



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

Warszawa, 30 październik 2019 r.

DOZIK-5.053.3.2019

Szanowny Panie

Na podstawie art. 13 ustawy z dnia 5 września 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) w związku z petycją z dnia 5 sierpnia 2019 r. dotyczącą wprowadzenia regulacji, które będą chroniły konsumentów przed „eksploatacją i manipulacjami firm prawniczych/finansowych” w kontekście oferowania przez te firmy tzw. „odwróconej hipoteki” i nieinformowaniu (w reklamach i na stronach internetowych) o utracie prawa własności nieruchomości i utracie przez krewnych prawa do dziedziczenia, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na wstępie należy wyjaśnić różnicę pomiędzy występującymi na rynku typami tzw. „odwróconej hipoteki”. Znane są dwa modele tzw. „odwróconej hipoteki”: kredytowy i sprzedażowy.

Model kredytowy - w Polsce znany jest pod nazwą „odwróconego kredytu hipotecznego” i jest regulowany przepisami ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 786).

Zgodnie z art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

Zabezpieczeniem wierzytelności banku wynikającej z umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy, wyłącznie:

- 1) ustanowienie hipoteki na nieruchomości bądź
 - 2) ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
- Cytowany przepis wprowadza **zamknięty katalog zabezpieczeń**, które można wykorzystać dla wzmocnienia wierzytelności banku o rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Takie ustawowe ograniczenie dopuszczalnych zabezpieczeń ma na celu **ochronę słabszej strony umowy kredytobiorcy**, często będącego w chwili zawarcia umowy w podeszłym wieku i w różnej kondycji psychofizycznej. Należy podkreślić, że zastrzeżenie w umowie odwróconego kredytu hipotecznego innego zabezpieczenia wierzytelności banku, zarówno osobistego, jak i rzeczowego, pociąga za sobą bezwzględną nieważność umowy (art. 58 § 1 KC).

Dodatkowo przepisy ww. ustawy w art. 8 przewidują, że bank, w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dostarcza kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. W takim formularzu informacyjnym bank wskazuje m.in:

- 1) kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, lub lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) **sposób zabezpieczenia wierzytelności banku.**

Szczegółowy wykaz informacji zawartych w formularzu określa art. 8 ust. 2 ww. ustawy. Informacje te mają na celu prawidłowe zapoznanie kredytobiorcy z warunkami udzielenia i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Drugi ze wspomnianych powyżej modeli to model sprzedażowy.

Model sprzedażowy tzw. „odwróconej hipoteki” obejmuje umowy, polegające na tym, że konsument przenosi na przedsiębiorcę/fundusz/spółkę własność swojej nieruchomości w zamian za dożywotnie, regularne świadczenia w pieniądzu. **Jego główną cechą charakterystyczną jest konieczność przeniesienia przez konsumenta prawa własności mieszkania już w momencie zawarcia umowy.** Taki model funkcjonuje w Polsce w wielu wariantach, w zależności od propozycji, jaką opracowali dla konsumentów przedsiębiorcy, którzy prowadzą działalność gospodarczą w tym zakresie. Wynika to z faktu, że spółki, opracowując umowę, sięgają po rozmaite rozwiązania dostępne w polskim prawie, tworząc

z nich konstrukcje prawne, które mają spełniać funkcję najbliższą tej, jaką pełni odwrócony kredyt hipoteczny. Wykorzystują do tego regulacje prawne zawarte w kodeksie cywilnym, a dotyczące: umowy dożywocia (art. 908 -916 KC), umowy renty (art. 903-907 KC), umowy ubezpieczenia, a nawet umowy pożyczki oraz ograniczonych praw rzeczowych, tj. służebności osobistej i użytkowania.

Zasadnicza różnica pomiędzy opisanymi powyżej dwoma modelami „odwróconej hipoteki” dotyczy momentu, w którym prawo własności nieruchomości konsumenta przechodzi na przedsiębiorcę. W modelu kredytowym takie przeniesienie własności następuje dopiero po śmierci konsumenta. W modelu sprzedażowym momentem tym jest zawarcie umowy.

Różnica pomiędzy prezentowanymi modelami wyraża się także w sytuacji prawnej spadkobierców. W modelu kredytowym pozostawiona jest im możliwość „wykupu” nieruchomości poprzez spłatę zadłużenia wraz z odsetkami. Pozwala to zatem na pozostawienie nieruchomości „w rękach rodziny”. Natomiast w modelu sprzedażowym, który funkcjonuje obecnie na polskim rynku, takiej możliwości brak. Spadkobiercy nie mają możliwości odziedziczenia nieruchomości, gdyż z konstrukcji samej umowy staje się ona własnością przedsiębiorcy¹.

Należy dodać, że na polskim rynku, pomimo szczegółowej regulacji prawnej tej kwestii, brak jest produktu, który odpowiadałby odwróconej hipotece w modelu kredytowym, czyli odwróconego kredytu hipotecznego zdefiniowanego w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym. Natomiast, jak opisano powyżej, oferowane produkty z zakresu modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki opierają się na przepisach Kodeksu cywilnego.

Jeżeli chodzi o podniesione w petycji kwestie dotyczące reklamy tzw. „odwróconej hipoteki” w mediach i na stronach internetowych, to takie działania przedsiębiorców oferujących te produkty muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2019 r. poz. 369) zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe

¹ Por. Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich - Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wrzesień 2013r. str. 38-
<https://www.uokik.gov.pl/raporty2.php>

interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- 1) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- 2) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji;
- 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.

Dodatkowo zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070) zakazane jest stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych.

W zakresie pojęcia nieuczciwej praktyki rynkowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ww. ustawy mieszczą się:

- praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształcająca lub mogąca zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu,
- praktyka rynkowa wprowadzająca w błąd oraz agresywną praktyka rynkowa, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk.

Dodatkowo zgodnie z art. 5 ust. 2 ww. ustawy wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności:

- 1) rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji;
- 2) rozpowszechnianie prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzać w błąd;
- 3) działanie związane z wprowadzeniem produktu na rynek, które może wprowadzać w błąd w zakresie produktów lub ich opakowań, znaków towarowych, nazw handlowych lub innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorcę lub jego produkty (...).

W przypadku, gdy przedsiębiorca stosuje nieuczciwe praktyki rynkowe, stosownie do art. 12 ust. 1 ww. ustawy konsument, którego interes został zagrożony lub naruszony, może żądać:

- 1) zaniechania tej praktyki;
- 2) usunięcia skutków tej praktyki;
- 3) złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie;

4) naprawienia wyrządzonej szkody na zasadach ogólnych, w szczególności żądania unieważnienia umowy z obowiązkiem wzajemnego zwrotu świadczeń oraz zwrotu przez przedsiębiorcę kosztów związanych z nabyciem produktu;

5) zasądzenia odpowiedniej sumy pieniężnej na określony cel społeczny związany ze wspieraniem kultury polskiej, ochroną dziedzictwa narodowego lub ochroną konsumentów. Ponadto zgodnie z art. 12 ust. 2 ww. ustawy z wymienionymi powyżej roszczeniami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 5, mogą również wystąpić:

1) Rzecznik Praw Obywatelskich;

2) Rzecznik Finansowy;

3) krajowa lub regionalna organizacja, której celem statutowym jest ochrona interesów konsumentów;

4) powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów.

W tym miejscu należy również podkreślić, że w myśl art. 13 ww. ustawy ciężar dowodu, że dana praktyka rynkowa nie stanowi nieuczciwej praktyki wprowadzającej w błąd spoczywa na przedsiębiorcy, któremu zarzuca się stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej.

Przytoczone powyżej przepisy wskazują, że problem podniesiony w petycji znajduje swoje odzwierciedlenie w regulacjach prawnych dotyczących ochrony konsumenta.

Niezależnie od powyższego należy poinformować, że Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadził kontrole przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich, w ramach których analizował też treść reklam prezentowanych przez te przedsiębiorstwa w kontekście możliwości naruszenia zbiorowego interesu konsumentów w oparciu o przepisy cytowanej powyżej ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Analiza reklam wykazała 16 naruszeń z zakresu stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych. W 14 przypadkach naruszenia te sprowadzały się do działania wprowadzającego w błąd, które polegało na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji (art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym).

Na przykład w decyzji Prezesa UOKiK - RWA-38/2013 - uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działanie Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie polegające na prezentowaniu na stronie internetowej www.funduszhipoteczny.pl nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści: (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez

pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów - i nakazuje zaniechanie jej stosowania. Ponadto w ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz godzi w zbiorowe interesy konsumentów (...) - Prezes UOKiK w ww. decyzji nakazał zaniechanie stosowania tych praktyk i nałożył kary pieniężne.

W pozostałych dwóch przypadkach wprowadzające w błąd działania polegały na rozpowszechnianiu prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzić w błąd (art. 5 ust. 2 pkt ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym).

Powyższe nieprawidłowości, ocenione jako naruszające ustawę o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym były podstawą dla wszczęcia postępowań w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko pięciu spośród siedmiu skontrolowanym przedsiębiorców². W wyniku postępowań wydano trzy decyzje stwierdzające stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i nakładających kary pieniężne na podmioty stosujące te praktyki³.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów na bieżąco monitoruje rynek przedsiębiorców oferujących konsumentom zawieranie umów o dożywotnie świadczenia okresowe w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Urząd monitoruje ten rynek między innymi pod kątem reklam kierowanych do konsumentów w kontekście możliwości naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Jeżeli Pana doświadczenie w zakresie współpracy z przedsiębiorcami zawierającymi umowy o dożywotnie świadczenia wskazuje na możliwość naruszenia interesów konsumentów, to zgodnie z art. 100 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów

² Por. Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich - Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wrzesień 2013r. od str. 70
<https://www.uokik.gov.pl/raporty2.php>

³ Por. decyzje nr RWA-38/2013, RWA-52/2012, RWA-12/2012
https://decyzje.uokik.gov.pl/bp/dec_prez.nsf

może Pan zgłosić Prezesowi Urzędu na piśmie zawiadomienie dotyczące podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Prezes analizuje takie zawiadomienie i podejmuje decyzję co do wszczęcia postępowania w sprawie.

Natomiast jeżeli chodzi o ewentualne dodatkowe zmiany przepisów szczegółowych w kontekście dodatkowego uregulowania zasad reklamowania takiej działalności, to należy wyjaśnić, że podmiotem właściwym dla zmian w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym jest minister właściwy do spraw finansów natomiast za przepisy kodeksu cywilnego regulujące rentę dożywotnią czy umowę dożywocia odpowiada Minister Sprawiedliwości.

Mam nadzieję, że przedstawione wyjaśnienia okażą się przydatne w przedstawionej przez Pana sprawie.

Z poważaniem,

