



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)344 65 87, (071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-21/13/AJ/

Wrocław, dnia 9 lipca 2014 r.

DECYZJA nr RWR 19/2014

I. Na podstawie art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, w związku 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. 4, ust. 5 i ust. 6 tej ustawy

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

umarza się wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Polski Fundusz Hipoteczny GWARANCJA sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3) ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na rozpowszechnianiu - w opracowanej przez przedsiębiorcę ulotce reklamowej - informacji nieprawdziwych, które mogą wprowadzać konsumentów w błąd, o treści:

– „(...) *W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomości. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.*”

– „(...) *Wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem pokrywane są przez nowego właściciela nieruchomości, tj. Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja.*”

co może stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 2, w związku z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 września 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (j.t. Dz. U. z 2007 r., nr 171, poz. 1206).

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dalej: „Prezes Urzędu”, zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w ww. ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: ustawa), przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-2/13/EK), analizę wszelkiego rodzaju reklam, niezależnie od środków i form ich przekazu, stosowanych przez przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich. W ramach tego postępowania zbadano zagadnienia dotyczące wypełniania przez tych przedsiębiorców obowiązków informacyjnych i stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych, co mieści się w zakresie uregulowanym przepisami ww. ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, zwanej dalej: „ustawą opnpr”.

Badaniu poddane zostały treści reklam stosowane m.in. przez Polski Fundusz Hipoteczny GWARANCJA Sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim (dalej: „GWARANCJA Sp. z o.o.” lub „Spółka”). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w ulotce reklamowej Spółka rozpowszechnia informację o treści: „(...) *W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomość. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.*”, która nie znajduje potwierdzenia w postanowieniach zawieranej z konsumentami umowy świadczeń dożywotnich, ani też w przepisach prawa. Ponadto, w ulotce tej znajdowała się informacja, zgodnie z którą wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości ponosi przedsiębiorca. Takie dane – w ocenie Prezes Urzędu - mogły wprowadzać konsumentów w błąd, co do zakresu otrzymywanych świadczeń, gdyż na mocy zawartej umowy świadczeń dożywotnich konsument otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu, zaś podawana informacja sugerowała, że opłata czynszu przez przedsiębiorcę następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Postanowieniem Nr 175/2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r., Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie podejrzenia stosowania przez Polski Fundusz Hipoteczny GWARANCJA Sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy, polegającej na rozpowszechnianiu - w opracowanej przez przedsiębiorcę ulotce reklamowej - informacji nieprawdziwych, które mogą wprowadzać konsumentów w błąd, o treści:

- „(...) *W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomość. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.*”,
 - „(...) *Wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem pokrywane są przez nowego właściciela nieruchomości, tj. Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja.*”,
- co może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 2, w związku z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy opnpr.

Ponadto, zgodnie z punktem II Postanowienia Nr 175/2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r., Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały zgromadzone w postępowaniu wyjaśniającym (sygn. akt RWR 403-2/13/EK), tj. pismo przedsiębiorcy, które wpłynęło do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu w dniu 25 lutego 2013 r. (data wpływu) wraz z dołączonym do niego załącznikiem Nr 4.

Dowód: karta 1-2.

W pismach z dnia 13 i 18 września 2013 r. Spółka ustosunkowała się do zarzutów zawartych w Postanowieniu Nr 175/2013. Wskazała, iż zarzut rozpowszechniania nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzać konsumentów w błąd jest nieuzasadniony. Spółka w każdej z umów przewiduje ustanowienie na rzecz klienta dożywotniej służebności mieszkania, która – zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa – stanowi dla niego tytuł prawny do korzystania ze swojej nieruchomości, niezależnie od tego kto jest jej właścicielem i w jakiej kondycji finansowej

znajduje się właściciel. W efekcie jest to tytuł prawny zapewniający wystarczającą ochronę przed jakimikolwiek roszczeniami windykacyjnymi co do nieruchomości, rozumianymi potocznie jako „eksmisja.”

Odnosnie kosztów utrzymywania nieruchomości – Spółka oświadczyła - że zapis ulotki jest zgodny z praktyką: koszty są rzeczywiście uiszczane przez GWARANCJA Sp. z o.o. Fakt rozliczania tych kosztów z ustalaną rentą jest każdorazowo wprost uzgadniany z klientem, który ma pełną świadomość tego, ile wynosi renta wyliczona nominalnie, a ile będzie wynosiła propozycja renty „na rękę”. W rzeczywistości więc renta przyznawana klientowi to suma tego, co wypłacane jest „na rękę” z tym, co wypłacane jest do adresatów kosztów eksploatacyjnych, przy czym rozróżnienie adresatów części renty ma przede wszystkim charakter ułatwienia formalnego (od czasu uzyskania renty klient nie musi martwić się o uiszczanie opłat). W informacji nie ma więc w tym zakresie żadnego przekłamania.

Dowód: karta 13-16.

2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Polski Fundusz Hipoteczny GWARANCJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wielkopolskim jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS 0000380543. Przedmiotem działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę jest m.in. pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne oraz pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Dowód: karta 11-13.

2.2. W ramach prowadzonej działalności, Spółka opracowała ofertę skierowaną do osób po 65 roku życia, które są właścicielami nieruchomości (tj. mieszkania, domu, działki). W zamian za przeniesienie prawa własności do nieruchomości na Spółkę, oferowała ona seniorom: dożywotnią rentę (niezależną od emerytury wypłacanej przez ZUS), ubezpieczenie od nieszczęśliwych wypadków oraz pomoc prawnika.

Dowód: karta 8.

2.3. W opracowanej przez Spółkę ulotce reklamowej zawarto informacje o treści:
- „(...) W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomość. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.” oraz
- „(...) Wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem pokrywane są przez nowego właściciela nieruchomości, tj. Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja.”

Ulotka ta została opracowana w kwietniu 2011 r. i w tym samym czasie wprowadzono ją do obiegu. Była udostępniana w biurach spółdzielni mieszkaniowych oraz administracji mieszkań komunalnych na terenie Poznania i Szczecina, po ok. 1000 sztuk w każdym z miast.

Dowód: karta 6-8.

2.4. Na pytanie o wskazanie daty zaprzestania posługiwania się ww. ulotką, Spółka wyjaśniła, że ulotka została wydana jednorazowo, nie była zastąpiona żadną inną. Nakład został wyczerpany i już nie funkcjonuje w obiegu. Od tej pory nie wydawano i nie kolportowano innych ulotek informacyjnych lub reklamujących Fundusz GWARANCJA.

Dowód: karta 24-25.

2.5. W okresie od maja do grudnia 2011 r. Spółka zawarła osiem umów renty z tytułu przeniesienia własności do nieruchomości, w roku 2012 – jedną. Po dniu 16 marca 2012 r. Spółka nie zawarła żadnej takiej umowy.

Dowód: karta 3.

2.6. Pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. zawiadomiono Stronę postępowania o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego w prowadzonym postępowaniu i jednocześnie wskazano, że z aktami sprawy, Strona lub jej pełnomocnicy mogą zapoznać się w siedzibie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu.

Dowód: karta 27.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

W celu stwierdzenia, że GWARANCJA Sp. z o.o. stosowała praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na rozpowszechnianiu - w opracowanej przez przedsiębiorcę ulotce reklamowej - informacji nieprawdziwych, które mogą wprowadzać konsumentów w błąd, konieczne było ustalenie okresu prowadzenia kwestionowanej działalności reklamowej.

W toku postępowania administracyjnego, Prezes Urzędu wzywał Stronę do podania informacji, kiedy przedmiotowa ulotka została opracowana, kiedy wprowadzono ją do obiegu, w jaki sposób ulotka była rozprowadzana i kiedy została wycofana.

Z udzielonych informacji wynika, że ulotka ta została opracowana w kwietniu 2011 r. i w tym samym czasie wprowadzono ją do obiegu. Była udostępniana w biurach spółdzielni mieszkaniowych oraz administracji mieszkań komunalnych na terenie Poznania i Szczecina, po ok. 1000 sztuk w każdym z miast. Ulotka została wydana jednorazowo, nie była zastąpiona żadną inną. Jej nakład został wyczerpany i już nie funkcjonuje w obiegu. Od tej pory nie wydawano i nie kolportowano innych ulotek informacyjnych lub reklamujących Fundusz GWARANCJA.

Na podstawie tych danych należy przyjąć, że Spółka podjęła w kwietniu 2011 r. jednorazową akcję reklamową, polegającą na dostarczeniu ulotki do biur spółdzielni mieszkaniowych oraz administracji mieszkań komunalnych na terenie Poznania i Szczecina, po ok. 1000 sztuk w każdym z miast. Nakład ulotek nie był uzupełniany i nie jest możliwe do ustalenia, jak długo po emisji ulotki były dostępne. Nie ma zatem możliwości precyzyjnego ustalenia daty zaprzestania posługiwania się przez Spółkę przedmiotową ulotką. Problem dokładnego ustalenia terminu zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów został dostrzeżony w piśmiennictwie: „Ustalenie, kiedy nastąpiło zaprzestanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, może nieraz nastęrczać wiele problemów. Wiąże się to z wielością i różnorodnością praktyk. (...). Z kolei praktykę nieuczciwej reklamy uważa się za zakończoną z chwilą zaprzestania emitowania tej reklamy lub z chwilą zmiany jej treści na treść zgodną z prawem.” (zob. M. Radwański [w:] Ustawa o ochronie konkurencji i

konsumentów, Komentarz, A. Stawicki, E. Stawicki (red.), wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2011, str. 972).

W stanie faktycznym sprawy należało ustalić, że po jednorazowym druku i „emisji” ulotki reklamowej (w kwietniu 2011 r.), miało miejsce zaprzestanie jej rozpowszechniania. W tym miejscu należało sięgnąć do treści art. 105 ustawy, zgodnie z którym nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok.

Potwierdzeniem okoliczności, że Spółka nie prowadzi działalności reklamowej w zakresie zawierania umów świadczeń dożywotnich jest także fakt, że po dniu 16 marca 2012 r. Spółka nie zawarła żadnej umowy renty z tytułu przeniesienia własności do nieruchomości.

W razie przyjęcia, że kwestionowana praktyka była stosowana przez Spółkę w roku 2011, to jej przedawnienie nastąpiło w dniu 31 grudnia 2012 r. Dopiero w toku niniejszego postępowania ujawniło się, że przedawnienie nastąpiło już przed jego wszczęciem. Oznacza to, że postępowanie powinno zostać umorzone na podstawie art. 105 k.p.a. jako bezprzedmiotowe. Stosownie bowiem do art. 83 ustawy, w sprawach w niej nieuregulowanych, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się – z wyłączeniem spraw dotyczących dowodów – przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Z kolei dyspozycja art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, iż organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak jest 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 administracji. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01), bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a w związku z tym nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

Jak już wyżej wskazano, przesłanka umorzenia niniejszego postępowania istniała jeszcze przed wszczęciem postępowania. Było to przedawnienie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, których stosowanie zarzucano Spółce. W okolicznościach, w których stwierdzono bezprzedmiotowość postępowania, Prezes Urzędu był zobowiązany postępowanie to umorzyć.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie: Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Otrzymuje:

Pan Józef Szudrawski
Członek Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego
GWARANCJA sp. z o.o.
ul. Kombatantów 34
66-400 Gorzów Wielkopolski