jednakże wynika, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie jest stroną umów o dożywocie / rentę odpłatną z konsumentami. Umowy zawierane są przez konsumentów z inną spółką, tj. Funduszem Hipotecznym DOM S.A. S.K.A., i to ta spółka jest zobowiązana do świadczeń na rzecz konsumenta. Spółka podniosła w toku postępowania, iż w przeszłości zawierała z konsumentami umowy jako Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jak również, że nie ma żadnych przeszkód faktycznych i prawnych, aby Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zawierał umowy o dożywocie / renty odpłatnej na życzenie konsumenta bądź z własnej inicjatywy. W opinii Prezesa Urzędu argument ten pozostaje bezzasadny. Spółka obecnie nie zawiera z konsumentami ww. umów, a sama potencjalna możliwość ich zawierania również nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy. Z materiału dowodowego wynika także, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie płaci czynszu – ani ze środków własnych ani ze środków przyznanych konsumentowi. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie jest w żaden sposób powiązany stosunkiem umownym z konsumentem będącym stroną umowy o dożywocie / rentę odpłatną.

[...]

Podsumowując powyższe, należy wskazać, że konsument, któremu przekazywana jest na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. informacja „*a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*”, w świetle jego treści

poweźmie nieprawdziwą informację w zakresie zasad dotyczących wypłaty czynszu, a także podmiotu, który będzie ten czynsz opłacał. W ocenie Prezesa Urzędu reklama bowiem sugeruje, że po pierwsze obowiązek zapłaty czynszu ze środków własnych konsumenta będzie zdjęty z seniora, po drugie, że opłacanie czynszu przez Fundusz będzie świadczeniem dodatkowym dla konsumenta oprócz wypłacanej renty, a po trzecie, że czynsz będzie opłacał Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Faktycznie natomiast zgodnie z umową o dożywocie / rentę odpłatną obowiązek wypłaty renty ciąży na Funduszu Hipotecznym DOM S.A. S.K.A., a renta, jaką otrzyma konsument, będzie pomniejszana o wartość czynszu, a zatem opłacanie czynszu nie stanowi świadczenia dodatkowego. Również samej czynności opłacania czynszu nie dokonuje Fundusz Hipoteczny DOM S.A., ale Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. W toku postępowania Spółka wskazała, iż wcześniej tj. do końca 2011 r. czynność opłacania czynszu była dokonywana przez Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością/ Spółkę Akcyjną. Wobec faktu, iż od początku 2012 r. czynności tej dokonuje Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. ww. argument Spółki pozostaje nietrafiony.

W ocenie Prezesa Urzędu konsument racjonalnie oceniający ofertę, myśląc o przekazaniu własności mieszkania na Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – zgodnie z ofertą zawartą na stronie internetowej, a w rzeczywistości na Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. – może spodziewać się, że zdjęty z niego zostanie obowiązek ponoszenia opłat czynszowych jako ciężących na właścicielu lokalu, którym w momencie podpisania umowy przestaje być.

Konsekwencje zakwestionowanej przez Prezesa Urzędu informacji o wskazanej na stronie treści mogą być bardzo poważne, gdyż konsument jest wprowadzany w błąd co do wysokości renty, jaką otrzyma (rentę bowiem otrzyma, ale w wysokości pomniejszonej o wartość czynszu), zakresu świadczeń (opłacanie czynszu nie jest świadczeniem dodatkowym, ale w kalkulowanym w wypłacaną rentę) oraz co do podmiotu zobowiązanego do wypłaty.

Bez znaczenia w świetle powyższego pozostaje także wskazywana przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. okoliczność, że określenie „*opłacać za klienta czynsz*” może mieć znaczenie wieloznaczne. W ocenie Prezesa Urzędu niezależnie bowiem od tego, jak konsument zrozumie czasownik „opłacać” użyty w kwestionowanej treści reklamowej – czy jako dokonanie płatności ze środków Funduszu Hipotecznego DOM S.A., czy też jako faktyczną czynność dokonania płatności czynszu np. przelewu kwoty – to w każdym z tych przypadków informacja przekazana na stronie internetowej nie jest prawdziwa.

Prezes Urzędu, dokonując oceny postawionego Funduszowi Hipotecznemu DOM S.A. zarzutu, wziął również pod uwagę okoliczność, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest komplementariuszem w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. Prezes Urzędu rozpatrzył tę kwestię i stwierdził, że nie ma ona wpływu na ocenę przedmiotowej sprawy. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. i Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. stanowią dwa odrębne byty prawne. Bez znaczenia natomiast pozostają regulacje wynikające z przepisów prawa dotyczące obowiązków komplementariusza w zakresie reprezentowania spółki komandytowo-akcyjnej czy odpowiedzialności komplementariusza do wysokości wartości majątku na wypadek niewypłacalności takiej spółki. Nie mają tu również znaczenia regulacje wewnętrzne pomiędzy Funduszem Hipotecznym DOM S.A., a Funduszem Hipotecznym DOM S.A. S.K.A. [...].

Podsumowując, postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie wykazało, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu pochodzą ze środków przyznanych konsumentowi, że świadczenie polegające na opłacaniu czynszu nie jest świadczeniem dodatkowym, jak może sugerować użycie słowa „dodatkowo” w treści kwestionowanej informacji, jak również, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie dokonuje również czynności opłacania czynszu, co pozostaje w sprzeczności z zacytowaną powyżej informacją rozpowszechnianą przez Spółkę. Tak więc hasło o treści: *(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz* może tworzyć po stronie konsumentów przekonanie, iż to Spółka niezależnie od przyznanej renty konsumentowi będzie opłacać czynsz ze środków Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Wobec powyższego zakwestionowaną przez Prezesa Urzędu informację należy uznać za nieprawdziwą. Powodować ona może postrzeżenie oferty Spółki przez konsumentów – adresatów praktyki jako korzystniejszej, niż jest ona w istocie.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, iż działanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: *(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM S.A., lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, wprowadza konsumentów w błąd co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń oraz co do podmiotu, który jest do nich zobowiązany, i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5

ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów, a tym samym narusza art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

## **Ad I.2**

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zawarł na swojej stronie internetowej: [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) w zakładce „Pytania i odpowiedzi” informację o treści:

*W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.*

Odnosząc się do zaprezentowanej przez Spółkę treści reklamowej, ponownie należy powtórzyć (jak w pkt 1 powyżej), że z materiału zgromadzonego w toku postępowania dowodowego wynika, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie jest stroną umów o dożywocie / rentę odpłatną z konsumentami. Umowy zawierane są przez konsumentów z inną spółką, tj. spółką osobową Funduszem Hipotecznym DOM S.A. S.K.A., i to ta spółka jest zobowiązana do świadczeń na rzecz konsumenta. Wskazanie przez Spółkę w toku postępowania, iż zawierała w przeszłości umowy z konsumentami jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, oraz że brak jest przeszkód do zawierania takich umów aktualnie jako spółka akcyjna pozostaje, wobec okoliczności, iż faktycznie Fundusz Hipoteczny DOM S.A. umów o dożywocie / rentę odpłatną aktualnie nie zawiera, bez znaczenia dla niniejszej sprawy.

Z materiału dowodowego dodatkowo także wynika, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w okresie publikowania kwestionowanej treści na stronie internetowej nie zawierał i obecnie także nie zawiera umów o dożywocie / rentę odpłatną z konsumentami. Spółka wskazała w toku postępowania, że Fundusz zawierał z konsumentami ww. umowy jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcenie Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną nastąpiło w dniu 6 maja 2011 r. Informacje zawarte na stronie internetowej zamieszczone zostały około sierpnia 2011 r. Zatem zamieszczenie kwestionowanej informacji na stronie internetowej miało miejsce już po przekształceniu Funduszu Hipotecznego DOM Sp. z o.o. w Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Fundusz w toku postępowania w odpowiedzi na wezwania Prezesa Urzędu nie przekazał umowy o dożywocie / renty odpłatnej zawartej przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w okresie zamieszczania

przez Spółkę zakwestionowanej informacji. [...] Powyższe potwierdza również, iż wbrew zakwestionowanej przez Prezesa Urzędu informacji zawartej na stronie internetowej, stroną umowy o dożywocie / renty odpłatnej nie jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A., ale odrębny podmiot – Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.

[...] Informacja zawarta na stronie wskazuje bowiem jednoznacznie na Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jako na podmiot zawierający umowy z konsumentami. Bezsporne jest natomiast to, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. umów takich aktualnie nie zawiera.

Fakt, że konsument zainteresowany reklamą o kwestionowanej treści w trakcie negocjacji albo w trakcie zawierania umowy dowie się o podmiocie, z którym zawrze umowę, nie eliminuje bezprawnego charakteru działania Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Od początku, od chwili pierwszego kontaktu z klientem, już w materiałach reklamowych Fundusz Hipoteczny DOM S.A. powinien tak budować przekaz reklamowy, by wiadome było, kto będzie partnerem umownym konsumenta.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, iż działanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne* wprowadza konsumentów w błąd co do podmiotu, który jest stroną umowy o dożywocie / renty odpłatnej i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów, a tym samym narusza art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Sumując rozważania, należy wskazać, że konsument, osoba po 65. roku życia, pod wpływem wprowadzającej w błąd nieprawdziwej informacji dotyczącej opłacania przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. czynszu, czy też poprzez przekazanie informacji, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest stroną umowy o dożywocie/rentę, mógł zainteresować się ofertą Spółki, a nawet podjąć czynności związane z zawarciem umowy o dożywocie / renty odpłatnej, zamiast wybrać inną ofertę, korzystniejszą spośród pozostałych dostępnych na rynku. Osoby zainteresowane ofertą zawartą na stronie [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl), kierując

się mylnym wyobrażeniem o rzeczywistych korzyściach wynikających z oferowanego produktu renty hipotecznej, mogą korzystniej postrzegać warunki umowy o dożywocie / renty odpłatnej. Informowanie konsumenta, iż Fundusz Hipoteczny DOM S.A. będzie opłacał za konsumenta czynsz, niewątpliwie zwiększa zainteresowanie ofertą Spółki. Podobnie jest w kwestii podmiotu zawierającego umowę z konsumentem. Wprowadzenie w błąd poprzez udzielanie konsumentom nieprawdziwej informacji, tak co do podmiotu, z którym konsument zawiera umowę, jak i co do korzyści z oferowanego produktu renty hipotecznej, rzutuje zatem na prawidłowość podejmowanej decyzji rynkowej. Konsument mógł zainteresować się ofertą Spółki, podjąć czynności, dzwonić, spotykać się z konsultantem, czego mógłby nie zrobić w przypadku posiadania pełnej wiedzy o rzeczywistych warunkach proponowanego produktu i podmiotu, który miałby być stroną umowy. Uzasadnionym jest zatem przyjęcie, że przeciętny konsument – osoba po 65. roku życia – sugerując się wprowadzającą w błąd nieprawdziwą informacją o korzyściach w postaci opłacania przez Fundusz Hipoteczny czynszu niezależnie od przyznanego świadczenia pieniężnego, jak również nieprawdziwą wprowadzającą w błąd informacją o podmiocie będącym stroną umowy mógł podjąć decyzję, której inaczej by nie podjął, tj. mógł zainteresować się ofertą Funduszu Hipotecznego i podjąć działania zmierzające do zawarcia umowy ze Spółką.

Decyzję konsumenta dotyczącą umowy – zgodnie z jej definicją zawartą w art. 2 pkt 7 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym – należy odnosić do podejmowania przez konsumenta decyzji co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu lub zapłaci za produkt, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania. Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, zniekształcenie lub możliwość zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta może dotyczyć etapu przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Działanie polegające na wprowadzeniu w błąd, jako rodzaj nieuczciwej praktyki rynkowej, nie musi finalnie doprowadzić do dokonania przez przeciętnego konsumenta czynności prawnej, której, gdyby nie działał na pod wpływem błędu, by nie podjął. Pojęcie „decyzji dotyczącej umowy”, którą posługuje się ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, ma bowiem szerszy zakres niż instytucja błędu uregulowana w art. 84 i n. Kodeksu cywilnego. Oznacza to, iż elementem konstrukcyjnym decyzji konsumenta nie należy czynić samego faktu jej dokonania, tj. w omawianym przypadku zawarcia umowy z Funduszem Hipotecznym

DOM S.A. Decyzja dotycząca umowy w omawianym stanie faktycznym będzie sprowadzać się do sytuacji, w której konsument pod wpływem przekazywanej nieprawdziwej informacji zainteresuje się ofertą Spółki lub podejmie działania zmierzające do zawarcia umowy z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., np. dzwoniąc na infolinię, pisząc list, czy spotykając się z przedstawicielem Spółki celem uzyskania szczegółowej informacji dotyczącej renty hipotecznej, czy też już z zamiarem skorzystania z produktu, tj. zawarcia umowy.

Kluczowe znaczenie przy podjęciu przez konsumenta decyzji dotyczącej umowy odgrywa wewnętrzne przekonanie konsumenta, które prowadzi do przyjęcia oraz zrozumienia najważniejszych informacji, jakie płyną z ww. przekazu marketingowego. Reklama stanowi specyficzny środek przekazu, posługujący się niewątpliwie skrótami, hasłami i prezentujący najważniejsze informacje, które mają dotrzeć do potencjalnych klientów i skłonić ich do zainteresowania się reklamowanym produktem. Jednakże reklama ma być tak skonstruowana, by konsument, do którego jest adresowana, już na samym wstępie, bezpośrednio po zetknięciu się z przekazem reklamowym, podejmował właściwe decyzje zgodne z jego wolą i oczekiwaniami płynącymi po zetknięciu się z reklamą. Okoliczność, iż konsument być może uzyska na poszczególnych etapach procesu sprzedaży produktu renty hipotecznej informację dotyczącą rzeczywistych warunków opłacania czynszu, co podnosiła Spółka w wyjaśnieniach w toku postępowania, nie wyłącza wprowadzającego w błąd charakteru działań Funduszu Hipotecznego DOM S.A. już na tym wstępnym etapie. Również bez znaczenia pozostaje, że klient zainteresowany reklamą Funduszu Hipotecznego DOM S.A. na późniejszym etapie dowie się kto faktycznie będzie stroną umowy o dożywocie / rentę odpłatną. Zainteresowanie się ofertą, wykonanie telefonu, napisanie listu, czy sam fakt spotkania się z przedstawicielem Spółki pod wpływem błędnego przekazu reklamowego, wiążą się z podjęciem przez konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął i stanowi okoliczność obciążającą przedsiębiorcę. Wobec tego, fakt, iż konsument, jak przedstawiał Fundusz Hipoteczny DOM S.A., miał możliwość poznania szczegółów oferty przy różnych formach kontaktu ze Spółką, pozostaje bez znaczenia dla oceny działań Funduszu Hipotecznego DOM S.A. kwestionowanych w niniejszym postępowaniu. Zauważyć należy, iż zgodnie z orzecznictwem SOKiK: *konsument, do którego reklama jest kierowana ma prawo do rzetelnej informacji już w chwili zapoznania się z reklamą bez konieczności zasięgnięcia jej dopiero w miejscu sprzedaży u powoda; przedsiębiorca ma obowiązek poinformowania w sposób rzetelny i prawdziwy o cechach oferowanego towaru już w reklamie, a klient zwabiony jego ofertą nie ma obowiązku jej weryfikacji w miejscu sprzedaży* (wyrok Sądu



Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 19 grudnia 2007 r., sygn. akt: XVII AmA 64/07).

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, iż działanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: (...) *a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM S.A., lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, wprowadza konsumentów w błąd co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń oraz co do podmiotu, który jest do nich zobowiązany, i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów, a tym samym narusza art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### *Dobre obyczaje*

W celu wykazania, że zachowanie Spółki stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, konieczne jest także wykazanie naruszenia klauzuli generalnej z art. 4 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, tj. ogólnej definicji nieuczciwej praktyki rynkowej. Praktyka rynkowa będzie uznana za nieuczciwą, jeśli pozostanie sprzeczna z dobrymi obyczajami i w sposób istotny zniekształci lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po zawarciu.

W związku z powyższym Prezes Urzędu dokonał oceny zachowania Spółki w kontekście naruszenia dobrych obyczajów oraz możliwości istotnego zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta na etapie zawierania umowy.

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*<sup>5</sup>. W niniejszej sprawie dobre obyczaje należy ocenić jako prawo konsumenta do rzetelnej, pełnej i prawdziwej informacji co do tego, z czyich środków będzie opłacany czynsz oraz co do podmiotu, który ma być stroną umowy o dożywocie / renty hipotecznej. Konsument powinien być poinformowany o tym, że czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi oraz że stroną ww. umowy jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. Powyższe informacje powinny być przedstawione w taki sposób, aby nie pozostawiały u przeciętnego konsumenta będącego adresatem tej praktyki wątpliwości.

Pod wpływem nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji, zgodnie z którą (...) *po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*, przeciętny konsument nabiera mylnego wyobrażenia o warunkach oferowanej przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. „renty hipotecznej”. Przeciętny konsument pod wpływem nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji: *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne* nabiera natomiast mylnego wyobrażenia o podmiocie, z którym miałyby zawrzeć umowę o dożywocie / renty hipotecznej. Przeciętny konsument może zatem podjąć decyzję dotyczącą umowy, której – w przypadku posiadania pełnej i rzeczywistej wiedzy o ofercie – by nie podjął. Powyższe świadczy o możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta w zakresie jego decyzji dotyczącej umowy.

Wobec powyższego, w ocenie Prezesa Urzędu, działania Spółki sformułowane w pkt. I.1. oraz w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji należy uznać za nieuczciwe praktyki rynkowe w rozumieniu art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, doprecyzowane w art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy.

### **Ad 3. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów**

Dla stwierdzenia przez Prezesa Urzędu stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest również wykazanie, iż w wyniku jej stosowania przez przedsiębiorcę naruszony lub zagrożony został

---

<sup>5</sup> W. Popiołek [w:] Kodeks cywilny Tom I. Komentarz, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, C.H. Beck, Warszawa 2002, s. 804.

zbiorowy interes konsumentów. Wskazać należy, iż ww. ustawa nie definiuje pojęcia *zbiorowy interes konsumentów*, a art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje jedynie, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów, którzy korzystają ze strony internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Należy przy tym wskazać, że zdaniem Sądu Najwyższego 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. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem 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 (*vide*: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2008 r.; sygn. akt III SK 27/07).

Interes konsumentów należy przy tym rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę na zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów powiązane jest z naruszaniem interesów gospodarczych konsumentów. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno naruszenie interesów *stricto* ekonomicznych (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom dokonywanie transakcji handlowych z przedsiębiorcami przy całkowitym zrozumieniu rzeczywistego sensu ekonomicznego i prawnego warunków dokonywanych czynności na etapie przedkontraktowym oraz w czasie wykonywania umowy, czego urzeczywistnieniem jest m.in. abstrakcyjnie pojmowane prawo do rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji w komunikacji pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem.

W tym też aspekcie w niniejszej sprawie nastąpiło naruszenie interesu gospodarczego konsumentów poprzez prezentowanie konsumentom na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego nieprawdziwych wprowadzających w błąd informacji co do zakresu świadczeń przyznawanych konsumentowi, jak również co do podmiotu, z którym zawierana jest umowa o dożywocie / renty odpłatnej, co w konsekwencji narusza interes konsumentów.

Zgodnie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu – jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 ustawy – wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, nakazującą zaniechanie jej stosowania.

Mając na uwadze, że zostały spełnione wszystkie przesłanki pozwalające uznać zachowanie przedsiębiorcy za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów **orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.**

## **Ad II sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej, decyduje Prezes UOKiK w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ww. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić, decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona, jeżeli ten choćby nieumyślnie dopuścił się naruszenia.

Zdaniem Prezesa UOKiK opisane w niniejszej decyzji działania podejmowane przez Fundusz Hipoteczny DOM w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej – profesjonalnego uczestnika obrotu rynkowego od którego oczekiwać należy dochowania należytej staranności – powinny były uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy wskazać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednak jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia tych interesów. Zebrane wyjaśnienia i informacje mogą wskazywać na co najmniej nieumyślne działanie Funduszu Hipotecznego.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter naruszeń, które przypisano Spółce, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione. Pamiętać jednak należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Okolicznością przemawiającą za zastosowaniem wobec Funduszu Hipotecznego DOM S.A. kary pieniężnej jest fakt, iż Spółka jako profesjonalny uczestnik rynku, zamieszczając informacje na temat oferowanego produktu „renty hipotecznej”, powinna czynić to z poszanowaniem prawa konsumentów do rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, uwzględniając obowiązujące przepisy prawa.

Przychód osiągnięty przez Spółkę w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji w kwocie [...] zł ustalono na podstawie złożonego Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2012 (CIT-8). Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść [...] zł.

Oszacowanie wysokości kary przebiegało dwuetapowo, zgodnie z *Wyjaśnieniami w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów* (dalej: *Wyjaśnienia*)<sup>6</sup>. Ustalając wymiar kary pieniężnej, Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił zgodnie z ww. *Wyjaśnieniami* kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie dokonał analizy okoliczności sprawy, które mogą mieć wpływ na wysokość kary.

---

<sup>6</sup> Dokument dostępny na stronie: [http://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia\\_i\\_wytyczne.php](http://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia_i_wytyczne.php).

## II.1.

W pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Fundusz Hipoteczny DOM praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę okoliczność, iż oceniane naruszenie miało miejsce **na etapie przedkontraktowym**, którego istotą jest zachowanie Spółki ukierunkowane na pozyskiwanie konsumentów lub złożenie oferty konsumentom, mające na celu skłonienie do zawarcia kontraktu.

Ustalając wymiar kary pieniężnej, Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. stosował określoną w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym praktykę rynkową uznaną za działanie wprowadzające w błąd polegające na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji.

Dokonując ustaleń, Prezes Urzędu wziął również pod uwagę, że zakwestionowana **praktyka** stosowana jest przez Spółkę od około sierpnia 2011 r., co oznacza, że **ma długotrwały charakter**.

Biorąc ww. okoliczności pod uwagę, Prezes Urzędu za podstawę do wyliczenia kar przyjął zgodnie z *Wyjaśnieniami* [...] dla wskazanego w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji naruszenia wynikającego z prezentowania na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: (...) *a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*.

Zatem kwota bazowa do wyliczenia kary w sprawie kształtuje się na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2012 r. Tym samym ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę wynosi [...] zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę za stwierdzone w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Prezes Urzędu wziął pod uwagę jako okoliczność obciążającą **fakt uprzedniego stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów** – nieuczciwej praktyki rynkowej na etapie przedkontraktowym. Powyższa okoliczność uzasadnia **zwiększenie wysokości kary o [...]%**.

Prezes UOKiK, kalkulując karę, wziął także pod uwagę jako okoliczność obciążającą **fakt znacznego zasięgu naruszenia**, którego dopuścił się Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka działa na terenie znacznego obszaru kraju, ze swoją ofertą może dotrzeć do dużej liczby konsumentów zamieszkujących znaczny obszar Polski. Praktyka orzeczonej ujawniła się na terenie znacznego obszaru kraju, co przekłada się na możliwą znaczną liczbę poszkodowanych. Powyższa okoliczność uzasadnia **zwiększenie wysokości kary o [...]%**.

Uwzględnienie ww. okoliczności wpłynęło na podwyższenie uprzednio ustalonej kary o [...]%. W świetle powyższego za naruszenie stwierdzone w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożyłby na Spółkę **karę pieniężną w wysokości [...] zł** co stanowiłoby [...] % przychodu osiągniętego w 2012 r. i [...] % kary maksymalnej.

Prezes Urzędu uznał jednak, iż kara w tej wysokości, [...] nie spełniłaby swoich funkcji. Praktyka stosowana przez Fundusz Hipoteczny charakteryzuje się szczególną szkodliwością, o czym świadczą poniżej prezentowane argumenty. Należy mieć bowiem na uwadze specyfikę przeciętnego konsumenta, do którego kierowana jest praktyka Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Podkreślenia wymaga, iż adresatem działań podejmowanych przez Spółkę są osoby starsze, tj. po 65. roku życia, które są często nieświadome swojej sytuacji prawnej i wymagają szczególnej ochrony ze strony Prezesa UOKiK. Świadomość osoby po 65. roku życia w całym procesie decyzyjnym dotyczącym tak ważnej kwestii, jak przekazanie na własność mieszkania lub domu osobie trzeciej, nie powinna być niczym i w żaden sposób zakłócona. Tymczasem w wyniku działań Funduszu Hipotecznego DOM S.A. do takiego zakłócenia dochodzi już na etapie zetknięcia się konsumenta ze stroną internetową Spółki i zamieszczoną na niej nieprawdziwą informacją o treści: *(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz*. Nie bez znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje również wartość umów zawieranych przez konsumentów ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. w ramach produktu „renta hipoteczna” – adresaci praktyki Funduszu Hipotecznego DOM S.A. decydują się na przekazanie nieruchomości, często całego dorobku życia, w zamian za wypłacanie comiesięcznego świadczenia. Zatem skorzystanie

z produktu „renty hipotecznej” wiąże się z bardzo ważną decyzją konsumenta w zakresie jego finansów. Konsument pozbawia się własności nieruchomości już w momencie zawarcia umowy o dożywocie / rentę odpłatną, a wartość nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych jest niebagatelna. Działania reklamowe prowadzone przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. mają zatem na celu zawarcie przez konsumenta umowy z Funduszem Hipotecznym DOM S.A. S.K.A., która w sposób absolutnie istotny ingeruje w sferę finansów osoby po 65. roku życia. [...]

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK uznał za zasadne **podwyższenie kary pieniężnej nałożonej na Fundusz Hipoteczny DOM S.A. [...] tj. do wysokości 21 732 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote)**, co stanowi [...] % przychodu osiągniętego w 2012 r. przez Spółkę.

## **II.2.**

W pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Fundusz Hipoteczny DOM praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę okoliczność, iż oceniane naruszenie miało miejsce **na etapie przedkontraktowym**, którego istotą jest zachowanie Spółki ukierunkowane na pozyskiwanie konsumentów lub złożenie oferty konsumentom, mające na celu skłonienie do zawarcia kontraktu.

Ustalając wymiar kary pieniężnej, Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że Fundusz Hipoteczny DOM S.A. stosował określoną w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym praktykę rynkową uznaną za działanie wprowadzające w błąd polegające na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji.

Dokonując ustaleń, Prezes Urzędu wziął również pod uwagę, że zakwestionowana **praktyka** stosowana jest przez Spółkę od około sierpnia 2011 r., co oznacza, że **ma długotrwały charakter**.



Biorąc ww. okoliczności pod uwagę, Prezes Urzędu za podstawę do wyliczenia kar przyjął zgodnie z *Wyjaśnieniami* [...] dla wskazanego w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji naruszenia wynikającego z prezentowania na stronie internetowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.*

Zatem kwota bazowa do wyliczenia kary w sprawie kształtuje się na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2012 r. Tym samym ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę wynosi [...] zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę za stwierdzone w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Prezes Urzędu wziął pod uwagę jako okoliczność obciążającą **fakt uprzedniego stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów** – nieuczciwej praktyki rynkowej na etapie przedkontraktowym. Powyższa okoliczność uzasadnia **zwiększenie wysokości kary o [...] %**.

Prezes UOKiK, kalkulując karę, wziął także pod uwagę jako okoliczność obciążającą **fakt znacznego zasięgu naruszenia**, którego dopuścił się Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka działa na terenie znacznego obszaru kraju, ze swoją ofertą może dotrzeć do dużej liczby konsumentów zamieszkujących znaczny obszar Polski. Praktyka orzeczona ujawniła się na terenie znacznego obszaru kraju, co przekłada się na możliwą znaczną liczbę poszkodowanych. Powyższa okoliczność uzasadnia **zwiększenie wysokości kary o [...] %**.

Uwzględnienie ww. okoliczności wpłynęło na podwyższenie uprzednio ustalonej kary o [...] %. W świetle powyższego za naruszenie stwierdzone w pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożyłby na Spółkę **karę pieniężną w wysokości [...] zł**, co stanowiłoby [...] % przychodu osiągniętego w 2012 r. i [...] % kary maksymalnej.

Prezes Urzędu uznał jednak, iż kara w tej wysokości, [...] nie spełniłaby swoich funkcji. Praktyka stosowana przez Fundusz Hipoteczny charakteryzuje się szczególną

szkodliwością, o czym świadczą poniżej prezentowane argumenty. Należy mieć bowiem na uwadze specyfikę przeciętnego konsumenta, do którego kierowana jest praktyka Funduszu Hipotecznego DOM S.A. Podkreślenia wymaga, iż adresatem działań podejmowanych przez Spółkę są osoby starsze, tj. po 65. roku życia, które są często nieświadome swojej sytuacji prawnej i wymagają szczególnej ochrony ze strony Prezesa UOKiK. Świadomość osoby po 65. roku życia w całym procesie decyzyjnym dotyczącym tak ważnej kwestii, jak przekazanie na własność mieszkania lub domu osobie trzeciej, nie powinna być niczym i w żaden sposób zakłócona. Tymczasem w wyniku działań Funduszu Hipotecznego DOM S.A. do takiego zakłócenia dochodzi już na etapie zetknięcia się konsumenta ze stroną internetową Spółki i zamieszczoną na niej nieprawdziwą informacją o treści: *W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.* Nie bez znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje również wartość umów zawieranych przez konsumentów ze spółką Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A. w ramach produktu „renta hipoteczna” – adresaci praktyki Funduszu Hipotecznego DOM S.A. decydują się na przekazanie nieruchomości, często całego dorobku życia, w zamian za wypłacanie comiesięcznego świadczenia. Zatem skorzystanie z produktu „renty hipotecznej” wiąże się z bardzo ważną decyzją konsumenta w zakresie jego finansów. Konsument pozbawia się własności nieruchomości już w momencie zawarcia umowy o dożywocie / rentę odpłatną, a wartość nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych jest niebagatelna. Działania reklamowe prowadzone przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. mają zatem na celu zawarcie przez konsumenta umowy z Funduszem Hipotecznym DOM S.A. S.K.A., która w sposób absolutnie istotny ingeruje w sferę finansów osoby po 65. roku życia. [...]

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK uznał za zasadne **podwyższenie kary pieniężnej nałożonej na Fundusz Hipoteczny DOM S.A. [...] tj. do wysokości 21 732 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote)**, co stanowi [...] % przychodu osiągniętego w 2012 r. przez Spółkę.

W świetle powyższych okoliczności, w opinii Prezesa UOKiK, uznać należy, że kary pieniężne nałożone na Fundusz Hipoteczny DOM są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu nakładając niniejszą decyzją ww. kary pieniężne za naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wziął pod uwagę, że mają one: po pierwsze – charakter represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), po drugie – prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa Urzędu – nadaje im charakter dyscyplinujący (wyrok Sądu Najwyższego z dnia kwietnia 2004 r., sygn. akt: III SK 31/04).

Zdaniem Prezesa UOKiK tak wymierzone kary spełniają zarówno rolę represyjną jako sankcję i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.**

### **Ad III sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie administracyjne z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie Funduszowi Hipotecznemu DOM S.A. został postawiony zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzać w błąd, o treści:

*Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom, co może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów i może naruszać art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).*

Prezes Urzędu po dokonaniu analizy kwestionowanego zapisu uznał, że informacja nie jest informacją nieprawdziwą. W ocenie Prezesa Urzędu należy uznać, że faktycznie w przypadku, gdy konsument korzysta z różnych form wsparcia finansowego, jak na przykład w formie zawarcia umowy dożywocia / renty odpłatnej, może przeznaczyć środki będące w jego dyspozycji na dowolnie wskazany cel. Po śmierci konsumenta środki w drodze dziedziczenia przejdą na jego spadkobierców albo w drodze dziedziczenia ustawowego, albo na podstawie testamentu.

Należy zatem stwierdzić, iż zakwestionowana przez Prezesa UOKiK praktyka Spółki polegająca na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) informacji o treści: *Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom*” nie wprowadza konsumentów w błąd, a co za tym idzie, nie stanowi nieuczciwej praktyki rynkowej ani praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W ocenie Prezesa Urzędu zamieszczenie na stronie internetowej zacytowanego zdania nie oddziałuje na konsumentów w taki sposób, że może prowadzić do podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Zakwestionowane zdanie jest częścią tekstu stanowiącego prezentację walorów hipoteki odwróconej – produktu, który funkcjonuje na rynkach finansowych poza Polską.

W rezultacie, zakwestionowana treść prezentowana na stronie internetowej Spółki w ww. zakresie nie wprowadza w ocenie Prezesa Urzędu konsumentów w błąd i nie powoduje podjęcia przez nich decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjęli. Co za tym idzie, wskazane w sentencji decyzji w pkt. III działanie nie stanowi nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu

nieuczciwym praktykom rynkowym ani praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z tego względu konieczne stało się umorzenie w tym zakresie postępowania w trybie art. 105 § 1 k.p.a.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji decyzji.**

**Pouczenie:**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie nr:

NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.

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

Otrzymuje: