



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

*Irena LIPOWICZ*

RPO-682618-V/II/KM

RPO-687268-V/1 1/KM

00-090 Warszawa      Teł. centr. 22 551 77 00

Al. Solidarności 77      Fax 22 827 64 53

Warszawa, 8. II. 2012

**Pani  
Małgorzata      Krasnodębska  
Tomkiel  
Prezes      Urzędu      Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
Plac Powstańców Warszawy 1  
00-950 Warszawa**

W nadsyłanych sprawach indywidualnych otrzymuję niepokojące sygnały dotyczące działalności polegającej na zawieraniu umów tzw. hipoteki odwróconej, pod którym to pojęciem w rzeczywistości oferowane są zarówno umowy dożywocia, jak i renty odpłatnej.

Przedstawione sprawy odnosiły się do działalności Funduszu (...) oraz Kancelarii (...).

Z informacji ogłoszonych na stronie podległego Pani Minister Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) wynika, że na skutek przeprowadzonego postępowania Urząd ustalił, że Fundusz (...) posługuje się następującymi wzorcami umów: przedwstępnej umowy o dożywocie oraz umowy o dożywocie. Po dokonaniu oceny postanowień tych wzorców, Prezes UOKiK wniósł pozew o uznanie niektórych z nich za niedozwolone. Z przywołanych powyżej informacji wynika również, że wszczęte zostało postępowanie w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Funduszowi został postawiony zarzut dotyczący informowania o rencie hipotecznej w sposób sugerujący, iż jest to ogłoszenie urzędowe, a nie, jak to miało miejsce w rzeczywistości, reklama usług.

Odnosząc się do działalności Funduszu (...), w ocenie Rzecznika wątpliwości może budzić również sposób prezentacji oferty skierowanej do klientów.

Przekaz ten nie zawiera istotnych informacji określających obowiązki stron umowy, zwłaszcza w zakresie dodatkowych obciążeń i warunków obligujących konsumentów. Takiemu przekazowi handlowemu można przypisać cechy zaniechania wprowadzającego w błąd, o którym mowa w ustawie z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Omawiany przekaz kierowany do nieograniczonego kręgu adresatów może stanowić główne źródło informacji dla osób zainteresowanych zawarciem umowy dożywocia, nawet jeżeli ostateczna decyzja jest podejmowana na podstawie osobistego kontaktu z przedstawicielem firmy. Powyższe ma szczególne znaczenie wobec jeszcze innej praktyki, stosowanej przez Fundusz.

W ramach rozpatrywanego wniosku ujawniła się okoliczność zawarcia umowy renty odpłatnej, w taki sposób, że konsument był reprezentowany na mocy udzielonego przez niego pełnomocnictwa przez osobę umocowaną do działania i działającą także w imieniu przedsiębiorcy. Na możliwość taką wskazuje treść art. 108 k.c. W ocenie Rzecznika należałoby rozważyć, czy jeżeli Fundusz posługuje się tego rodzaju praktyką, zwłaszcza nakłaniając do udzielenia stosownego pełnomocnictwa, nie narusza w ten sposób swobody konsumenta w podejmowaniu decyzji o zachowaniu rynkowym. Działanie pełnomocnika wywołuje bezpośredni skutek w sferze praw i obowiązków mocodawcy. Zatem w opisywanym tu konkretnym modelu działalności przedsiębiorcy stosowanie takiej praktyki wywołuje zastrzeżenie, gdyż może prowadzić do wyzyskania sytuacji strony słabszej i niezorientowanej w swoich prawach, wymagającej ochrony jako konsument, będący także osobą w podeszłym wieku.

Reasumując wskazane powyżej praktyki odnoszące się do warunków zawierania umów hipoteki odwróconej mogą świadczyć o naruszaniu przez Fundusz (...)

zbiorowych interesów konsumentów.

Ponadto, mając na uwadze, że Prezesowi UOKiK przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone, pragnę zwrócić uwagę Pani Minister na możliwość stosowania przez tenże Fundusz postanowień wzorców umów naruszających prawa konsumentów, także w innym niż to dotychczas ustalono zakresie, co uzasadniałoby ewentualne wytoczenie kolejnego powództwa przed sądem ochrony konkurencji i konsumentów. Z nadesłanego do

Rzecznika wniosku wynika, że Fundusz oferuje umowy renty odpłatnej, kierowane do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W tym przypadku nie zostało ustalone, czy postanowienia te są częścią stosowanych wzorców umownych. Jednakże mając na uwadze ustalony już fakt posługiwania się przez Fundusz wzorcem umowy o dożywocie, konieczna jest weryfikacja, czy tego rodzaju praktyka dotyczy także innych rodzajów umów zawieranych przez Fundusz. Kompetencje podległego Pani Minister Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów taka możliwość stwarzają.

Ze względu na to, że umowa dożywocia oraz wynikająca z niej służebność osobista mieszkania dotyczy przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego, w stosunku do uprawnionego na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, została zastosowana konstrukcja prawna oparta na umowie nazwanej z Kodeksu cywilnego<sup>1</sup> - umowie renty (art. 903-907). Jednakże należy również wskazać, że omawiana umowa zawiera postanowienia dotyczące dożywotniego korzystania z mieszkania, co upodabnia ją do umowy dożywocia. Także w tym przypadku, analogicznie do oferowanej przez Fundusz umowy dożywocia, zawarcie analizowanej umowy indywidualnej renty odpłatnej nastąpiło w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Mając na uwadze treść pozwu wniesionego przez Prezesa UOKiK dotyczącego brzmienia postanowień wzorca umowy o dożywocie, należy zauważyć, że zbliżone brzmienie mają niżej wymienione postanowienia umowy o rentę odpłatną. Należą do nich:

- § 3 zdanie trzecie umowy „ (...) Fundusz może wezwać Uprawnioną do zawarcia porozumienia w przedmiocie zrzeczenia się powyższego prawa (dożywotniego prawa korzystania przez Uprawnioną z przedmiotowego lokalu - przyp. BRPO). W wypadku zrzeczenia się Fundusz wypłaci Uprawnionej odpowiednie wynagrodzenie”. Jakkolwiek wydaje się, iż omawiana umowa wywołuje skutek obligacyjny, a nie ustanawia służebności osobistej mieszkania, a to ze względu na to, że ograniczone prawa rzeczowe mogą być obciążane innymi

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

ograniczonymi prawami rzeczowymi jedynie w przypadkach wskazanych w ustawie (hipoteka), to do oceny takiego postanowienia skierowanego do konsumenta powinno się poczynić analogiczne zastrzeżenia, jak w przypadku ograniczania uprawnień wynikających ze służebności osobistej mieszkania. W umowie o rentę odpłatną zostało także zawarte stwierdzenie, że w zamian za zrzeczenia się prawa do lokalu Uprawnionemu przysługuje prawo do wynagrodzenia, bez wskazania jego wysokości albo sposobu jego ustalenia. Wydaje się, że w razie zrzeczenia się prawa do lokalu na podstawie arbitralnego wezwania przez Fundusz, w istocie oferowana umowa stałaby się bezprzedmiotowa. Wydaje się, że takie postanowienie, jeżeli znalazłoby się we wzorcu wypełniałoby by również dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 10 k.c. ( postanowienie, które uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie);

- podobne uwagi należałoby poczynić do postanowienia umowy o rentę odpłatną dotyczącego ograniczenia Uprawnionemu możliwości przyjmowania innych osób na mieszkanie. Zgodnie z postanowienie § 4 ust. 1 i 2 umowy osoba uprawniona nie może bez zgody Funduszu przyjmować osób trzecich na mieszkanie, a ewentualna możliwość przyjęcia osób na mieszkanie może dotyczyć jedynie małoletniego dziecka Uprawnionego albo innej osoby, która jest utrzymywana przez Uprawnionego i zarazem niezbędna dla prowadzenia gospodarstwa domowego. Wydaje się, iż także do tego postanowienia umowy, można by poczynić w drodze analogii zastrzeżenie dotyczące ograniczania służebności mieszkania. Ponadto w istocie takie postanowienie dla osoby uprawnionej, którą jest osoba w podeszłym wieku jest pozbawione jakiegokolwiek treści i znaczenia prawnego. W istocie stanowi zakaz przyjmowania innych osób na mieszkanie.

Wątpliwość budzi także następujące postanowienie umowne, które może wynikać ze stosowania wzorca umowy:

- § 2 ust. 6 umowy, zgodnie z którym Uprawniony „oświadcza, że wyraża na powyższe (uprawnienia i obowiązki stron umowy: Uprawniona przenosi na Fundusz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; zobowiązania Funduszu dotyczące zobowiązań pieniężnych - przyp. BRPO) i nie będzie mieć z tytułu

*niniejszej Umowy żadnych innych roszczeń wobec Spółki*" - postanowienie to wyłącza zatem możliwość dochodzenia nie tylko roszczeń wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ale również możliwość dochodzenia choćby wynagrodzenia z tytułu zrzeczenia się prawa do korzystania z lokalu, o którym to wynagrodzeniu mowa w przytoczonym § 3.

- § 6 umowy zobowiązujący do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji związanych z zawarciem umowy - postanowienie tego rodzaju sformułowane wobec konsumenta może stanowić realną przeszkodę w poszukiwaniu np. pomocy prawnej, w razie powzięcia wątpliwości co do swojej sytuacji związanej z zawarciem umowy.

Na tle nadsyłanych do mnie skarg dotyczących działalności Kancelarii (...), wnioskodawcy podnoszą, iż oferuje ona zawieranie umów hipoteki odwróconej, przede wszystkim poprzez rozpowszechnianie ulotek reklamowych. Wątpliwości co do działalności Kancelarii (...) dotyczą przekazu reklamowego zawartego w ulotce, który sugeruje istnienie uprawnień o charakterze publicznoprawnym do renty hipotecznej lub dodatkowej emerytury, których nabycie jest możliwe poprzez zawarcie umowy hipoteki odwróconej. Na powyższe wskazuje używanie wyrażenia o treści: „Masz prawo do własnej renty hipotecznej”, „dodatkowa emerytura z hipoteki emerytalnej”, „dożywotnia emerytura” w kontekście opisywania korzyści wynikających z zawarcia umowy hipoteki odwróconej. Wątpliwości budzi także forma prawna prowadzonej działalności - umowy indywidualne są zawierane przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, natomiast treść ulotek reklamowych wskazuje, że podmiotem oferującym umowy hipoteki odwróconej jest Kancelaria (...).

Przedstawione praktyki stosowane przez Kancelarię (...) mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów. Na takie naruszenie wskazuje zwłaszcza treść ulotki reklamowej, która wprowadza w błąd co do korzyści i uprawnień wynikających z zawarcia umowy hipoteki odwróconej, a także danych identyfikujących przedsiębiorcę. W przedmiotowej sprawie wprowadzenie w błąd polega, w mojej ocenie, na opisywaniu świadczenia wynikającego z umowy jako emerytury, zatem

świadczenia o charakterze publicznoprawnym, którego nabycie następuje na mocy przesłanek określonych w przepisach prawa. Podobnie za komunikat wprowadzający w błąd należy uznać wskazywanie na istnienie prawa do renty hipotecznej, w tym sensie, że jest to prawo wynikające z obowiązującego porządku prawnego.

Zastrzeżenie wywołuje również sposób, w jaki podawana jest informacja o prawno-organizacyjnej formie działalności prowadzonej pod nazwą Kancelaria (...), czy też ogólnie o danych pozwalających na identyfikację przedsiębiorcy. Należy podnieść, że informacje prezentowane konsumentom wskazują na to, że stroną umowy będzie podmiot zajmujący się profesjonalnie zawieraniem umów hipoteki odwróconej, tym samym dający rękojmię prawidłowości i rzetelności wykonywanej działalności. W rzeczywistości jednak stroną umowy zawieranej z właścicielem lokalu były osoby fizyczne.

W mojej ocenie poczyniona analiza wniosku w sprawach indywidualnych nasuwa szereg wątpliwości, co do praktyk stosowanych przez Fundusz (...) w stosunku do konsumentów w zakresie zawierania umów renty odpłatnej oraz szerzej reklamowanej hipoteki odwróconej. Podobnie należałoby podnieść, że działalność prowadzona przez osoby fizyczne pod nazwą Kancelaria (...) może wypełniać znamiona praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, zwłaszcza ze względu na treść podawanej konsumentom informacji handlowej. W świetle stanowiska judykatury: *„dla oceny, czy w danym przypadku występuje praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów, konieczne jest ustalenie, iż działanie przedsiębiorcy jest działaniem bezprawnym oraz narusza zbiorowy interes konsumenta (...). Bezprawnymi działaniami są nie tylko te działania, które są sprzeczne z prawem, ale również z dobrymi obyczajami oraz zasadami współżycia społecznego, które jako normy postępowania obowiązujące w obrocie gospodarczym winny być przestrzegane tak jak przepisy prawa. Bezprawne praktyki przedsiębiorców muszą być ponadto wymierzone w interesy zbiorowe konsumentów, czyli odnosić się do obecnych, przyszłych i potencjalnych konsumentów, gdy będą naruszać prawa nieograniczonej i bliżej nieokreślonej liczby konsumentów”* (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt XVII Arna 26/09).

W związku z powyższym, na mocy art. 12 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się z uprzejmą prośbą o zbadanie opisanych praktyk w ramach posiadanych kompetencji, a w szczególności, czy nie doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów oraz czy wskazane podmioty posługują się klauzulami niedozwolonymi.

*Łeozę wyney zocundiu*

*Zene Jizon.*