



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
MAREK NIECHCIAŁ**

Poznań, 4 grudnia 2018 r.

RPZ-610-10/17/AM

DECYZJA nr RPZ 9/2018

Stosownie do art. 33 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 798 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Polskiemu Społecznemu Programowi Mieszkaniowemu sp. z o.o. (dawniej: Deveres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie) z siedzibą w Rzeszowie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

- I. na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działania Polskiego Społecznego Programu Mieszkaniowego sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, polegające na rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.)

i nakazuje się zaniechanie jej stosowania,

- II. na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działania Polskiego Społecznego Programu Mieszkaniowego sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, polegające na prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.)

i nakazuje się zaniechanie jej stosowania,



- III. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na Polski Społeczny Program Mieszkaniowy sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie środek usunięcia trwających skutków praktyk stwierdzonych w pkt I i II niniejszej decyzji, w postaci obowiązku skierowania listem poleconym - w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji - do wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Polskim Społecznym Programem Mieszkaniowym sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (dawniej: Deveres sp. z o.o.) umowy uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie”, sformułowanej w sposób czytelny i zrozumiały pisemnej informacji, o treści:

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr RPZ 9/2018, uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Polskiego Społecznego Programu Mieszkaniowego Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie polegające na:

- rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.),
- prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.).

Treść decyzji nr RPZ 9/2018 dostępna jest na stronie www.uokik.gov.pl.

- IV. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 106 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na Polski Społeczny Program Mieszkaniowy sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie:
1. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ww. ustawy, w zakresie opisanym w pkt I sentencji niniejszej decyzji, **karę pieniężną** w wysokości 6.000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych 00/100) płatną do budżetu państwa,
 2. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ww. ustawy, w zakresie opisanym w pkt II sentencji niniejszej decyzji, **karę pieniężną** w wysokości 6.000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych 00/100), płatną do budżetu państwa,
- V. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 83 tej ustawy w zw. z art. 263 § 1 i 2 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) postanawia się obciążyć **Polski Społeczny Program Mieszkaniowy sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie** kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe

interesy konsumentów w kwocie 71,80 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden złoty 80/100) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Uzasadnienie

Na skutek działań własnych Delegatury UOKiK w Poznaniu dotyczących monitorowania sieci Internet, postanowieniem z dnia 08 grudnia 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy działania Deveres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, polegające na oferowaniu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie”, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

Analiza materiałów uzyskanych w toku postępowania dała podstawę do wszczęcia, postanowieniem z dnia 12 października 2017 r., postępowania w sprawie stosowania przez Deveres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (aktualnie: Polski Społeczny Program Mieszkaniowy sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w:

- I. art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, co mogło wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie i stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.),
- II. art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”, co mogło stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.).

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczęciu ww. postępowania, nie ustosunkował się do postawionych mu zarzutów.

Pismem z dnia 25 września 2018 r. wystosowano do Spółki szczegółowe uzasadnienie zarzutów, które zostało doręczone w dniu 1 października 2018 r. Przedsiębiorca nie ustosunkował się do jego treści.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Polski Społeczny Program Mieszkaniowy z siedzibą w Rzeszowie (dalej: PSPM, Spółka lub Przedsiębiorca) jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS dnia 1 lipca 2016 r. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000626614. Zgodnie z informacją zamieszczoną w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 51/2018 (5439) z dnia 13 marca 2018 r. pod pozycją 68665, str. 178, w dniu 6 marca 2018 r. dokonano wpisu do rejestru KRS nr 6, zgodnie z którym wykreślono dotychczasową firmę pod którą Spółka działała - Deveres sp. z o.o., a wpisano w to miejsce Polski Społeczny Program Mieszkaniowy sp. z o.o. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł (dowód: k. 239-242 akt adm.).

Przedsiębiorca jest również współnikiem w spółkach: Polski Społeczny Program Mieszkaniowy Katowice sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000736480 oraz Polski Społeczny Program Mieszkaniowy Wrocław sp. z o.o. z siedzibą w Opolu wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000731197. W obu spółkach posiada większość udziałów.

Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest przede wszystkim oferowanie uczestnictwa w organizowanym przez siebie programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie”, a swoją działalność Spółka prowadzi na terenie całego kraju. W toku postępowania, pismem z dnia 2 sierpnia 2018 r. Spółka oświadczyła, że w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu postępowaniem, wstrzymała sprzedaż pakietów w ramach ww. programu (dowód: k. 13, 30-32, 195-201, 256 akt adm.).

W 2016 r. i 2017 r. w ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca zawarł z konsumentami łącznie [usunięto] umów uczestnictwa w programie mieszkaniowym, przy czym [usunięto] z konsumentów odstąpił od zawartej ze Spółką umowy. Całkowita kwota pochodząca z wpłat konsumentów wyniosła do końca 2017 roku [usunięto] złotych. Z oświadczenia Spółki wynika, że od 1 stycznia 2018 r. nie zawarła żadnej umowy z konsumentem (dowód: k. 13, 174, 256, 258).

Aby zostać uczestnikiem programu mieszkaniowego konsumenci dokonywali zakupu pakietów. Spółka oferowała zakup czterech rodzajów pakietów: „Bronze” za kwotę 5.000 złotych, „Silver” za kwotę 10.000 złotych, „Gold” za kwotę 20.000 złotych oraz „Platinum” za kwotę 30.000 złotych. Nabycie powyższych pakietów miało uprawniać - po upływie określonego czasu (np. od 19 lat w przypadku pakietu „Bronze” do 9 lat w przypadku pakietu „Platinum”) - do odbioru własnego mieszkania.

Spółka zawierała umowy z konsumentami na odległość, przy wykorzystaniu sporządzonego wzorca umownego, który składał się z kwestionariusza osobowego oraz Ogólnych Warunków Uczestnictwa w Programie Mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie” (dalej: OWU), które zostały przyjęte uchwałą zarządu Spółki nr 1/2016 z dnia 18 lipca 2016 r. Załącznikiem do OWU było Oświadczenie o przystąpieniu do programu oraz Oświadczenie o skorzystaniu z oferty zakupu mieszkania (dowód: k. 280-314 akt adm.).

Zgodnie z treścią § 3 pkt 1 OWU: „*Przedmiotem Umowy jest uczestnictwo w Programie, którego celem jest umożliwienie jego Uczestnikom zakup nieruchomości po jak najkorzystniejszych cenach oraz preferencyjnych warunkach, z wykorzystaniem punktów zgromadzonych na indywidualnym koncie Uczestnika.*”.

Zgodnie z pkt 2 ww. paragrafu:

„Uczestnictwo w Programie umożliwi Uczestnikowi dokonanie zakupu nieruchomości znajdującej się w ofercie Organizatora z pierwszeństwem przed osobami niebędącymi Uczestnikami Programu oraz przy wykorzystaniu preferencyjnych warunków oferowanych Uczestnikom.”.

§ 3 pkt 3 OWU stanowi, że: „Uczestnik otrzyma oferty zakupu mieszkania o powierzchni od 42 m², w stanie pozwalającym na zgodne z prawem rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego znajdującego się w ofercie Organizatora”.

Zgodnie z § 3 pkt 6 OWU: „W celu zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy przez Uczestnika, a w szczególności zabezpieczenia roszczeń Organizatora w związku z rezygnacją z uczestnictwa w Programie przed okresem, na jaki Umowa została zawarta, Uczestnik wpłaca Kaucję w wysokości wynikającej z wybranego wariantu Pakietu Uczestnictwa. a) W przypadku wyboru Wariantu Pakietu BRONZE kaucja w wysokości 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych); b) W przypadku wyboru Wariantu Pakietu SILVER kaucja w wysokości 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych); c) W przypadku wyboru Wariantu Pakietu GOLD kaucja w wysokości 20 000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych); d) W przypadku wyboru Wariantu Pakietu PLATINUM kaucja w wysokości 30 000 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych)”.

§ 4 OWU wskazuje, że: „W przypadku złożenia oświadczenia o skorzystaniu z oferty zakupu mieszkania przez Uczestnika (stanowiącego załącznik nr 2 do OWU), Kaucja podlega zwrotowi. Najwcześniej w momencie złożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Uczestnik może zdecydować o innym przeznaczeniu tej kwoty, w szczególności o przeznaczeniu jej na cenę zakupu nieruchomości”.

§ 5 pkt 1 OWU wskazuje, że: „Organizator zobowiązuje się do przedstawienia Uczestnikom oferowanych przez niego nieruchomości. Oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości będą przedstawiane Uczestnikom Programu na bieżąco”.

Pkt 2 § 5 wskazuje również, że: „Organizator zobowiązuje się do zebrania jak największej ilości Uczestników Programu, w celu umocnienia pozycji negocjacyjnej, a w efekcie uzyskania jak najkorzystniejszych cen zakupu nieruchomości”.

Natomiast zgodnie z § 9 pkt 1 i 2 OWU:

„Cena mieszkania zostanie pokryta w części środkami pieniężnymi uzyskanymi w zamian za wykup przez Organizatora Punktów, zgromadzony na koncie Uczestnika, a w pozostałej części dopłatą dokonaną przez Uczestnika.”,

„Uczestnik jest zobowiązany do dokonania dopłat w następujących wysokościach: a) Pakiet Uczestnictwa Bronze - dopłata Uczestnika wynosi 5 000 złotych, b) Pakiet Uczestnictwa SILVER - dopłata Uczestnika wynosi 10 000 złotych, c) Pakiet Uczestnictwa GOLD - dopłata Uczestnika wynosi 20 000 złotych, d) Pakiet Uczestnictwa PLATINUM - dopłata Uczestnika wynosi 30 000 złotych.”

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 3 pkt 11 oraz § 3 pkt 5 OWU:

„Szczegółowe warunki zakupu nieruchomości określone będą w umowie rezerwacyjnej lub innej umowie dotyczącej nieruchomości wybranej przez Uczestnika.”

„Uczestnik będzie mógł skorzystać z oferty na warunkach wskazanych w OWU po zgromadzeniu na swoim Koncie, co najmniej 150 000 punktów, z wyjątkiem przewidzianym w § 7 pkt 7 OWU.”

Stosownie do § 8 pkt 1 OWU: „Po spełnieniu warunków określonych w § 3 pkt 5 OWU, Organizator zobowiązuje się do złożenia Uczestnikowi oferty zakupu mieszkania”.

Postanowienia OWU nie precyzują sposobów dokonywania podziału zysków z uczestnikami programu. Jedynymi postanowieniami, które można odnieść do kwestii rozliczeń między stronami są poniższe zapisy:

§ 7 pkt 1 „Każdy Uczestnik posiada indywidualne konto, na którym ewidencjonowane są punkty gromadzone przez Uczestnika z tytułu uczestnictwa w Programie.”

§ 7 pkt 2 „W zamian za uczestnictwo w Programie, Organizator przyznaje Uczestnikowi nagrodę w postaci Punktów gromadzonych na jego indywidualnym Koncie. Za każdy rok uczestnictwa w Programie Uczestnik będzie otrzymywał nagrodę w wysokości 1/5 liczby Punktów zgromadzonych na rachunku. Punkty będą naliczane corocznie, z końcem miesiąca, w którym Uczestnik przystąpił do Programu.”

§ 7 pkt 3 „Początkowa liczba Punktów przypisana do konta Uczestnika uzależniona jest od wybranego Wariantu Pakietu Uczestnictwa: a) Pakiet Uczestnictwa BRONZE - początkowa liczba punktów przypisanych do Konta Uczestnika wynosi 5 000 punktów. b) Pakiet Uczestnictwa SILVER - początkowa liczba punktów przypisanych do Konta Uczestnika wynosi 10 000 punktów. c) Pakiet Uczestnictwa GOLD - początkowa liczba punktów przypisanych do Konta Uczestnika wynosi 20 000 punktów. d) Pakiet Uczestnictwa PLATINUM - początkowa liczba punktów przypisanych do Konta Uczestnika wynosi 30 000 punktów.”

§ 7 pkt 5 „Otrzymywane przez Uczestnika zgodnie z postanowieniami pkt 1 i 2 Punkty, stanowiące nagrodę za uczestnictwo w Programie, zostaną w chwili złożenia oświadczenia o skorzystaniu z oferty zakupu mieszkania, oferowanego przez Organizatora, wykupione przez Organizatora po cenie 1 zł za każdy Punkt, zgromadzony na Koncie Uczestnika. Wszelkie należności publicznoprawne, w szczególności należności podatkowe, związane z operacjami opisanymi w zdaniu poprzednim, obciążają Uczestnika.”

§ 7 pkt 6 „Kwota uzyskana w zamian za Punkty Uczestnika zgromadzone na jego indywidualnym Koncie, zostanie potrącona z ceny zakupu nieruchomości oferowanej przez Organizatora. Kwota uzyskana w zamian za punkty zgromadzone na koncie Uczestnika nie może zostać przeznaczona na zakup nieruchomości, która nie znajduje się w ofercie Organizatora lub wypłacona Uczestnikowi. Organizator nie dokonuje wypłaty, także w przypadku nieskorzystania z oferty zakupu mieszkania oferowanego przez Organizatora.”

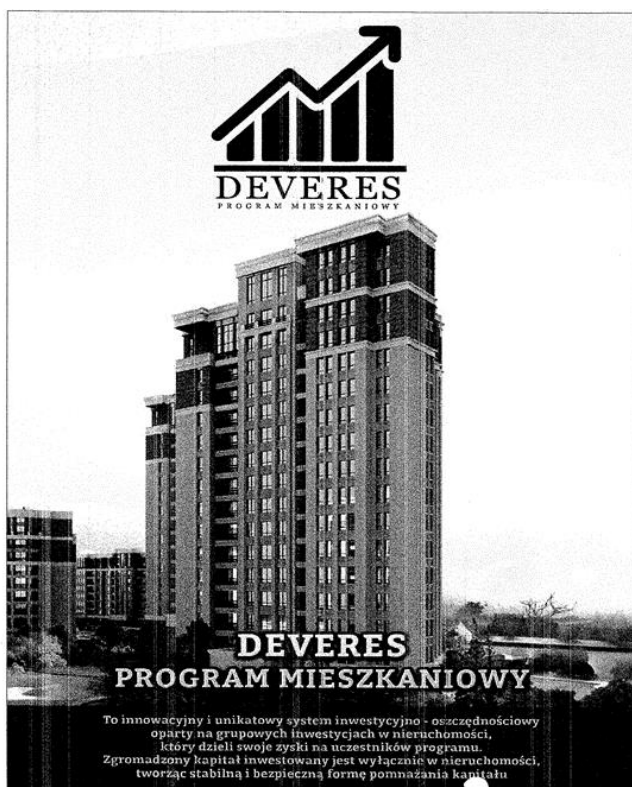
Postanowienia OWU określają również przesłanki uprawniające Przedsiębiorcę do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z § 14 pkt 1 jest to możliwe w następujących przypadkach: a) znaczących zmian cen nieruchomości lub cen materiałów budowlanych, b) zmiany przepisów prawa, w zakresie który uniemożliwia wykonanie Umowy, c) wydanie przez organy administracji publicznej, sądy lub inne podmioty, w stosunku do Organizatora rozstrzygnięć, które wykluczają dalsze kontynuowanie Programu, d) złożenie przez Organizatora wniosku o ogłoszenie upadłości lub zawarcie układu, e) zgłoszenie przez Uczestnika sprzeciwu co do zaproponowanych zmian Umowy, f) zaistnienia innych nadzwyczajnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w momencie zawierania Umowy. Zgodnie z § 14 pkt 1 zd. 2 „W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Organizatora, wpłacona przez Uczestnika Kaucja podlega zwrotowi w całości. Ponadto Organizator zobowiązuje się do wykupienia punktów zgromadzonych na Koncie Uczestnika, za kwotę 0,5 zł za każdy zgromadzony na Koncie

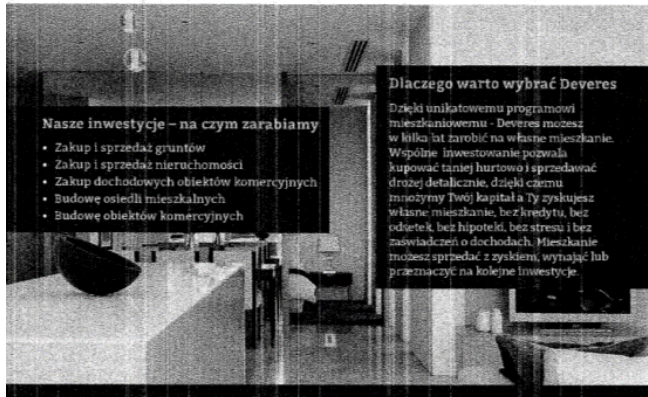
Uczestnika Punkt”.

§ 14 pkt 4 OWU stanowi, że: „Uczestnik jest uprawniony do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem skutków, o których mowa w § 7 pkt 9 umowy”.

§ 7 pkt 9 zd. 2 OWU wskazuje, że: „Zgromadzone na koncie uczestnika Punkty w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Uczestnika, ulegają przepadkowi”.

Informacje dotyczące ww. programu, Przedsiębiorca zamieszczał na stronie internetowej www.deveres.pl, która jest obecnie nieaktywna oraz w ulotkach reklamowych, których wzór załączył do pisma z dnia 23 stycznia 2017 roku. W ulotce reklamowej Przedsiębiorcy, program ten został określony mianem innowacyjnego i unikatowego systemu inwestycyjno-oszczędnościowego opartego na grupowych inwestycjach w nieruchomości, który dzieli swoje zyski na uczestników programu. Z treści ulotki wynikało również, że zgromadzony kapitał ma być inwestowany wyłącznie w nieruchomości, tworząc stabilną i bezpieczną formę pomnażania kapitału (dowód: k. 30-31, 196-200 akt adm.).





Nasze inwestycje – na czym zarabiamy

- Zakup i sprzedaż gruntów
- Zakup i sprzedaż nieruchomości
- Zakup dochodowych obiektów komercyjnych
- Budowę osiedli mieszkalnych
- Budowę obiektów komercyjnych

Dlaczego warto wybrać Deveres

Dzięki unikatowemu programowi mieszkaniowemu - Deveres możesz w kilka lat zarobić na własne mieszkanie. Wspólne inwestowanie pozwala kupić taniej hurtowo i sprzedawać drożej detalicznie, dzięki czemu mnożymy Twój kapitał a Ty zyskujesz własne mieszkanie, bez kredytu, bez odsetek, bez hipoteki, bez stresu i bez zaświadczeń o dochodach. Mieszkanie możesz sprzedać z zyskiem, wynająć lub przeznaczyć na kolejne inwestycje.

Dostępne opcje

Pakiet	Wpłata	Czas oczekiwania	Twoje mieszkanie	Wartość mieszkania
BRONZE	5 000 zł	19 lat	42-46 m ²	200 000 zł
SILVER	10 000 zł	15 lat	42-46 m ²	200 000 zł
GOLD	20 000 zł	11 lat	45-52 m ²	220 000 zł
PLATINUM	30 000 zł	9 lat	48-56 m ²	240 000 zł

Deveres - Program Mieszkaniowy

Źródło: ulotka reklamowa Przedsiębiorcy załączona do pisma z dnia 23 stycznia 2017 r.

Zgodnie z informacjami zawartymi na stronie internetowej www.deveres.pl, zysk miał być osiągnięty poprzez kupowanie mieszkań w cenach hurtowych i ich sprzedaż w cenach rynkowych. Zysk dzielony miał być z uczestnikami programu i pod koniec umowy uczestnik miał dostać nowe mieszkanie o wartości od 200 tysięcy złotych (dowód: k. 196-200 akt adm.).

Jak to możliwe?

Kupujemy mieszkania w cenach hurtowych i sprzedajemy w cenach rynkowych. Różnica daje zysk. Zyskiem dzielimy się z uczestnikami programu. Pod koniec umowy dostajesz mieszkanie o wartości 200 tysięcy.



Bez kredytu.

Nie musisz mieć zdolności kredytowej, ani zaświadczenia o zarobkach

Mały kapitał.

Możesz otrzymać mieszkanie mając zaledwie 5 tysięcy

Lokalizacja.

Kupujemy mieszkania tylko w atrakcyjnej lokalizacji

Pracujemy na Twoje mieszkanie

Gdy podejmiesz decyzję my zaczynamy pracować na Twoje zyski. Spójrz jak wygląda proces inwestycji.

1. Decydujesz kiedy chcesz odebrać mieszkanie

Im większą wpłacasz kaucję, tym szybciej odbierasz mieszkanie. Dlatego sam decydujesz ile poczekaś na mieszkanie.

Decydujesz o czasie odbioru, wielkości mieszkania i jego wartości.



2. Twoja kaucja bezpiecznie leżakuje w banku

Twoja kaucja zostaje bezpiecznie zdeponowana w banku. Zaś my, otrzymujemy kredyt na zakup mieszkań. Bank zabezpiecza Twoje pieniądze, stając się współwłaścicielem mieszkań.

3. Hurtem kupujemy mieszkania

Kupując mieszkania w hurcie płacimy nawet 50% mniej niż cena rynkowa. Co oznacza, że zarabiamy już w dniu zakupu. Następnie sprzedajemy mieszkania w cenie rynkowej przez pośredników. Pośrednicy muszą sprzedać wszystkie mieszkania, albo zapłacić karę. Kary są tak duże, że i tak zarabiamy.



4. Dzielimy się zyskiem

Wypracowany zysk jest dzielony na wszystkich uczestników programu. Tym samym zarabiamy na Twoje mieszkanie. Dzięki temu już za kilka lat odbierasz nowiutkie mieszkanie.

5. Odbierasz mieszkanie

Kupujemy mieszkania tylko w największych miastach. W bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Sam decydujesz w jakim mieście otrzymasz nieruchomość.



Zdecyduj kiedy odbierzesz mieszkanie

Wszystko zależy od pakietu jaki wybierzesz. Sam decydujesz kiedy dostaniesz klucze.

Wybierz pakiet dla siebie. Zwróć uwagę na czas inwestycji, powierzchnię mieszkania, jego wartość i kaucję. Po podpisaniu umowy i wpłacie kaucji zaczynamy pracować na Twoje mieszkanie.

Bronze	Silver	Gold	Platinum
5000	10000	20000	30000
Odbiór po 19 latach Pow. 42-46 m ² Wartość 200 000 tys. zł	Odbiór po 15 latach Pow. 42-46 m ² Wartość 200 000 tys. zł	Odbiór po 11 latach Pow. 45-52 m ² Wartość 220 000 tys. zł	Odbiór po 9 latach Pow. 48-56 m ² Wartość 240 000 tys. zł

Zamawiam

Źródło: www.deveres.pl

W zawieranych umowach, w rozpowszechnionych materiałach reklamowych oraz na swojej stronie internetowej Przedsiębiorca nie precyzował w jaki sposób będą dokonywane inwestycje, a podawane informacje charakteryzowały się wysokim stopniem ogólności. Ponadto, Przedsiębiorca nie informował w żaden sposób o ryzyku związanym z oferowanym przez siebie programem mieszkaniowym, eksponując jedynie korzyści z przystąpienia do ww. programu. Z dostępnych na stronie internetowej Przedsiębiorcy informacji wynikało, że po wpłaceniu określonej dla danego pakietu kwoty pieniędzy i upływie określonego czasu uczestnik programu będzie uprawniony do odebrania własnego mieszkania w wybranej przez siebie lokalizacji (dowód: k. 30-31, 196-200, 280-314 akt adm.).

Środki wpłacane przez konsumentów były gromadzone na koncie bankowym Spółki prowadzonym w [usunięto]. Przedsiębiorca w materiałach reklamowych informował, że ryzyko jest ograniczone do minimum z uwagi na gwarancje bankowe. Przez ww. gwarancje bankowe Spółka rozumie przewidziane przepisami ogólne zasady zabezpieczenia depozytów, wynikające z ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2017 r., poz. 1937 ze zm.). Ponadto Spółka wskazała, że po rozpoczęciu inwestycji będzie wprowadzała „dodatkowe instrumenty prawne pozwalające na optymalne zabezpieczenie środków wpłaconych przez konsumentów”. W toku postępowania Przedsiębiorca nie przedstawił żadnych stosowanych instrumentów prawnych, które dodatkowo zabezpieczyłyby środki pochodzące z wpłat konsumentów (dowód: k. 31, 196-200, 125, 206, 257 akt adm.).

Z materiałów reklamowych wynika, że wpłacane środki miały być przeznaczone na inwestycje. Natomiast z informacji zawartych na stronie internetowej wynikało, że wpłata stanowi kaucję, która zostaje zdeponowana w banku, a Przedsiębiorca otrzymuje kredyt na zakup mieszkań. Natomiast Bank, zgodnie z ww. informacjami, ma zabezpieczać wpłacone pieniądze, stając się współwłaścicielem mieszkań (dowód: k. 30-31 akt adm.).

DEVERES
PROGRAM MIESZKANIOWY

Dla kogo

- Dla osób których nie stać na zakup mieszkania w tradycyjnym systemie finansowania/wynajmujących
- Dla osób o nieregularnych dochodach
- Dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych
- Dla osób które chcą kupić mieszkanie dla swoich dzieci i wnuków
- Dla osób, które chcą inwestować wykorzystując dźwignię finansową
- Dla osób które chcą wypracować dla siebie dochód pasywny/emeryturę

Bezpieczeństwo Twoich pieniędzy

Firma Deveres zadbała również o bezpieczeństwo Twojego kapitału inwestycyjnego. Nasze inwestycje realizowane są w sposób przejrzysty, bezpieczny, gwarantujący zabezpieczenie kapitału. Twoje pieniądze zdeponowane są w banku i posiadają zabezpieczenie hipoteczne na realizowanych inwestycjach.

- ✓ Kapitał zdeponowany w banku
- ✓ Kapitał zabezpieczony hipotecznie
- ✓ Polska firma z siedzibą w kraju
- ✓ Umowy podpisywane osobiście
- ✓ Gwarancja zwrotu kapitału
- ✓ Raport ze zrealizowanych inwestycji
- ✓ Ubezpieczenie realizowanych inwestycji
- ✓ Dodatkowe gwarancje bankowe



Deveres - Program Mieszkaniowy

Źródło: ulotka reklamowa Przedsiębiorcy załączona do pisma z dnia 23 stycznia 2017 r.

Z poczynionych w toku postępowania ustaleń wynika, że Przedsiębiorca nie zawarł żadnych umów kredytowych w celu realizacji programu mieszkaniowego „Twoje Mieszkanie”. [usunięto] (dowód: k. 256, 315-320 akt adm.).

W toku postępowania wyjaśniającego sporządzono ankietę dotyczącą działań Przedsiębiorcy, która została skierowana do dwudziestu konsumentów, którzy do końca 2016 r. zawarli umowy z Przedsiębiorcą. Odpowiedzi na ankietę udzieliło łącznie sześciu konsumentów. Na ich podstawie ustalono, że konsumenci wpłacali na rzecz Spółki kwoty wynikające z zakupionych pakietów uczestnictwa na rachunek bankowy prowadzony przez [usunięto]. Z informacji przekazanych w ankietach wynikało również, że konsumenci otrzymywali od Przedsiębiorcy jedynie bardzo ogólne informacje dotyczące inwestycji, mieli wątpliwości dotyczące postanowień umowy, a także podnosili, że umowa nie zawierała pełnych informacji o Deveres i jej reprezentacji (dowód: k. 176-178, 180-193, 203-204 akt adm.).

Na podstawie przekazanych materiałów ustalono również, że po wszczęciu postępowania wyjaśniającego przez Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca skierował do uczestników programu dwie wiadomości e-mail z dnia 11 lipca 2017 r. oraz z dnia 29 listopada 2017 r.

W treści pierwszej wiadomości, Spółka informowała, że z końcem lipca 2017 r. kończy pierwszy etap zbierania kapitału od inwestorów, rozpocznie procesy inwestycyjne na powierzonym kapitale oraz rozpocznie pierwsze budowy. Spółka wskazała również, że jest w trakcie tworzenia lokalnych spółek oraz postanowiła jeszcze bardziej zabezpieczyć uczestników programu poprzez ich bezpośredni udział w Spółce. W związku z powyższym, Przedsiębiorca zaoferował możliwość objęcia udziału tworzącego kapitał Spółki jako potwierdzenia wpłaty. Korzyściami z objęcia udziału przez uczestników programu miały być

uprzywilejowanie wypłaty dywidendy udziałowców przed udziałowcami z zewnątrz, gwarantowana dywidenda na poziomie 20% rocznie od wpłaconej kwoty, gwarancja nabycia mieszkania w cenie budowy na podstawie dywidendy, odpowiedzialność zarządu Spółki za powierzony kapitał oraz dodatkowe możliwości wcześniejszego odebrania mieszkania w zamian za miesięczny czynsz. W wiadomości e-mail z dnia 11 lipca 2017 r. Przedsiębiorca informował również, że „program staje się częścią platformy finansowania społecznego Divideyou, która ma łączyć przedsiębiorców z prosumentami” (dowód: k. 278 akt adm.).

W drugiej wiadomości e-mail z dnia 29 listopada 2017 r., (czyli już po wszczęciu przez Prezesa Urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów) Przedsiębiorca informował, że do końca 2017 r. mają powstać cztery spółki lokalne budujące lokale w Opolu, Wrocławiu, Rzeszowie i Trójmieście, z czego każda z lokalnych spółek będzie dysponowała kapitałem [usunięto] złotych. Przedsiębiorca wskazał również, że spółka lokalna z Rzeszowa rozpoczęła inwestycję, a inne spółki lokalne rozpoczną je w 2018 r. Jako termin zakończenia pierwszych budów Przedsiębiorca wskazał wiosnę 2019 r. Spółka w przesłanej konsumentom wiadomości informowała również o swoich planach na 2018 r., zgodnie z którymi ma uruchomić kolejne spółki lokalne w Krakowie, Katowicach, Poznaniu, Lublinie, Szczecinie i Bydgoszczy, a łączne inwestycje w spółkach lokalnych mają przekroczyć [usunięto] złotych. Spółka poinformowała, że „zamyka zapisy i zbieranie kapitału do projektu Deveres (grupy zakupowej) - zapisy zakończą się 1 grudnia 2017 r. zostało więc niewiele czasu jeśli chcecie Państwo polecić nas swoim bliskim lub znajomym i pozwolić im kupić mieszkanie za 10 tys. zł”. W ramach powyższej wiadomości e-mail Spółka wskazała także, że otrzymuje sygnały o ankietach wysłanych przez UOKiK oraz o wezwaniach w charakterze świadka na policję. Jak poinformował Przedsiębiorca, zeznania mają na celu zebranie opinii uczestników programu, a procedura UOKiK jest standardową procedurą sprawdzającą przedsiębiorcę, a postępowanie jest prowadzone w sprawie, a nie przeciwko spółce (dowód: k. 279 akt adm.).

Spółka rozpoczęła działalność w 2016 r. i uzyskała w tym roku obrót z prowadzonej działalności w wysokości [usunięto] zł. W 2017 r. Przedsiębiorca osiągnął obrót z prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie [usunięto] zł (dowód: k. 247-249, 270-277 akt adm.).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Stosownie do przepisu art. 1 ust. 1 u.o.k.k., ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana jest w ramach działań Prezesa Urzędu w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Dotyczy bowiem stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie rozpowszechniania za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału

zysku z programu, co mogło wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie. Ponadto, dotyczy również prowadzenia przez Przedsiębiorcę działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”. Podkreślenia wymaga, że sprawa wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy byli lub mogą się stać klientami Przedsiębiorcy, tj. przystąpić do oferowanego przez Przedsiębiorcę programu mieszkaniowego. Działania Przedsiębiorcy, w niniejszej sprawie, nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale szerszego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W konsekwencji, w niniejszej sprawie istnieje możliwość poddania zachowania Przedsiębiorcy dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 u.o.k.k., zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3), proponowanie konsumentom nabycia usług finansowych, które nie odpowiadają potrzebom tych konsumentów ustalonym z uwzględnieniem dostępnych przedsiębiorcy informacji w zakresie cech tych konsumentów lub proponowanie nabycia tych usług w sposób nieadekwatny do ich charakteru (pkt 4).

W związku z powyższym, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w u.o.k.k. zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów należy wykazać, że spełnione zostały kumulatywnie trzy następujące przesłanki:

1. kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
2. działanie to jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami,
3. działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa¹. Zbiorowe interesy konsumentów to prawa nieograniczonej liczby konsumentów.

Spełnienie przesłanki bezprawności wykazane zostanie odrębnie dla każdej z przypisanych Przedsiębiorcy praktyk. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów omówione zostanie natomiast łącznie, z uwagi na zbliżony charakter i znaczenie tej przesłanki dla wszystkich praktyk objętych prowadzonym postępowaniem.

1. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

¹ Por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwai, Wyd. CH Beck, Warszawa 2000 r., str. 117-118.

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

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

W niniejszej sprawie skutkami działań Przedsiębiorcy dotknięty mógł zostać szeroki krąg konsumentów. Na praktyki Przedsiębiorcy mógł być narażony każdy konsument chcący skorzystać z możliwości przystąpienia do organizowanego przez spółkę programu mieszkaniowego oraz wszyscy konsumenci, którzy zawarli z Przedsiębiorcą umowy związane z przystąpieniem do programu mieszkaniowego oferowanego przez Spółkę. Stosowane przez Przedsiębiorcę praktyki nie dotyczyły zindywidualizowanego kręgu osób. Potencjalnie z oferty Przedsiębiorcy mogła skorzystać każda osoba. Nie mamy tutaj również do czynienia z sytuacją, w której Przedsiębiorca występuje ze swoją ofertą do poszczególnych, zindywidualizowanych konsumentów z osobna. W konsekwencji uznać należy, że w niniejszym przypadku, to potencjalnie nieoznaczona z góry grupa konsumentów mogła skorzystać z oferty Przedsiębiorcy i przystąpić do organizowanego przez Przedsiębiorcę programu mieszkaniowego.

Zaznaczyć również należy, że zarzucone Przedsiębiorcy praktyki wprowadzające w błąd, naruszają bezpośrednio prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych warunkach rynkowych. Stosowane przez Przedsiębiorcę praktyki ograniczają bowiem konsumentom możliwość dokonania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest jej rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny.

W konsekwencji, w niniejszej sprawie spełniona została przesłanka naruszenia przez Przedsiębiorcę zbiorowego interesu konsumentów i został naruszony art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 u.o.k.k.

2. Bezprawność

Art. 24 u.o.k.k. nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, ale powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt III SZP 3/2006 wskazał, że za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. *można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta (...). Zachowania takie stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów.*

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest, jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - dalej: SOKiK - z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. XVII AmA 45/07). O bezprawności działania decyduje w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego *całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego* (wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r., sygn. I PKN 267/2001). Podobne argumenty przywołał SOKiK w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 września 2015r. sygn. akt XVII AmA 110/12 podnosząc, że *bezprawność praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów może przejawiać się zarówno w działaniu sprzecznym z prawem lub zasadami współżycia społecznego (bezprawność sensu stricto, por. art. 58 k.c.), jak i z dobrymi obyczajami (bezprawność sensu largo). Innymi słowy, bezprawność oznacza sprzeczność z porządkiem prawnym, rozumianym jako nakazy i zakazy wynikające zarówno z normy prawnej, jak również z zasad współżycia społecznego, dobrych obyczajów. Bezprawnym zachowaniem będzie więc takie, które stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania. W ujęciu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów sprzeczność z prawem należy zatem rozumieć szeroko, nie tylko w kategoriach zachowań sankcjonowanych przez prawo, w tym także przepisów wyznaczających granice korzystania ze swobody umów.*

2.1. Nieuczciwe praktyki rynkowe

Obie zarzucone Przedsiębiorcy praktyki stanowią nieuczciwe praktyki rynkowe. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 2070 ze zm., dalej: u.p.n.p.r.), stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych jest zakazane. Definicję praktyki rynkowej zawiera art. 2 pkt 4 u.p.n.p.r., wskazując, że za taką uznaje się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta.

Pojęcie produktu wskazane w wyżej przywołanym artykule ma znaczenie szerokie i obejmuje również pojęcie usługi (art. 2 pkt 3 u.p.n.p.r.) W zakresie pojęcia praktyki rynkowej mieści się zatem każdy czyn przedsiębiorcy (działanie jak i zaniechanie), oraz każda forma działania przedsiębiorcy (sposób postępowania, oświadczenie lub komunikat handlowy, w tym reklama i marketing). Istotnym jest, iż wskazane formy mogą być kwalifikowane jako praktyki rynkowe, wtedy tylko, gdy są bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta, tj. gdy mogą oddziaływać na decyzje ekonomiczne konsumentów.

Ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym dokonuje podziału nieuczciwych praktyk rynkowych na te stypizowane w ustawie, niepodlegające ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 u.p.n.p.r. oraz te w ustawie nie wskazane, zakazane po spełnieniu przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 tej ustawy stanowiącym klauzulę generalną.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.n.p.r., praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. W myśl art. 4 ust. 2 u.p.n.p.r., za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu praktyk. Praktyki wprowadzające w błąd mogą polegać zarówno na działaniu (art. 5 u.p.n.p.r.) jak i zaniechaniu (art. 6 u.p.n.p.r.). Co istotne, zgodnie z art. 4 ust. 2 zd. 2 u.p.n.p.r., wymienione w tym przepisie praktyki nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1. ustawy.

W myśl art. 10 ust. 1 i 2 u.p.n.p.r., za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się prowadzenie działalności w formie systemu konsorcyjnego oraz organizowanie grupy z udziałem konsumentów w celu finansowania zakupu w systemie konsorcyjnym. Zgodnie z art. 4 ust. 3 u.p.n.p.r. praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 omawianej ustawy.

Zaznaczyć należy, że dokonanie oceny, czy dana praktyka jest nieuczciwą praktyką rynkową wymaga odniesienia do adresata, którym jest przeciętny konsument. Zgodnie z art. 2 pkt 8 u.p.n.p.r., pod pojęciem przeciętnego konsumenta rozumieć należy konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno się dokonywać 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. Wzorzec przeciętnego konsumenta nie jest stały, zmienia się bowiem w zależności od okoliczności konkretnego przypadku.

Definicja przeciętnego konsumenta zamieszczona w u.p.n.p.r. jest wynikiem dorobku orzeczniczego Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej: TSUE). Stopniowy rozwój orzecznictwa TSUE doprowadził do utrwalenia modelu konsumenta jako osoby rozważnej, przeciętnie zorientowanej, mającej prawo do rzetelnej informacji niewprowadzającej w błąd, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia towaru. W świetle orzecznictwa TSUE poziom percepcji i uwagi konsumenta różni się w zależności

od tego, jakiego produktu dotyczy praktyka rynkowa oraz w jakich okolicznościach produkt ten jest nabywany².

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

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że działania Spółki nie były skierowane do szczególnej grupy konsumentów, a zatem adresatem działań Przedsiębiorcy polegających na rozpowszechnianiu i oferowaniu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” jest ogół konsumentów. *De facto* każda osoba zainteresowana usługami Przedsiębiorcy może z nich skorzystać, tj. zawrzeć umowę o przystąpienie do programu mieszkaniowego na określonych warunkach. Na potrzeby niniejszej sprawy konstrukcję modelu przeciętnego konsumenta należy więc stworzyć bez odwoływania się do przynależności do szczególnej grupy konsumentów.

W konsekwencji Prezes Urzędu przyjął w niniejszej sprawie ogólny model przeciętnego konsumenta, który jest osobą dorosłą, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zawieraniu umów i zapoznaniu się z otrzymanymi od przedsiębiorcy informacjami, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta. Tak zdefiniowany konsument ma prawo zakładać, że działanie Przedsiębiorcy będzie charakteryzowało się sumiennością oraz uczciwością i nie będzie powodowało dla niego negatywnych konsekwencji, które wynikają z działania wbrew przepisom prawa.

Mając na względzie wyżej poczynione ustalenia, Przedsiębiorcy zarzucono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 u.o.k.k., polegających na godzących w zbiorowe interesy konsumentów bezprawnych działaniach, mających postać nieuczciwych praktyk rynkowych, a mianowicie działania, polegającego na:

- rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, a przez to mogło wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie,
- prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu

² Por. C-342/97 Lloyd Schuhfabrik Meyer Rec. 1999, s. I-3819, pkt 26; C-299/99 Philips Rec. 2002, s. I-5475, pkt 63, a także wyroki z 2007 r. w sprawach C-353/03 Nestle przeciwko Mars, pkt 25; T-241/05 Procter & Gamble, pkt 43; T-33/04 House of Donut Int, pkt 50-51.

sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”.

2.1.1. Praktyka opisana w pkt I sentencji decyzji

Zgodnie z art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r., 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 u.p.n.p.r.).

Ustawa jednocześnie przewiduje definicję legalną pojęcia „decyzji dotyczącej umowy”, przez co należy rozumieć podejmowaną przez konsumenta decyzję, co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania (art. 2 pkt 7 u.p.n.p.r.).

Zarzucona Przedsiębiorcy praktyka polega na rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na stronie internetowej www.deveres.pl oraz ulotce reklamowej, Przedsiębiorca oferował udział w organizowanym przez siebie programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie”. Informacje te jednoznacznie sugerowały, że po wpłacie sumy przypisanej do danego wariantu pakietu uczestnictwa oraz upływie określonego czasu, danej osobie zostanie przekazane nowe mieszkanie o wartości od ok. 200.000 do 240.000 złotych. W ocenie Prezesa Urzędu, taka sugestia wynika z przedstawionego na ww. stronie internetowej Przedsiębiorcy opisu całego procesu inwestycyjnego. W świetle tego opisu, pierwszą decyzją jaką ma podjąć klient, to wybór terminu odbioru mieszkania. W zależności od wybranego terminu odbioru klient musi wpłacić na rzecz Przedsiębiorcy przypisaną do niego kwotę. Przykładowo, zgodnie z zapewnieniami Spółki, przy wpłacie kwoty 5.000 złotych odbiór mieszkania o powierzchni od 42 m² do 46 m² i wartości 200.000 złotych nastąpi po 19 latach, a w przypadku wpłaty kwoty 30.000 złotych odbiór mieszkania o powierzchni od 48 m² do 56 m² i wartości 240.000 złotych nastąpi po 9 latach. Powyższe potwierdza tabela zawierająca kwoty wraz z przypisanymi do nich terminami, po upływie których klient będzie mógł odebrać mieszkanie, a także informacjami o wielkości i wartości mieszkania. Tabela znajdowała się na dole strony internetowej Przedsiębiorcy oraz w dystrybuowanej przez niego ulotce reklamowej. Powyższe potwierdzał również komunikat zawarty na stronie internetowej, zgodnie z którym: *„1. Im większą wpłacasz kaucję, tym szybciej odbierasz mieszkanie. Dlatego sam decydujesz ile poczekaś na mieszkanie. Decydujesz o czasie odbioru, wielkości mieszkania i jego wartości”* (www.deveres.pl). Zwraca uwagę fakt, że w opisie nie ma jakiegokolwiek informacji, iż odbiór mieszkania w wybranym terminie uwarunkowany jest uiszczeniem dopłaty. Przeciwnie, zgodnie z zapewnieniami Przedsiębiorcy, po dokonaniu wpłaty rozpoczyna się proces, w ramach którego Przedsiębiorca rozpoczyna *„pracować na Twoje zyski”* (www.deveres.pl). Spółka deklaruje, że *„Pracujemy na Twoje mieszkanie”* (www.deveres.pl) poprzez hurtowe

zakupy mieszkań, które następnie sprzedaje w cenie rynkowej przez pośredników. Wpłacona kaucja jest deponowana w banku, a Przedsiębiorca otrzymuje kredyt na zakup mieszkań. Bank ma zabezpieczać przekazane przez klienta pieniądze, stając się współwłaścicielem mieszkań.

Powyższe, potwierdza również treść ulotki reklamowej, zgodnie z którą: *„Wspólne inwestowanie pozwala kupować taniej hurtowo i sprzedawać drożej detalicznie, dzięki czemu mnożymy Twój kapitał a Ty zyskujesz własne mieszkanie, bez kredytu, bez odsetek, bez hipoteki, bez stresu i bez zaświadczenia o dochodach”* (ulotka reklamowa). Następnie wypracowany zysk ma być dzielony pomiędzy klientów, zgodnie bowiem z informacją zawartą na stronie internetowej *„Wypracowany zysk jest dzielony na wszystkich uczestników programu. Tym samym zarabiamy na Twoje mieszkanie. Dzięki temu już za kilka lat odbierasz nowiutkie mieszkanie”* (www.deveres.pl).

Ostatnim etapem, zgodnie z procesem opisanym na stronie internetowej Przedsiębiorcy, ma być odbiór mieszkania. Zgodnie z zapewnieniami *„Pod koniec umowy dostajesz mieszkanie o wartości 200 tysięcy”* (www.deveres.pl). Mieszkania mają być zlokalizowane tylko w największych miastach, w atrakcyjnych lokalizacjach i klient sam decyduje w jakim mieście otrzyma nieruchomość. Powyższe potwierdza komunikat, zgodnie z którym Przedsiębiorca informuje klientów, że *„Kupujemy mieszkania tylko w największych miastach. W bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Sam decydujesz w jakim mieście otrzymasz nieruchomość”* (www.deveres.pl).

Mając na względzie zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy, nie może ulegać wątpliwości, że ww. informacje przekazywane konsumentom przez Przedsiębiorcę były obiektywnie nieprawdziwe. Zwrócić należy uwagę, że treść postanowień OWU, które podpisują konsumenci, przeczy ww. treściom reklamowym. Zgodnie bowiem z OWU, istotą programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie” jest umożliwienie jego uczestnikom zakupu nieruchomości po korzystnych cenach oraz na preferencyjnych warunkach z wykorzystaniem punktów zgromadzonych na indywidualnym koncju uczestnika. Jak wskazują dalsze postanowienia OWU, uczestnikom umożliwia się dokonanie zakupu nieruchomości znajdującej się w ofercie Spółki z pierwszeństwem przed osobami niebędącymi uczestnikami programu oraz przy wykorzystaniu preferencyjnych warunków oferowanych uczestnikom. Uczestnik, zgodnie z OWU, w ramach uczestnictwa w programie nie otrzymuje mieszkania/nie zostaje na niego przeniesiona własność mieszkania, ale otrzymuje ofertę jego zakupu i to spośród tych, które będą się znajdowały w ofercie Przedsiębiorcy. Należy również zauważyć, że wbrew informacjom zawartym na stronie, to nie klient decyduje w jakim mieście otrzyma nieruchomość, gdyż jak już wskazano wyżej, może on jedynie dokonać zakupu mieszkania przedstawionego w ofercie zakupu i to tylko spośród tych, którymi dysponuje Przedsiębiorca. W sytuacji, gdy nie zaakceptuje oferty zakupu mieszkania przedstawionej przez Przedsiębiorcę, może co prawda, zgodnie z postanowieniami OWU, czekać na interesujące go oferty zakupu mieszkania, ale bez dalszego naliczania punktów oraz bez gwarancji tego, że będzie to oferta zakupu w wybranej przez niego lokalizacji.

Należy również zauważyć, że informacja przekazywana za pomocą strony internetowej i ulotki reklamowej, jakoby początkowa wpłata pieniędzy skutkowałą bezwarunkowym otrzymaniem mieszkania po upływie wskazanego czasu, jest niezgodna z warunkami zawartymi w OWU. Podkreślenia wymaga, że opierając się na ich treści, klient będzie miał możliwość zakupu mieszkania i tym samym skorzystania z oferty Spółki na warunkach, które zostały określone w OWU, czyli po zebraniu na swoim koncju co najmniej 150.000 punktów

i dokonaniu dopłaty odpowiadającej wysokości wpłaconej uprzednio kwoty. W ocenie Prezesa Urzędu nie zmienia tego fakt, że pierwotnie wpłacana kaucja, w momencie złożenia oświadczenia o skorzystaniu z oferty zakupu mieszkania, ma podlegać zwrotowi i uczestnik programu może zdecydować o jej przeznaczeniu np. na poczet ceny zakupu mieszkania. Podkreślenia wymaga bowiem, że całokształt warunków wskazanych w OWU nie jest tożsamy z opisem i zasadami działania programu przedstawianymi w treściach promocyjnych.

Co istotne, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika również, że nieprawdziwe są informacje dotyczące zasad podziału zysku z programu. Zgodnie z treścią informacji odnoszących się do zasad podziału zysku umieszczonych na stronie internetowej Przedsiębiorcy: „Wypracowany zysk jest dzielony na wszystkich uczestników programu. Tym samym zarabiamy na Twoje mieszkanie. Dzięki temu już za kilka lat odbierasz nowiutkie mieszkanie” (www.deveres.pl). Ponadto Spółka eksponuje, że ich program „To innowacyjny i unikatowy system inwestycyjno-oszczędnościowy oparty na grupowych inwestycjach w nieruchomości, który dzieli swoje zyski na uczestników programu” (ulotka reklamowa) oraz że „Kupujemy mieszkania w cenach hurtowych i sprzedajemy w cenach rynkowych. Różnica daje zysk. Zyskiem dzielimy się z uczestnikami programu” (www.deveres.pl).

Mając na względzie powyższe, należy zauważyć, że postanowienia OWU, które odnoszą się do kwestii podziału zysku z uczestnictwa w programie mieszkaniowym, zostały określone w sposób zgoła odmienny od powyższych informacji. Zgodnie bowiem z postanowieniami OWU, każdy uczestnik posiada indywidualne konto, na którym gromadzone są punkty, które stanowią nagrodę z tytułu uczestnictwa w programie. Początkowa liczba punktów odpowiada kwocie wpłaconej na rzecz Przedsiębiorcy. Za każdy rok uczestnictwa w programie uczestnik będzie otrzymywał nagrodę w wysokości 1/5 liczby punktów zgromadzonych na swoim rachunku. Punkty będą naliczane corocznie, z końcem miesiąca, w którym klient przystąpił do programu. Ww. punkty w chwili złożenia oświadczenia o skorzystaniu z oferty zakupu mieszkania, oferowanego przez Przedsiębiorcę, będą podlegać wykupowi przez Spółkę po cenie 1 zł za każdy punkt. Kwota, uzyskana w zamian za zgromadzone przez uczestnika punkty zostanie potrącona z ceny zakupu nieruchomości oferowanej przez Przedsiębiorcę. Uzyskanej kwoty nie można przeznaczyć na zakup nieruchomości, która nie znajduje się w ofercie Przedsiębiorcy, ani nie może zostać wypłacona uczestnikowi, nawet w przypadku nieskorzystania z oferty zakupu mieszkania oferowanego przez Spółkę.

Z powyższego wprost wynika, że działanie programu nie polega na tym, że Przedsiębiorca dzieli wypracowany zysk na uczestników programu. Istotą programu jest zobowiązanie Przedsiębiorcy do tego, że co roku, w okresie nawet do 19 lat, będzie przyznawał stałą nagrodę w postaci 1/5 zgromadzonych punktów, co daje w uproszczeniu 20% stopę zwrotu, która w żaden sposób nie jest uzależniona od jego wyników finansowych i jest *de facto* ograniczona do etapu, w którym klient zbierze 150.000 punktów. Wtedy bowiem, klientowi przedstawiana jest oferta zakupu mieszkania, zgodnie z zobowiązaniem Przedsiębiorcy zawartym w OWU. Gdyby klient nie zgodził się na zakup tej nieruchomości, może dalej uczestniczyć w programie, ale punkty nie będą już naliczane.

Poniżej została sporządzona tabela, która obrazuje założenia programu zawarte w OWU co do potencjalnej korzyści klienta:

początkowa ilość punktów, która odpowiada wpłaconej kwocie	5000	10000	20000	30000
stopa zwrotu	20%	20%	20%	20%

ilość lat	19	15	11	9
końcowa ilość punktów, która ma podlegać wykupowi 1pkt = 1 złoty	159740	154070.2	148601.7	154793.4

Źródło: opracowanie własne Urzędu

Z powyższej tabeli wynika, że w przypadku wpłaty 5.000 złotych, za które do konta klienta zostają przypisane punkty w ilości 5.000, przy założeniu, że Przedsiębiorca będzie doliczał co roku 1/5 (20%) zgromadzonych punktów oraz upływie 19 lat, na koncie klienta będzie 159.740 punktów. Po wykupieniu ich przez Spółkę otrzymujemy 159.740 złotych, które będą potrącone od ceny mieszkania, która ma zostać pokryta w części ww. środkami, a w pozostałej części dopłatą (w wysokości odpowiadającej pierwotnej wpłacie - w tym przypadku 5.000 złotych, która może zostać pokryta zwracaną kaucją). Zatem, po 19 latach klient będzie mógł kupić za 164.740 złotych mieszkanie o wartości 200 000 złotych i powierzchni od 42 m² do 46 m², które zgodnie z zapewnieniami Spółki będzie zlokalizowane w jednym z największych miast.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami, w przypadku wpłaty 20.000 złotych i przypisaniu do konta uczestnika 20.000 punktów oraz upływie 11 lat, klient nie będzie w stanie skorzystać z możliwości zakupu mieszkania. Zgodnie bowiem z zasadami określonymi w OWU, we wskazanym czasie, nie zbiera on co najmniej 150.000 punktów, uprawniających go do zakupu mieszkania.

Należy również zwrócić uwagę, na to, że postanowienia dotyczące przypadków, w których Przedsiębiorca może wypowiedzieć umowę zostały określone w sposób bardzo szeroki i ogólny, przyznający jednocześnie Przedsiębiorcy (w odniesieniu do większości przesłanek) prawo do wiążącej interpretacji umowy. Należy bowiem zauważyć, że umowa może zostać wypowiedziana przez Przedsiębiorcę w sytuacji znaczących zmian cen nieruchomości lub cen materiałów budowlanych, zmiany przepisów prawa, w zakresie uniemożliwiającym wykonanie umowy, wydanie przez organy administracji publicznej, sądy lub inne podmioty, w stosunku do Spółki rozstrzygnięć, które wykluczają dalsze kontynuowanie programu, złożenie przez Przedsiębiorcę wniosku o ogłoszenie upadłości lub zawarcie układu, zgłoszenie przez uczestnika sprzeciwu co do zaproponowanych zmian umowy oraz zaistnienie innych nadzwyczajnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w momencie zawierania umowy.

Powyżej przedstawione informacje dotyczące możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie i upływie określonego czasu oraz zasad podziału zysku z programu, mogą wywołać mylne przekonanie przeciętnego konsumenta o finalnym efekcie udziału w programie, którym nie jest automatyczne uzyskanie mieszkania po dokonaniu wpłaty i upływie wskazanego czasu ani podział ewentualnego zysku osiągniętego przez Przedsiębiorcę pomiędzy uczestników programu. *De facto* bowiem poprzez przystąpienie do programu konsument będzie miał jedynie możliwość zakupu mieszkania na warunkach określonych w OWU po upływie wskazanego czasu i to wyłącznie spośród tych mieszkań, które zostaną mu zaoferowane przez Przedsiębiorcę. Ponadto, zgodnie z zapisami OWU, Przedsiębiorca nie dzieli pomiędzy uczestników wypracowanego zysku, a przyznaje punkty z tytułu uczestnictwa, których przydzielenie jest niezależne od podejmowanych przez niego działań inwestycyjnych. Liczba i mechanizm przyznawanych punktów jest stała przez cały okres trwania umowy i nie zależy w żaden sposób od wyników finansowych, które może osiągnąć Przedsiębiorca. Należy również zauważyć, że postanowienia OWU nie przewidują nawet ewentualnego podziału

zysku i zasad jego dokonywania, ograniczają się wyłącznie do kwestii przyznania nagrody w zamian za uczestnictwo w programie w postaci punktów.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na stanowisko literatury, zgodnie z którym, informacja przekazywana konsumentom powinna być rzetelna, jasna i prawdziwa. Prawo do informacji jest zasadniczym prawem konsumenta, polegającym na uzyskaniu wiedzy o przedmiocie i warunkach transakcji, do uzyskania w ten sposób podstaw oceny sytuacji rynkowej i swobodnego podjęcia decyzji. Z omawianym prawem konsumenta skorelowany jest obowiązek po stronie profesjonalisty w postaci udzielenia informacji dodatkowo wzmocniony przez zakaz wprowadzenia w błąd odnośnie oferowanych produktów. Nieprawdziwe informacje prowadzą do wywołania mylnego wyobrażenia o nabywanym produkcie, co w następstwie prowadzi do upośledzenia wyboru rynkowego konsumenta. Jak wskazuje się w literaturze, decydujące znaczenie dla oceny rozpowszechniania nieprawdziwych informacji, jako praktyki rynkowej wprowadzającej w błąd będzie miał jej skutek w postaci podjęcia (lub możliwości) przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której nie podjąłby, gdyby nie doszło do wprowadzenia w błąd³.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, że nieprawdziwe informacje rozpowszechniane przez Przedsiębiorcę za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotki reklamowej, co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, mogą wprowadzać konsumentów w błąd i utrudniają przeciętnemu konsumentowi zorientowanie się w rzeczywistym celu organizowanego przez Spółkę programu mieszkaniowego. Opisane działania, bezsprzecznie mogą wpływać na podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, tj. przystąpienia do programu mieszkaniowego i dokonania na rzecz PSPM wpłaty pieniędzy. W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Prezesa Urzędu, tylko podanie przez Przedsiębiorcę niewprowadzających w błąd informacji co do zasad uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie”, pozwoliłoby przeciętnemu konsumentowi na podjęcie obiektywnej decyzji dotyczącej ewentualnego przystąpienia do programu organizowanego przez Spółkę. Właściwe wydaje się bowiem twierdzenie, że konsument rzetelnie poinformowany o rzeczywistym celu organizowanego przez Przedsiębiorcę programu mieszkaniowego, mógłby zrezygnować z udziału w nim z uwagi na to, że pierwotne informacje zamieszczone na stronie internetowej oraz w ulotce reklamowej nie są prawdziwe, tj., że przystąpienie do programu mieszkaniowego, dokonanie wpłaty pieniędzy i upływ wskazanego czasu nie będzie skutkowało automatycznym otrzymaniem mieszkania, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dalszych warunków, a otrzymaniem możliwości zakupu nieruchomości po atrakcyjniejszych cenach i z pierwszeństwem przed osobami niebędącymi uczestnikami programu i wykorzystaniem zebranych punktów oraz że Przedsiębiorca nie dzieli się zyskiem, a przyznaje jedynie punkty, które mogą podlegać wykupieniu.

Wobec powyższego, w ocenie Prezesa Urzędu Przedsiębiorca dopuszcza się nieuczciwej praktyki rynkowej wprowadzającej konsumentów w błąd określonej w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.p.n.p.r.

³ Por. M. Sieradzka, *Ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 97-98.

Uwzględniając wskazane okoliczności, na podstawie art. 26 ust. 1 u.o.k.k. orzeczono jak w pkt I sentencji.

2.1.2. Praktyka opisana w pkt II sentencji decyzji

W świetle art. 10 ust. 1 u.p.n.p.r. prowadzenie działalności w formie systemu konsorcyjnego jest nieuczciwą praktyką rynkową. W myśl art. 2 pkt 10 u.p.n.p.r., przez system konsorcyjny należy rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zarządzaniu mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu produktu na rzecz uczestników grupy.

Mając na względzie powyższe, aby można było zakwalifikować daną działalność jako system konsorcyjny muszą być spełnione przesłanki takie jak:

- prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zarządzaniu mieniem gromadzonym w ramach grupy,
- w skład grupy muszą wchodzić konsumenci,
- grupa została utworzona w celu finansowania zakupu produktu na rzecz uczestników grupy.

Zarzucona Przedsiębiorcy praktyka polega na prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Przedsiębiorca zarządza mieniem gromadzonym w ramach grupy, gdyż przyjmuje wpłaty pochodzące od konsumentów z tytułu umów zawieranych z nimi oraz gromadzi je na swoim rachunku bankowym i pozostają one w całości do dyspozycji Spółki. Co istotne, wszystkie umowy uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” zostały zawarte przez Przedsiębiorcę z konsumentami. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika również, że sam program skierowany jest do konsumentów.

Należy podkreślić, że zgodnie z § 3 pkt 1 OWU *„Przedmiotem Umowy jest uczestnictwo w Programie, którego celem jest umożliwienie jego Uczestnikom zakup nieruchomości po jak najkorzystniejszych cenach oraz na preferencyjnych warunkach z wykorzystaniem punktów zgromadzonych na indywidualnym koncie Uczestnika.”*, co pozwala przyjąć, że celem programu jest sfinansowanie zakupu mieszkań na rzecz uczestników programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”.

Również inne postanowienia OWU wskazują na to, że Przedsiębiorca prowadzi swoją działalność w formie systemu konsorcyjnego. Zgodnie bowiem z § 5 pkt 2 OWU *„Organizator zobowiązuje się do zebrania jak największej ilości Uczestników Programu, w celu umocnienia pozycji negocjacyjnej, a w efekcie uzyskania jak najkorzystniejszych cen zakupu nieruchomości”*. Należy również przytoczyć postanowienie zawarte w § 6 pkt 2 OWU zgodnie z którym: *„Uczestnik zobowiązuje się ponadto do:*

- *przestrzegania zasad uczestnictwa w Programie,*
- *dbania o wizerunek zarówno Programu jak i Organizatora,*

- *podjmować nie rodzących jakichkolwiek zobowiązań, w szczególności zobowiązań finansowych, działania marketingowe, promujące Organizatora oraz Program, między innymi:*

a) poprzez zamieszczanie informacji o Programie na portalach społecznościowych,

b) informowanie o Programie osób trzecich, zainteresowanych uczestnictwem w Programie.

- *wskazania preferowanej lokalizacji oraz innych parametrów nieruchomości jakiej zakupem jest zainteresowany.”*

Za potwierdzeniem prowadzenia przez Spółkę działalności w ramach systemu konsorcyjnego przemawia również treść wiadomości e-mail wysłanej do uczestników programu z dnia 29 listopada 2017 r. Przedsiębiorca w jego treści wskazuje wprost, że: *„Jednocześnie informujemy, że zamykamy zapisy i zbieranie kapitału do projektu DEVERES (grupy zakupowej) - zapisy zakończą się 1 grudnia 2017 r. Zostało więc niewiele czasu jeśli chcecie Państwo polecić nas swoim bliskim lub znajomym i pozwolić im kupić mieszkanie za 10 tys. zł.”*

Powyższe postanowienia, jak i treść zawarta w ww. wiadomości e-mail, dotyczące zobowiązania Przedsiębiorcy do zebrania jak największej liczby uczestników programu, zobowiązania uczestników programu do dbania o wizerunek zarówno Przedsiębiorcy, jak i programu oraz zamieszczania informacji o programie na portalach społecznościowych czy też informowania o programie osób trzecich, dodatkowo podkreślają cechy, które są charakterystyczne dla działalności prowadzonej w ramach systemu konsorcyjnego.

Z uwagi na powyższe należy przyjąć, że opisana działalność Przedsiębiorcy spełnia przesłanki prowadzenia działalności w formie systemu konsorcyjnego.

Wobec powyższego, w ocenie Prezesa Urzędu Przedsiębiorca prowadząc działalność związaną z zarządzaniem mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań, na rzecz uczestników programu mieszkaniowego dopuszcza się nieuczciwej praktyki rynkowej z art. 10 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 10 u.p.n.p.r.

Uwzględniając wskazane okoliczności, na podstawie art. 26 ust. 1 u.o.k.k. orzeczono jak w pkt II sentencji.

3. Obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia określony w punkcie III sentencji decyzji

Zgodnie z art. 26 ust. 2 u.o.k.k., Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności może zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu na Spółkę obowiązku skierowania listem poleconym - w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji - do wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Polskim Społecznym Programem Mieszkaniowym sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (dawniej: Deveres sp. z o.o.) umowy uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie”, sformułowanej w sposób czytelny i zrozumiały pisemnej informacji, o treści:

„Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w decyzji nr RPZ 9/2018, uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Polskiego Społecznego Programu Mieszkaniowego Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (dawniej: Deveres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie), polegające na:

- rozpowszechnianiu za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotek reklamowych nieprawdziwych informacji co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści wynikających z udziału w ww. programie i stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.),
- prowadzeniu działalności w formie systemu konsorcyjnego, poprzez zarządzanie mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów, utworzonej w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rzecz uczestników grupy w ramach programu mieszkaniowego „Twoje mieszkanie”, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 3, ze zm.).

Treść decyzji nr RPZ 9/2018 dostępna jest na stronie www.uokik.gov.pl.

Środek ten, w ocenie Prezesa Urzędu, pozwoli zrealizować przede wszystkim cele informacyjne decyzji. Informacja o wydaniu decyzji zostanie przekazana konsumentom, którzy mogli być poszkodowani w wyniku działań Spółki. Posiadając taką wiedzę, będą oni mogli podjąć decyzję, co do ewentualnego dochodzenia swoich indywidualnych roszczeń. Ponadto, w przypadku uprawomocnienia się decyzji, może ona stanowić prejudykat dla dochodzenia roszczeń przez indywidualnych konsumentów.

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

4. Kara

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

Z uzyskanych w toku postępowania informacji wynika, że w 2017 r. Spółka osiągnęła obrót w kwocie [usunięto] zł, co uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 29 grudnia 2017 r., tj. 4,1709 zł, stanowi po zaokrągleniu [usunięto] euro (stosownie do art. 5 u.o.k.k., przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary). Obrót ten jest niższy niż 100.000 euro. Z kolei z uwagi na brak średniego obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary (wpis do KRS nastąpił 01 lipca 2016 r.), zasadne jest zastosowanie przy nałożeniu na Przedsiębiorcę kar pieniężnych art. 106 ust. 6 u.o.k.k. i nałożenie ich w wysokości nieprzekraczającej równowartości 10.000 euro ([usunięto] zł po przeliczeniu).

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

Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 u.o.k.k., okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem UOKiK w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 ustawy wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

Zdaniem Prezesa Urzędu, okoliczności niniejszej sprawy, przede wszystkim charakter zarzuconych praktyk i ich możliwe negatywne skutki w sferze ekonomicznych interesów konsumentów, wskazują na celowość nałożenia na Przedsiębiorcę kary.

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

4.1. Pkt IV.1. sentencji

Co do pierwszej z zarzuconych Przedsiębiorcy praktyk, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary

uwzględnił okoliczność, że ujawniała się ona na etapie przedkontraktowym, a z uwagi na fakt, że wprowadzenie w błąd dotyczyło istoty umowy (jej warunków, celu oraz finalnego efektu umowy) praktyka ta dotyczyła również etapu wykonania umowy. Zważyć należy, że ograniczając konsumentom w wysokim stopniu możliwość uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, praktykę tę uznać należy za wysoce szkodliwą.

Zwrócić należy uwagę, że nieprawdziwe informacje rozpowszechniane przez Przedsiębiorcę za pośrednictwem strony internetowej www.deveres.pl oraz ulotki reklamowej, co do możliwości otrzymania mieszkania po dokonaniu zakupu pakietu uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje mieszkanie” i upływie określonego czasu oraz co do zasad podziału zysku z programu, mogło wprowadzać konsumentów w błąd i utrudniać przeciętnemu konsumentowi zorientowanie się w rzeczywistym celu organizowanego przez Spółkę programu mieszkaniowego. Opisane działania, bezsprzecznie mogą wpływać na podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, tj. przystąpienia do programu mieszkaniowego i dokonania na rzecz PSPM wpłaty pieniędzy. Zwrócić przy tym należy uwagę, że tylko podanie przez Przedsiębiorcę niewprowadzających w błąd informacji, co do zasad uczestnictwa w programie mieszkaniowym „Twoje Mieszkanie”, pozwoliłoby przeciętnemu konsumentowi na podjęcie obiektywnej decyzji dotyczącej ewentualnego przystąpienia do programu organizowanego przez Spółkę.

Niezależnie od powyższego Prezes Urzędu wziął w tym przypadku pod uwagę, że praktyka miała długotrwały charakter, gdyż stosowana była przez Przedsiębiorcę co najmniej od lipca 2016 r., na co wskazują daty umów zawartych z konsumentami przekazanych przez Przedsiębiorcę.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy wymiar kary powinien podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W ocenie Prezesa Urzędu, w przypadku pierwszej z zarzuconych praktyk nie występują okoliczności łagodzące umożliwiające obniżenie kary. Natomiast, za okoliczność obciążającą Prezes Urzędu uznał umyślność stwierdzonego naruszenia.

W ocenie Prezesa Urzędu, ogół okoliczności sprawy każe przyjąć, że w zakresie pierwszej z praktyk Przedsiębiorca w sposób celowy przedstawiał warunki oraz istotę swojej oferty w sposób odmienny od warunków zawartych w stworzonych przez siebie OWU, tak aby jego oferta była atrakcyjna dla odbiorców. Należy w tym przypadku podkreślić, że zakwestionowana praktyka Spółki była konsekwencją świadomego działania, którego zamiarem było celowe zniekształcenie istotnych informacji dotyczących programu mieszkaniowego „Twoje Mieszkanie”, aby dotrzeć do szerokiego grona klientów.

Biorąc pod uwagę powyższe, za praktykę opisaną w pkt I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę karę w wysokości 6.000,00 zł, co stanowi [usunięto] obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku 2017 oraz [usunięto] maksymalnego wymiaru kary.

4.2. Pkt IV.2. sentencji

Co do drugiej z zarzuconych Przedsiębiorcy praktyk, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary

uwzględnił okoliczność, że zakwestionowana praktyka dotyczy nieuczciwej praktyki rynkowej polegającej na prowadzeniu działalności w postaci systemu konsorcyjnego, która to została uznana przez ustawodawcę za szczególne zagrożenie dla interesów konsumentów oraz w przypadku której została przewidziana odpowiedzialność karna.

W tym kontekście zwrócić należy uwagę, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Przedsiębiorca zarządza mieniem gromadzonym w ramach grupy, gdyż przyjmuje wpłaty pochodzące od konsumentów z tytułu umów zawieranych z nimi oraz gromadzi je na swoim rachunku bankowym i pozostają one w całości do dyspozycji Spółki.

Niezależnie od powyższego Prezes Urzędu wziął w tym przypadku pod uwagę, że praktyka miała długotrwały charakter, gdyż stosowana była przez Przedsiębiorcę co najmniej od lipca 2016 r., na co wskazują daty umów zawartych z konsumentami przekazanych przez Przedsiębiorcę.

W dalszym etapie kalkulacji kary Prezes Urzędu rozważył, czy wymiar kary powinien podlegać modyfikacjom ze względu na występujące w sprawie okoliczności łagodzące bądź obciążające.

W ocenie Prezesa Urzędu, w przypadku drugiej z zarzuconych praktyk nie występują okoliczności łagodzące umożliwiające obniżenie kary. Natomiast, za okoliczność obciążającą Prezes Urzędu uznał umyślność stwierdzonego naruszenia.

W ocenie Prezesa Urzędu w przypadku drugiej z praktyk Przedsiębiorca działał umyślnie, bowiem przyjętego przez niego modelu prowadzenia działalności nie można uznać za przypadkowy. Zastosowana przez Spółkę konstrukcja była przemyślana i co za tym idzie świadczy o zamiarze takiego, a nie innego ułożenia relacji umownych z klientami. Nieodzowne jest przy tym podkreślenie, że Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien wiedzieć, że działalność prowadzona przez niego w opisany wcześniej sposób może być niezgodna z obowiązującymi przepisami.

Biorąc pod uwagę powyższe, za praktykę opisaną w pkt II sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę karę w wysokości 6.000,00 zł, co stanowi [usunięto] obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku 2017 oraz [usunięto] maksymalnego wymiaru kary.

Zdaniem Prezesa Urzędu, orzeczone kary są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przez Przedsiębiorcę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kary te pełnią przede wszystkim funkcję represyjną, stanowiąc sankcję i dolegliwość za naruszenie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest ponadto ich walor wychowawczy, odstrasający dla innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami.

5. Koszty postępowania

Art. 77 ust. 1 u.o.k.k. przewiduje, że jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest zobowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 ww. ustawy, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Należy zauważyć, że ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera wyczerpujących regulacji dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Art. 83 tej ustawy stanowi jednak, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem UOKiK stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960

r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm. - dalej: k.p.a.). Stosownie do art. 264 § 1 k.p.a., jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Do kosztów przeprowadzonego postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów zaliczono poniesione koszty doręczenia pism Przedsiębiorcy, w wysokości 71,80 zł.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 u.o.k.k. karę pieniężną oraz koszty postępowania należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.

6. Pouczenie

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 u.o.k.k. w związku z art. 479²⁸ § 2 Kpc - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt V decyzji, na podstawie art. 264 § 2 k.p.a. w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 u.o.k.k. w związku z 479³² § 1 i § 2 Kpc, Przedsiębiorcy przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 300 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Zgodnie z art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 i ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 2, § 3 i § 4 Kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaze, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego.

Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger