



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

RAPORT

Z KONTROLI PRZEDSIĘBIORCÓW ZAWIERAJĄCYCH UMOWY ŚWIADCZEŃ DOŻYWOTNICH



Wrocław, wrzesień 2013 r.

Raport został opracowany przez Delegaturę UOKiK we Wrocławiu

Wykaz skrótów	6
Wstęp	8
1. Cel i zakres raportu	12
1.1. Cel, ramy prawne i metodologia doboru badanych przedsiębiorców	12
1.2. Zakres przedmiotowy raportu	15
1.3. Zakres podmiotowy raportu	17
2. Charakterystyka działalności prowadzonej przez badane podmioty	20
2.1. Podstawowe pojęcia, stan prawny	20
2.1.1. Aktualny stan prac legislacyjnych nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym i rentą dożywotnią	22
2.1.2. Założenia do projektów ustaw o odwróconym kredycie hipotecznym i o rencie dożywotniej	23
2.2.1. Umowa dożywocia	26
2.2.2. Umowa renty	30
2.2.3. Umowa ubezpieczenia	34
2.2.4. Umowa pożyczki	37
2.2.5. Podsumowanie charakterystyki produktów oferowanych konsumentom w umowach świadczeń dożywotnich - podobieństwa i różnice zasadniczych elementów tych umów	38
2.2.6. Kwestia zabezpieczenia roszczeń przysługujących konsumentom z tytułu zawartych umów świadczeń dożywotnich	42

2.2.7. Zasady obliczania wysokości świadczeń okresowych wypłacanych konsumentom w umowach świadczeń dożywotnich	45
2.3. Sposoby i formy sprzedaży oferowanych produktów	46
2.4. Reklama i promocja oferowanych produktów	49
2.4.1. Reklama telewizyjna	49
2.4.2. Reklama internetowa	50
2.4.4. Reklama prasowa	52
2.4.5. Wydawnictwa i własne publikacje	52
2.4.6. Inne formy promocji	53
3. Naruszenia w stosowanych wzorcach umownych	54
3.1. Naruszenia w zakresie niedozwolonych postanowień umownych	54
3.1.1. Postanowienia dotyczące przyjęcia osób trzecich na mieszkanie	54
3.1.2. Postanowienia upoważniające przedsiębiorcę do potwierdzania tytułu do otrzymania świadczenia dożywotniego	57
3.1.3. Postanowienia dotyczące praw i obowiązków uposażonego/ spadkobierców z tytułu umowy świadczeń dożywotnich	58
3.1.4. Postanowienia określające obowiązki konsumenta związane z korzystaniem z nieruchomości	61
3.1.5. Inne postanowienia niedozwolone	64
3.2. Naruszenia w zakresie zbiorowych interesów konsumentów	66
4. Naruszenia w reklamie	70
4.1. Naruszenia ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym	70

4.1.1. Reklama wprowadzająca w błąd poprzez rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji	73
4.1.2. Reklama wprowadzająca w błąd poprzez rozpowszechnianie prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzać w błąd	77
5. Podsumowanie	80

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik Nr 1 Wykaz naruszeń we wzorcach umów oraz umowach stosowanych przez przedsiębiorców, zawierających umowy świadczeń dożywnych.

Załącznik Nr 2 Wykaz naruszeń w reklamach, stosowanych przez przedsiębiorców, oferujących konsumentom zawieranie umów świadczeń dożywnych.

Załącznik Nr 3 Poradnik dla konsumentów zainteresowanych zawarciem umowy świadczeń dożywnych.

Wykaz skrótów:

- ETS - Europejski Trybunał Sprawiedliwości;
- Fundusz Dom S.A. - Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II, nr 29, 00-867 Warszawa;
- Fundusz Dom S.A. s.k.a. - Fundusz Hipoteczny Dom S.A. s.k.a.
z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II, nr 29, 00-867 Warszawa;
- Fundusz Familia - Fundusz Hipoteczny Familia S.A.
z siedzibą w Warszawie, ul. Jasna 14/16A, 00-041 Warszawa;
- Fundusz Gwarancja - Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Borowskiego 2a-3, 66-400 Gorzów Wielkopolskim;
- Fundusz Omnes - Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul. Smoleńska 3, 70-026 Szczecin;
- Fundusz Senior - Fundusz Senior sp. z o.o. z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju, ul. Świerczewskiego 8, 44-336 Jastrzębie Zdrój;
- MF - Ministerstwo Finansów;
- MG - Ministerstwo Gospodarki;
- MS - Ministerstwo Sprawiedliwości;
- GUS - Główny Urząd Statystyczny;
- RM - Rada Ministrów;
- k.c. - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 1964 roku, nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- KRS - Krajowy Rejestr Sądowy;
- k.p.c. - ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku - *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 1964 roku, nr 43, poz. 296 z późn. zm.);
- KNF - Komisja Nadzoru Finansowego;
- KRM - Komitet Rady Ministrów;
- Prezes UOKiK - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- Rejestr - rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - *Kodeks postępowania cywilnego*;
- SN - Sąd Najwyższy;
- SOKiK - Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- TU Europa - Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław;
- TSUE - Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej;
- UOKiK - Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

- ustawa kk - ustawa z dnia 12 maja 2011 roku o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2011 roku, nr 126, poz. 715 z późn. zm.);
- ustawa okik - ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 roku, nr 50, poz. 331 z późn. zm.);
- ustawa pnpr - ustawa z 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2007 roku, nr 171, poz. 1206 z późn. zm.).

Wstęp

Niniejszy raport ma na celu kompleksową charakterystykę oraz diagnozę działań przedsiębiorców oferujących konsumentom zawieranie umów o dożywotnie świadczenia okresowe w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości lub inne świadczenia (zwanymi dalej „umowami świadczeń dożywotnich”). Raport przedstawia ponadto sytuację prawną konsumentów, którzy zawarli już takie umowy oraz tych, którzy zdecydują się je zawrzeć w najbliższej przyszłości.

Raport powstał na podstawie analizy i opracowania danych i materiałów, zgromadzonych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej „UOKiK”) oraz analizy i interpretacji obowiązujących przepisów prawnych, związanych z działalnością badanych podmiotów i stosowanych przez nich umów zawieranych z konsumentami. Informacje te uzyskano w wyniku zapytań wystosowanych do siedmiu podmiotów działających w objętym raportem segmencie rynku usług finansowych w Polsce, tj. Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A. we Wrocławiu, Funduszu Hipotecznego Dom S.A. w Warszawie, Funduszu Hipotecznego Dom S.A. s.k.a. w Warszawie, Funduszu Hipotecznego Gwarancja sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, Funduszu Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, Funduszu Hipotecznego Familia S.A. w Warszawie, Funduszu Hipotecznego Omnes sp. z o.o. w Szczecinie (zwanymi dalej „Spółkami”).

Powyższe źródła informacji miały charakter pierwszoplanowy. Brak jest bowiem aktualnie innych danych statystycznych i opracowań, dotyczących działalności badanych podmiotów. Podczas sporządzania raportu wystąpiono także do instytucji rządowych i pozarządowych, zaangażowanych w prace legislacyjne związane z tematem raportu, takich jak: Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Gospodarki, Komisja Nadzoru Finansowego, Związek Banków Polskich, Krajowa Izba Gospodarcza, Rzecznik Ubezpieczonych, z prośbą o przekazanie posiadanych przez nie informacji, odnoszących się do przedmiotu prezentowanego opracowania. Przy sporządzaniu niniejszego raportu wykorzystano też materiały i dane znajdujące się w zasobach UOKiK oraz informacje otrzymane od rzeczników konsumentów miast metropolitalnych.

Umowy będące przedmiotem analizy UOKiK powszechnie są określane mianem „odwróconej hipoteki”. Nazwa ta, jakkolwiek wieloznaczna i nieprecyzyjna, występuje w piśmiennictwie polskim i jest stosowana przez podmioty objęte badaniem.

Wieloznaczność ta polega na tym, że takie określenie stosowane jest również zamiennie z pojęciem „odwrócony kredyt hipoteczny”. W polskich realiach, przy braku regulacji ustawowych, przyjęło się powszechnie, że termin „odwrócona hipoteka” oznacza wspólne określenie dla różnych umów przeniesienia własności nieruchomości w zamian za dożywotnie, regularne świadczenia w pieniądzu, zawieranych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

W celu uporządkowania tego stanu rzeczy, aktualnie trwają prace legislacyjne nad projektem założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, przygotowanym przez Ministerstwo Finansów i przyjętym przez Komitet Rady Ministrów w dniu 17 października 2011 roku. Zgodnie z tym projektem, wyłącznie banki, prowadzące działalność jako spółki prawa handlowego, jak również oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych operujących na podstawie jednolitego paszportu europejskiego, będą mogły oferować odwrócone kredyty hipoteczne. Obecnie brak takiego ograniczenia.

Z kolei przedmiotem prac Ministerstwa Gospodarki jest prawne uregulowanie tzw. renty dożywotniej, jako instytucji przeniesienia własności nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenia, funkcjonującej niezależnie od regulacji Kodeksu cywilnego. W najbliższym czasie projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym oraz propozycja uregulowania instytucji dożywotniego świadczenia pieniężnego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, tzw. renta dożywotnia (projekt) powinny zostać wniesione pod obrady Rady Ministrów i poddane wspólnemu procedowaniu¹.

Wobec braku szczególnych uregulowań prawnych, działające na polskim rynku podmioty zawierają aktualnie umowy świadczeń dożywotnich, posługując się przepisami dotyczącymi umowy dożywocia, umowy renty, umowy ubezpieczenia oraz umowy pożyczki, zawartymi w Kodeksie cywilnym.

¹ pismo MF z dnia 15 kwietnia 2013 roku i z dnia 24 września 2013 r.

Raport powstał z zamiarem przedstawienia fazy rozwoju rynku usług oferowania świadczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, przedstawienia i przeanalizowania aktualnych rozwiązań prawnych, stosowanych do tego rodzaju transakcji na rynku polskim oraz wskazania zagrożeń ekonomicznych i finansowych dla konsumentów, którzy stali się kontrahentami podmiotów oferujących tego rodzaju usługi.

Raport składa się z czterech kolejno ze sobą powiązanych części. W części pierwszej przedstawiony jest rynek usług oferowanych świadczeń od strony przedmiotowej i podmiotowej. Część druga obejmuje charakterystykę i analizę prawną umów świadczeń dożywotnich zawieranych z konsumentami przez badane podmioty. Część trzecia prezentuje naruszenia interesów konsumentów zawarte w umowach, a część czwarta - naruszenia interesów konsumentów, wynikające z nieuczciwej reklamy.

Raport kończą - wynikające z rozważań - wnioski i ocena Prezesa Urzędu Ochrony i Konkurencji, odnoszące się do sytuacji konsumenta na rynku umów świadczeń dożywotnich, z uwzględnieniem zagrożeń, jakie może on napotkać w związku z zawarciem takiej umowy.

1. Cel i zakres raportu

1.1. Cel, ramy prawne i metodologia doboru badanych przedsiębiorców

Celem podstawowym raportu jest przedstawienie wyników kontroli obecnie działających przedsiębiorców, oferujących konsumentom zawieranie umów świadczeń dożywotnych, w kontekście przestrzegania przez nich przepisów prawa z zakresu ochrony konsumentów.

W trakcie prac nad raportem, aby sprawdzić czy zabezpieczone są interesy osób, które już zawarły lub zamierzają w przyszłości zawrzeć umowy świadczeń dożywotnych, poddano analizie prawnej umowy, wzorce umów i reklamy stosowane przez przedsiębiorców oferujących konsumentom badane usługi. Po dokonaniu analizy sformułowano wnioski czy, a jeśli tak, to w jakim stopniu i zakresie, badane podmioty stosowały niezgodne z prawem praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Jako końcowy wynik raportu przedstawiono postulaty działań, które powinny zostać podjęte (postępowania administracyjne, pozwy, wezwania do przedsiębiorców, sygnalizacje do organów państwowych: KNF, GIODO) w celu wyeliminowania wskazanych w raporcie naruszeń.

Kolejną zasadniczą funkcją, jaką ma za zadanie spełnić raport, jest pogłębienie wiedzy konsumentów na temat oferowanych im umów świadczeń dożywotnych, ich charakteru i potencjalnych zagrożeń. Zasadne jest także wyjaśnienie, że powszechnie przyjęty termin „odwrócona hipoteka”, używany dla określenia takich umów, nie jest pojęciem prawnym, gdyż jak dotąd nie ma ustawy, która by regulowała takie umowy oraz posługiwała się tym terminem. Trzeba także uświadomić, że mianem „odwróconej hipoteki” określa się „odwrócony kredyt hipoteczny”, który jest rozwiązaniem prawnym obecnym na rynku amerykańskim i niektórych rynkach europejskich. Idąc dalej, celem raportu jest pokazanie, że w ramach odwróconego kredytu hipotecznego występują dwa modele: tzw. model sprzedażowy (obecny na polskim rynku w postaci umów świadczeń dożywotnych) oraz tzw. model kredytowy, który w przyszłości ma być oferowany przez banki w Polsce.

Raport służy również podniesieniu świadomości prawnej konsumentów - osób starszych, szczególnie narażonych na możliwe do stosowania przy tego typu transakcjach socjotechniki. Ma także przedstawić zagadnienia i problemy, jakie może napotkać konsument, w związku z zawarciem umowy oferowanej przez kontrolowanych

przedsiębiorców. Z tego względu wraz z raportem opracowano poradnik przeznaczony dla konsumentów, aby ułatwić im prawidłowe podejmowanie decyzji w sprawie ewentualnego zawarcia przyszłej umowy.

Jednocześnie niniejsze opracowanie ma spełnić funkcję prewencyjną, poprzez zasygnalizowanie przedsiębiorcom, że Prezes UOKiK podejmuje działania w ramach swoich kompetencji w różnych obszarach rynku, co w konsekwencji będzie sprzyjać przestrzeganiu przez przedsiębiorców prawa w relacjach ze słabszą stroną umowy, jaką jest konsument.

Należy zaznaczyć, że działalność przedsiębiorców objętych raportem została po raz pierwszy poddana kompleksowej kontroli Prezesa UOKiK. Podkreślić jednak trzeba, że działanie to zostało podjęte z własnej inicjatywy i nie było reakcją na napływające skargi konsumenckie, czy ewentualne sygnalizacje o dostrzeżonych nieprawidłowościach ze strony innych instytucji. Zarówno Rzecznik Ubezpieczonych, jak i KNF podali, że jak dotąd nie wpłynęły do nich skargi konsumenckie na działalność podmiotów oferujących umowy świadczeń dożywnych. Również z informacji uzyskanych od rzeczników konsumentów wynika, że jak dotychczas ilość skarg konsumenckich była znikoma (skarga konsumencka zgłoszona w Szczecinie i w Warszawie)².

W tej sytuacji, niniejszy raport w głównej mierze służy celom edukacyjnym i informacyjnym. Przedsiębiorcom oferującym przedmiotowe usługi może posłużyć jako materiał pomocniczy przy formułowaniu, czy też weryfikacji stosowanych wzorców umów, a konsumentom jako pomoc przy interpretacji zawieranych przez nich umów.

Jak już wcześniej wspomniano, Prezes UOKiK w ramach swoich kompetencji podejmuje działania kontrolne w różnych obszarach rynku. Wynika to z treści przepisu art. 31 ustawy okik, który stanowi, że do zakresu działania Prezesa UOKiK należy sprawowanie kontroli przestrzegania przez przedsiębiorców przepisów tej ustawy oraz wydawanie decyzji - między innymi - w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a także występowanie do przedsiębiorców w sprawach ochrony praw i interesów konsumentów. Prezes UOKiK może wszcząć postępowanie wyjaśniające w sprawach dotyczących ochrony zbiorowych interesów konsumentów w określonej gałęzi gospodarki, na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy okik.

² stan na kwiecień 2013 r.

Mając na uwadze powołane uregulowania prawne, Prezes UOKiK dla potrzeb niniejszego raportu przeprowadził kontrolę działalności przedsiębiorców, oferujących konsumentom zawieranie umów o dożywotnie świadczenia okresowe w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości lub inne świadczenia. Wobec stwierdzonych w toku tych czynności naruszeń, Prezes UOKiK może interweniować w sposób uzależniony od stwierdzonego naruszenia. W przypadku podejrzenia, że dany przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, poprzez kształtowanie treści stosunków prawnych niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Prezes UOKiK wszczyna postępowanie administracyjne, które kończy się wydaniem decyzji administracyjnej. Od decyzji Prezesa UOKiK służy odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie, zwanego dalej „SOKiK”, który ocenia prawidłowość decyzji Prezesa UOKiK.

Z kolei, w przypadku podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy niedozwolonych postanowień umownych, Prezes UOKiK może podejmować czynności procesowe lub administracyjne:

a) procesowe - na podstawie art. 479³⁶ i n. k.p.c., poprzez wystąpienie do SOKiK z pozwem o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. W tym przypadku Sąd ten dokonuje abstrakcyjnej kontroli wzorca umownego, badając go w oderwaniu od konkretnych umów zawartych na jego podstawie. Skutkiem prawomocnego orzeczenia SOKiK, potwierdzającego abuzywność danego postanowienia, jest wpisanie go do Rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK, zwanego dalej „Rejestrem”, i zakaz stosowania go przez wszystkich przedsiębiorców (skutek *erga omnes*). W tym miejscu należy zatem wskazać, że przedstawiona w raporcie ocena abuzywności postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółki nie jest ostateczna, albowiem wyłącznie SOKiK jest właściwy do uznania danego postanowienia za niedozwolone postanowienie umowne;

b) administracyjne - w sytuacji, gdy zachodzi podejrzenie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wcześniej wpisane do Rejestru. Może to dotyczyć również takich sytuacji, w których przedsiębiorca stosuje klauzule podobne do wpisanych do Rejestru, nawet jeśli wyrok SOKiK, na mocy którego dokonano wpisu, nie był wydany w stosunku do tego przedsiębiorcy.

Trzeba przy tym zauważyć, że przeprowadzona przez Prezesa UOKiK kontrola wzorców umownych nie wyklucza dokonania ponownej ich oceny w przyszłości, albowiem stały monitoring rynku w zakresie stosowania przez przedsiębiorców niedozwolonych postanowień umownych, pozwala na odpowiednią do aktualnych okoliczności ocenę wykorzystywanych we wzorcu postanowień.

Z uwagi na fakt, że Prezes UOKiK nie ma uprawnień do podejmowania działań w indywidualnych sprawach konsumentów, wszystkie jego działania nakierowane są na ochronę interesu publicznoprawnego. Wynika to z celu ustawy okik, opisanego w art. 1 ust. 1, gdzie wskazuje się, że ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Podejmowane zatem przez Prezesa UOKiK interwencje nie mają bezpośredniego przełożenia na indywidualne spory konsumentów z przedsiębiorcami.

Przedstawiając metodologię doboru badanych przedsiębiorców należy wskazać, iż w pierwszej fazie prac nad raportem zbadano Spółki, wytypowane na podstawie informacji zebranych przez UOKiK, w zakresie powszechnie dostępnych źródeł (Internet, media, własne doświadczenia, informacje biznesowe). Tak wytypowani przedsiębiorcy zostali wezwani do wskazania innych znanych im podmiotów, oferujących produkty dotyczące dożywotnych świadczeń dla konsumentów. Równocześnie, w celu dalszej identyfikacji typowanych do badania podmiotów, skierowano zapytania do wybranych rzeczników konsumentów, Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Komisji Nadzoru Finansowego oraz Rzecznika Ubezpieczonych.

Wykaz Spółek - według stanu na koniec kwietnia 2013 roku - ustalony zgodnie z przyjętą metodologią doboru badanych przedsiębiorców i obejmujący wszystkie podmioty działające na badanym rynku, zostanie przedstawiony na końcu tego rozdziału.

1.2. Zakres przedmiotowy raportu

Dokonana przez Prezesa UOKiK analiza prawna objęła zawarte umowy oraz wzorce umów świadczeń dożywotnych, stosowane przez badanych przedsiębiorców pod kątem występowania w nich niedozwolonych postanowień umownych, udzielania konsumentom

rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji oraz stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych. Trzeba podkreślić, że umowy przenoszące własność nieruchomości zawierane są w formie aktu notarialnego, ponieważ taka forma czynności prawnej narzucona jest treścią przepisu art. 158 k.c. Okoliczność, że mamy do czynienia z aktem notarialnym, a nie typowym wzorcem, nie wyłącza możliwości oceny takich aktów pod kątem naruszenia interesów konsumentów. Taki pogląd wynika ze stanowiska zajętego przez SOKiK, który stwierdził, iż w jego ocenie „(...) udział notariusza przy zawieraniu umów i nałożone na niego z tego tytułu obowiązki nie mają żadnego znaczenia dla ustalenia, czy stosowany dokument ma charakter wzorca umowy”³.

Pod pojęciem wzorców umów należy rozumieć gotowe wzory umów (np. warunki sprzedaży, formularze, zamówienia, cenniki, warunki reklamacji), zawierające postanowienia narzucone przez jedną stronę stosunku prawnego, z wyłączeniem możliwości rzeczywistego wpływu drugiej strony na istnienie i treść tego postanowienia, a tym samym na kształt nawiązywanego stosunku prawnego⁴.

W ramach postępowania przeprowadzonego dla potrzeb niniejszego raportu, kontrolowane Spółki przekazały UOKiK wzorce umów oraz obowiązujące umowy dla oferowanych produktów, w łącznej liczbie 37 - według stanu na koniec kwietnia 2013 roku. Przeanalizowano je pod kątem zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów k.c. (dotyczących umów renty i dożywocia, ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności osobistej i użytkowania) oraz występowania postanowień, które mogą być niedozwolonymi postanowieniami umownymi, w rozumieniu przepisów art. 385¹ i nast. k.c.

Kontrola wzorców umownych nie wyczerpuje zakresu przedmiotowego raportu, albowiem dla ustalenia przestrzegania prawa przez objęte badaniem podmioty konieczna była także analiza ich działalności marketingowej. Zbadano zagadnienia dotyczące wypełniania obowiązków informacyjnych i stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych, co mieści się w zakresie uregulowanym przepisami ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku

³ Wyrok SOKiK z dnia 16 stycznia 2013 r., sygn. akt XVII AmC 5406/11

⁴ F. Zoll, Niedozwolone klauzule w umowach konsumenckich. (wprowadzenie do tłumaczenia dyrektywy nr 93/13 o niedozwolonych klauzulach w umowach konsumenckich), KPP 1993, nr 2, s. 191 i n.

o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2007 r., Nr 171, poz. 1206 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawa pnpr”. Przedmiotowemu badaniu poddano wszystkie reklamy, niezależnie od środków i form przekazu, tj.: reklamy w prasie oraz w mediach elektronicznych (telewizja, radio, Internet), ulotki, plakaty, pisemne informacje, banery przesłane przez badanych przedsiębiorców oraz zgromadzone w wyniku działań własnych UOKiK. W tym celu zweryfikowano 3 tytuły prasy ogólnokrajowej, tj. *Gazeta Wyborcza*, *Nasz Dziennik*, *Rzeczpospolita*, 4 czasopisma z programem telewizyjnym, najpoczytniejsze według ostatnich ogólnodostępnych danych Związku Kontroli Dystrybucji Prasy (ZKDP), tj. *Tele Tydzień*, *To & Owo*, *Tele Świat* i *Świat Seriali*, 7 czasopism dedykowanych m.in. seniorom, tj. *Działkowiec*, *Gazeta Kuracjusza*, *Najlepsze lata* (dodatek do *Super Expressu*), *Tygodnik 50+* (dodatek do 7 dzienników regionalnych *Partner Polska*), *Zdrowie Seniora*, *Żyj długo*, *Gość Niedzielny*, najpopularniejsze (według danych ZKDP) dzienniki lokalne, ukazujące się na obszarze poszczególnych województw, tj.: *Express Bydgoski*, *Gazeta Olsztyńska*, *Dziennik Bałtycki*, *Kurier Szczeciński*, *Gazeta Lubuska*, *Głos Wielkopolski*, *Express Ilustrowany*, *Życie Warszawy*, *Gazeta Współczesna*, *Gazeta Wrocławska*, *Nowa Trybuna Opolska*, *Dziennik Zachodni*, *Echo Dnia*, *Gazeta Krakowska*, *Gazeta Codzienna Nowiny*, *Dziennik Wschodni* (wydania internetowe).

Przeanalizowano materiały reklamowe, dotyczące produktów i usług oferowanych konsumentom, opublikowane w roku 2012 i w pierwszym kwartale roku 2013, niezależnie od ich nośnika.

W ten sposób, w ramach przeprowadzonej kontroli zbadano 46 przekazów reklamowych.

1.3. Zakres podmiotowy raportu

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodologią doboru badanych podmiotów, Prezes UOKiK zidentyfikował i objął badaniem 7 przedsiębiorców oferujących konsumentom zawieranie umów o dożywotnie świadczenia okresowe w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości lub inne świadczenia, tj.:

- Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa S.A. we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław;

- Fundusz Hipoteczny Dom S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II, nr 29, 00-867 Warszawa;
- Fundusz Hipoteczny Dom S.A. s.k.a. w Warszawie, Al. Jana Pawła II, nr 29, 00-867 Warszawa;
- Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Borowskiego 2a-3, 66-400 Gorzów Wielkopolskim;
- Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, ul. Świerczewskiego 8, 44-336 Jastrzębie Zdrój;
- Fundusz Hipoteczny Familia S.A. w Warszawie, ul. Jasna 14/16A, 00-041 Warszawa;
- Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o.o. w Szczecinie, ul. Smoleńska 3, 70-026 Szczecin.

Ze względu na niewielką liczbę podmiotów spełniających przyjęte kryteria podmiotowe, skontrolowano i ujęto w raporcie wszystkie Spółki działające na rynku, bez potrzeby ograniczeń. Trzeba podkreślić, że faktyczne działania kontrolne Prezesa UOKiK nie ograniczają się wyłącznie do ww. podmiotów, albowiem UOKiK na bieżąco monitoruje przedmiotowy rynek i w sytuacji pojawienia się nowego podmiotu jego działania zostaną poddane kontroli.

2. Charakterystyka działalności prowadzonej przez badane podmioty

2.1. Podstawowe pojęcia, stan prawny

Jak już wskazano we wstępie raportu, termin „odwrócona hipoteka” funkcjonuje w dwóch znaczeniach. Po pierwsze, jest powszechnie przyjętym i używanym skrótem pojęcia „odwrócony kredyt hipoteczny”. Instytucja „odwróconego kredytu hipotecznego” polega na tym, że właściciele nieruchomości (domów, mieszkań) zawierają z bankiem umowę, na mocy której uzyskują comiesięczną wypłatę (zwaną rentą), linię kredytową albo też jednorazową kwotę pieniędzy, w zamian za ustanowienie na ich nieruchomości hipoteki na rzecz banku. Bank zostaje ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości jako wierzyciel hipoteczny z tytułu środków pieniężnych wypłacanych (lub wypłaconych) właścicielowi nieruchomości. Rozwiązanie to charakteryzuje się przede wszystkim tym, że właściciele nieruchomości nie przenoszą na rzecz banku własności swojego mieszkania. Warto zaznaczyć, że kwota środków pieniężnych, jakie mają być wypłacone, jest z góry określona w umowie. Może więc mieć miejsce sytuacja, że pula środków przeznaczonych do wypłaty zostanie wyczerpana przed śmiercią beneficjenta. Nie muszą to być zatem świadczenia dożywotnie. Jest to tzw. model kredytowy odwróconej hipoteki. Podkreślenia wymaga, że oferta zawarcia umowy o odwrócony kredyt hipoteczny adresowana jest, co do zasady, do osób w wieku powyżej 65 roku życia. Odwrócony kredyt hipoteczny jest rozwiązaniem funkcjonującym na rynku amerykańskim i niektórych rynkach europejskich, na podstawie obowiązujących tam uregulowań prawnych.

Odwrócony kredyt hipoteczny, w rozumieniu przedstawionym powyżej, nie występuje jednak aktualnie w polskim systemie prawnym i gospodarczym ze względu na brak wymaganych regulacji ustawowych (aktu prawnego).

W polskich realiach przyjęto się natomiast, iż termin „odwrócona hipoteka” (ang. *reverse mortgage*) stosuje się do umów, polegających na tym, że konsument przenosi na Spółkę własność swojej nieruchomości w zamian za dożywotnie, regularne świadczenia w pieniądzu (w raporcie - umowy świadczeń dożywotnich). Jest to tzw. model sprzedażowy

odwróconej hipoteki. Jego główną cechą charakterystyczną jest konieczność przeniesienia przez konsumenta prawa własności mieszkania już w momencie zawarcia umowy ze Spółką.

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, umowy renty, umowy ubezpieczenia, a nawet umowy pożyczki oraz ograniczonych praw rzeczowych, tj. służebności osobistej i użytkowania.

Pojawienie się produktów, o jakich mowa powyżej, dedykowanych konkretnej grupie wiekowej, można uznać za reakcję rynku na istniejące potrzeby osób starszych, które zasadniczo zakończyły okres aktywności zawodowej. Z jednej strony zgromadziły już one pewien kapitał w postaci nieruchomości, z drugiej zaś otrzymywane świadczenia (emerytura, renta), nie zaspokajają ich potrzeb na oczekiwanym poziomie. Należy mieć na uwadze, że część osób starszych otrzymuje niskie świadczenia emerytalne i rentowe, nie ma osób bliskich lub też nie zawsze może liczyć na ich pomoc.

Jak już wyżej nadmieniono, na rynku występują dwa modele „odwróconej hipoteki”, tzw. model sprzedażowy (ang. *sale model*) oraz tzw. model kredytowy (ang. *loan model*). Zasadnicza różnica pomiędzy tymi modelami 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. Istotne jest, o czym już wcześniej wspomniano, że na polskim rynku nie funkcjonuje model kredytowy, a tym samym polscy seniorzy przenoszą własność nieruchomości na przedsiębiorcę już w chwili podpisania umowy świadczeń dożywotnich. Z powyższej różnicy wynikają dalsze skutki. W modelu kredytowym to konsument nadal ponosi szeroko rozumiane koszty utrzymania nieruchomości (ubezpieczenia, podatki, opłaty czynszowe). W modelu sprzedażowym zaś koszty te powinny być ponoszone, co do zasady, przez przedsiębiorców. Ponadto, w modelu kredytowym, wysokość świadczeń jakie może uzyskać konsument jest określona z

góry przy zawarciu umowy i stanowi ułamek wartości nieruchomości. W przypadku, gdy wysokość wypłat dokonywanych przez bank wyczerpie tę wartość, konsument nie będzie już uzyskiwał dalszych świadczeń okresowych. W modelu sprzedażowym taka konstrukcja nie występuje. Konsument otrzymuje umówione świadczenie okresowe dożywotnio, niezależnie od tego, czy łączna ich wartość przekroczy wartość nieruchomości. 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”. W modelu sprzedażowym, który funkcjonuje obecnie na polskim rynku, takiej możliwości brak, gdyż spadkobiercy nie mają możliwości odziedziczenia nieruchomości, która stała się już własnością przedsiębiorcy.

2.1.1. Aktualny stan prac legislacyjnych nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym i rentą dożywotnią⁵

Już w 2008 roku pojawiły się pierwsze sygnały, zwracające uwagę na potrzebę uregulowania zasad działania odwróconego kredytu hipotecznego. Podjęte przez MF prace, z udziałem przedstawicieli Parlamentu, Ministerstwa Sprawiedliwości, Prezesa UOKiK i organizacji reprezentujących sektor bankowy oraz ubezpieczeniowy, po odbyciu szeregu konsultacji, zaowocowały przedłożeniem założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Jednocześnie w 2011 roku, MG - z uwagi, że na rynku funkcjonują podmioty mające w swej ofercie możliwość uzyskania świadczeń w zamian za przeniesienie własności nieruchomości - wystąpiło o uregulowanie instytucji dożywotniego świadczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. MG zaproponowało, aby instytucja ta została uregulowana w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym. W konsekwencji prace nad projektami zostały połączone.

⁵ stan na dzień 15 kwietnia 2013 roku

W dniu 17 stycznia 2012 roku, Rada Ministrów przychyliła się do propozycji MG dotyczącej potrzeby uregulowania w jednym akcie prawnym również instytucji sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia. RM zobowiązała Ministra Gospodarki do opracowania propozycji rozwiązań dotyczących zasad oferowania rent dożywotnich.

Zgodnie z ustaleniem RM, projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym oraz propozycje dotyczące zasad oferowania rent dożywotnich powinny być procedowane wspólnie⁶.

Propozycja MG przygotowana w pierwszej połowie 2012 roku, stanowiąca uzupełnienie projektu MF, była przedmiotem uzgodnień międzyresortowych. W czerwcu 2012 roku, projekt skierowany został do rozpatrzenia przez KRM. W związku z rozbieżnościami między MG a MF w kwestii nadzoru nad podmiotami oferującymi rentę dożywotnią, Przewodniczący KRM podjął decyzję o nieprocedowaniu projektu do czasu wypracowania wspólnych rozwiązań. Po przeprowadzeniu roboczych uzgodnień z MF i MS przygotowana została nowa wersja projektu, przyjęta w lutym 2013 roku przez MG i przekazana do MF. Przygotowany w MG projekt założeń uregulowania tzw. renty dożywotniej, w kwietniu 2013 roku, został ponownie skierowany do rozpatrzenia przez stały Komitet RM. W przypadku przyjęcia projektu przez KRM zostanie on skierowany na posiedzenie RM. Po akceptacji projektu przez RM przygotowany zostanie projekt ustawy. Na etapie opracowywania raportu nie można określić terminu zakończenia prac legislacyjnych nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej⁷.

2.1.2. Założenia do projektów ustaw o odwróconym kredycie hipotecznym i o rencie dożywotniej

Zgodnie z projektem założeń opracowanym przez MF, odwrócony kredyty hipoteczny będzie mógł być oferowany wyłącznie przez banki prowadzące działalność jako spółki polskiego prawa handlowego, jak również oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych operujących na podstawie jednolitego paszportu europejskiego.

⁶ pismo MF z dnia 15 kwietnia 2013 roku

⁷ pismo MG z dnia 11 kwietnia 2013 roku

Mechanizm odwróconego kredytu polega na tym, że pomiędzy bankiem a klientem zawierana jest umowa kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości beneficjenta, przy czym spłata kredytu jest odroczone w czasie i następuje po śmierci kredytobiorcy, zasadniczo ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. W odróżnieniu od aktualnie oferowanych umów polegających na przeniesieniu przez beneficjenta prawa własności nieruchomości na przedsiębiorcę w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne oraz prawo dożywotniego mieszkania w nieruchomości, zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie będzie powodowało przejścia na bank prawa własności nieruchomości. Jednocześnie w umowie zostanie wskazany maksymalny okres wypłaty świadczeń. Po śmierci kredytobiorcy jego spadkobiercy będą mieli możliwość dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa do nieruchomości. Jeżeli nie wyrażą woli skorzystania z tej opcji będą zobowiązani do przeniesienia prawa do nieruchomości na bank. W takiej sytuacji wierzytelność banku zostanie zaspokojona z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Niezależnie od powyższego bank będzie miał obowiązek rozliczenia ze spadkobiercami kwoty wynikającej z dokonanej wyceny nieruchomości, w sytuacji kiedy kwota ta będzie przewyższać wartość wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego. Projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym przewiduje szczególne rozwiązania dotyczące upadłości banków oferujących tego rodzaju usługi finansowe. Jeżeli środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostaną udostępnione kredytobiorcy w części, z chwilą ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej, umowa o odwrócony kredyt hipoteczny ulegnie rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części. Jednocześnie niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości kredytodawcy syndyk masy upadłości złoży do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej wysokości udostępnionej kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami określonymi w umowie, naliczonymi do dnia ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej⁸. Projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jest dostępny na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji⁹.

Z kolei w kwestii założeń do projektu ustawy o rencie dożywotniej (model sprzedażowy), MG wskazało, że podmioty oferujące przeniesienie prawa własności z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości,

⁸pismo MF z dnia 15 kwietnia 2013 roku

⁹<http://legislacja.rcl.gov.pl/lista/1/projekt/14617>

w połączeniu z wypłacaniem dożywotniej renty działają obecnie w oparciu o konstrukcję umowy dożywocia, uregulowanej w k.c. Kodeksowe uregulowania prawne nie zapewniają jednak pełnej ochrony beneficjentom usług oferowanych coraz częściej na rynku. W związku z tym MG zaproponowało uregulowanie instytucji przeniesienia własności nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenia w odrębnym od k.c. akcie prawnym, jako uzupełnienie rozwiązań w nim przewidzianych, w szczególności umowie renty i umowie dożywocia. Zaproponowano uregulowanie powyższej instytucji w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym w celu wyraźnego wskazania różnic między obiema instytucjami tak, by zainteresowane osoby mogły podjąć świadomą i przemyślaną decyzję o skorzystaniu z jednej z nich, po dokonaniu oceny korzyści i ryzyk, jakie wiążą się z każdym z przedstawionych w ustawie rozwiązań. Organem nadzoru nad działalnością tych podmiotów będzie KNF. Świadczeniodawcy przekazywać będą organowi nadzoru roczne sprawozdanie finansowe oraz dwa razy w roku - informacje o łącznej wartości i liczbie zawartych umów. Podmiot oferujący ten produkt obowiązany będzie używać w swojej firmie nazwy „fundusz hipoteczny”. Sankcją za używanie nazwy mimo nie spełnienia przez podmiot warunków ustawowych, będą kary grzywny albo pozbawienia wolności. Wykonywanie działalności polegającej na oferowaniu renty dożywotniej bez zezwolenia będzie podlegać takim samym karom.

W przypadku zainteresowania potencjalnego świadczeniobiorcy zawarciem umowy będzie on otrzymywał szczegółowy zakres informacji w formie pisemnej, a następnie projekt umowy ze wskazaniem szacunkowej wysokości przyszłych świadczeń. Umowa ta zostanie zawarta pod warunkiem złożenia przez zainteresowanego wyraźnego oświadczenia na piśmie, w terminie 30 dni od daty jej przekazania. W sytuacji złożenia oświadczenia woli zawarcia umowy przeniesienia własności w zamian za dożywotnie świadczenia pieniężne przez potencjalnego świadczeniobiorcę, dokonana zostanie wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę. Celem zabezpieczenia wiarygodności świadczeniobiorcy z tytułu okresowych świadczeń pieniężnych w ramach renty dożywotniej, w szczególności na wypadek problemów z płynnością finansową przedsiębiorcy, proponuje się obowiązkowe ustanowienie hipoteki na nieruchomości, której własność przeszła na świadczeniodawcę. Celem uniknięcia konieczności dochodzenia ewentualnych roszczeń na drodze sądowej, proponuje się wprowadzenie w ustawie tzw. poddanie się przez świadczeniodawcę w akcie notarialnym egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W celu dodatkowego

zabezpieczenia interesów świadczeniobiorcy, wprowadzona zostanie regulacja, zgodnie z którą w przypadku przeniesienia własności nieruchomości na inny podmiot w czasie trwania umowy, obowiązek wypłaty świadczeń obciąża świadczeniodawcę. Regulacja przewidywać również będzie wyłączenie możliwości zawarcia umowy, której przedmiotem jest oddanie nieruchomości zajmowanej przez świadczeniobiorcę innym osobom do używania (najem, dzierżawa) do chwili jego śmierci. W razie upadłości świadczeniodawcy, zastosowanie znajdą przepisy ustawy prawa upadłościowego zmierzające do ochrony świadczeniobiorcy na wypadek sprzedaży nieruchomości. Przewiduje się ponadto wprowadzenie zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w taki sposób, aby interesy świadczeniobiorcy były chronione tak jak w przypadku prawa dożywocia, nawet w braku jego wpisu w księdze wieczystej¹⁰.

Z uwagi na charakter i zakres przedmiotowy raportu proponowane założenia do projektów ustaw o odwróconym kredycie hipotecznym i o rencie dożywotniej zostały przedstawione w nim bardzo skrótowo.

2.2. Opis umów świadczeń dożywotnich

Jak już powyżej wskazano, w obecnym stanie prawnym, na rynku polskim funkcjonuje jedynie model sprzedażowy odwróconej hipoteki. Wobec braku szczególnych uregulowań prawnych przedsiębiorcy stosują różne rozwiązania, posługując się przepisami dotyczącymi umowy dożywocia, umowy renty, umowy ubezpieczenia oraz umowy pożyczki. Umowy te zostaną omówione poniżej, z uwzględnieniem różnych rozwiązań kodeksowych na jakich są oparte.

2.2.1. Umowa dożywocia

Pierwszą z kategorii umów świadczeń dożywotnich są umowy skonstruowane w oparciu o umowę dożywocia. Podstawę prawną umowy dożywocia stanowi art. 908 § 1 k.c., zgodnie z którym, *jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca*

¹⁰ projekt MG uregulowania tzw. renty dożywotniej z dnia 27 lutego 2013 roku

zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opatu, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. W oparciu o powyższą definicję umowy z seniorami zawierają następujące podmioty: Fundusz Hipoteczny Dom S.A. spółka komandytowo - akcyjna w Warszawie, Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o.o. w Szczecinie.

Na mocy umowy o dożywocie, zawieranej w formie aktu notarialnego i oferowanej przez **Fundusz Hipoteczny Dom S.A. spółka komandytowo - akcyjna w Warszawie**, konsument przenosi na przedsiębiorcę własność swojego mieszkania w zamian za dożywotnie utrzymanie. Polega ono na obowiązku spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu, wypłacanych konsumentowi co miesiąc - aż do śmierci konsumenta, pomniejszonych przed wypłatą o zryczałtowaną kwotę opłat czynszowych. Kwota ta jest waloryzowana kwartalnie o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Ponadto Spółka ustanawia na nieruchomości będącej przedmiotem umowy, dożywotnią służebność osobistą mieszkania na rzecz konsumenta, która obejmuje uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego. Służebność ta wygasa najpóźniej z chwilą śmierci konsumenta, a zatem nie będzie przysługiwać jego dzieciom, rodzicom oraz małżonkowi. Konsument jednocześnie wyraża zobowiązanie, że bez zgody przedsiębiorcy nie dokona w nieruchomości zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem (dotyczy to w szczególności remontów, niestanowiących bieżącej konserwacji lokalu oraz przebudowy nieruchomości). Na podstawie zawartej umowy, konsument nie może przyjmować na mieszkanie osób trzecich z wyjątkiem sytuacji, gdy będzie on zmuszony przyjąć osobę w związku z koniecznością udzielenia mu pomocy, gdy osoba ta będzie małżonkiem lub małoletnim dzieckiem konsumenta, gdy będzie ona przez konsumenta utrzymywana albo potrzebna przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowej zgody Spółki, udzielonej w formie pisemnej. Senior nie może również, bez zgody Funduszu Dom, meldować osób trzecich w mieszkaniu. Z kolei Spółka ma prawo zameldować osobę trzecią wyłącznie pod warunkiem uzyskania na to zgody konsumenta, wyrażonej każdorazowo na piśmie pod rygorem nieważności. Ponadto, przyjęcie jakiegokolwiek osoby trzeciej na mieszkanie jest

uzależnione od złożenia przez nią oświadczenia w formie aktu notarialnego, obejmującego poddanie się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., w zakresie obowiązku wydania lokalu przedsiębiorcy, w terminie 30 dni od dnia śmierci konsumenta. Spółka zobowiązuje się również do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości, rozumianych jedynie jako opłacanie czynszu (w tym składek na fundusz remontowy). W akcie notarialnym stwierdza się również, że lokal mieszkalny będzie znajdował się w posiadaniu konsumenta, jednakże z dniem zawarcia umowy przechodzą na Spółkę wszelkie korzyści i ciężary związane z tym lokalem, w szczególności obowiązek opłacania czynszu oraz podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Ustanowione na rzecz konsumenta prawo dożywocia oraz służebność osobista są wpisywane do księgi wieczystej nieruchomości.

Na mocy umowy o dożywocie, oferowanej przez **Fundusz Hipoteczny Omnes sp. z o.o. w Szczecinie**, konsument przenosi na Spółkę własność lokalu mieszkalnego. W zamian za to przedsiębiorca zobowiązuje się zapewnić konsumentowi dożywotnie utrzymanie polegające na: jednorazowej wypłacie kwoty pieniężnej, przyjęciu konsumenta jako domownika oraz dostarczaniu mu mieszkania (z wyłączeniem obowiązku dostarczania wyżywienia, ubrania, światła i opału, dostarczenia odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie oraz sprawienia własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym). Do treści prawa dożywocia wchodzi także obowiązek zapewnienia konsumentowi co najmniej dwóch godzin tygodniowo, podczas których do dyspozycji konsumenta oddelegowana zostanie osoba reprezentująca przedsiębiorcę, która to w ramach swoich obowiązków nieodpłatnie wykona drobne prace naprawcze i porządkowe, będzie służyć pomocą przy dostarczaniu artykułów żywnościowych, będzie świadczyć pomoc w załatwieniu wszelkich spraw codziennych (wyjście do lekarza, na pocztę, etc.). Spółka zobowiązuje się również do uiszczania bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, należności za wywóz odpadów komunalnych, bieżącą wodę użytkową oraz ścieki. Na rzecz konsumenta ustanawiana jest nieodpłatna i dożywotnia służebność osobista, polegająca na prawie do zamieszkiwania w lokalu oraz do korzystania z wszystkich jego pomieszczeń. Konsument jednocześnie zobowiązany jest do dokonywania napraw i innych nakładów, związanych ze zwykłym korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz nakładany jest na niego obowiązek uiszczania opłat na rzecz dostawców z tytułu korzystania z mediów (prąd, gaz, telefon itd.). Konsument uzyskuje prawo do

przyjęcia na mieszkanie osób trzecich, w tym ich zameldowania, pod warunkiem uprzedniego przedstawienia Spółce tych osób oraz złożenia przez nich oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania lokalu i pod rygorem kary umownej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu tego obowiązku. Fundusz Omnes, na mocy umowy, poddaje się egzekucji z aktu notarialnego, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do zapłaty na rzecz konsumenta kwot tytułem czynszu, zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz wszelkich innych należnych od niego świadczeń pieniężnych, należących do prawa dożywocia. Na mocy umowy strony występują ponadto o wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości służebności osobistej mieszkania na rzecz konsumenta.

Na mocy umowy o dożywocie, oferowanej przez **Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju**, konsument przenosi na Spółkę własność lokalu mieszkalnego. W zamian za powyższe, przedsiębiorca zobowiązuje się zapewnić konsumentowi „dożywotnie utrzymanie polegające na zapewnieniu mu niezakłóconego prawa mieszkania w zbywanym lokalu i opatu”, a ponadto wypłacania comiesięcznego (waloryzowanego co rok o wskaźnik inflacji), świadczenia pieniężnego oraz ustanowienia dożywotniego i nieodpłatnego prawa użytkowania mieszkania. Jednocześnie na mocy umowy, konsument zobowiązany jest do dalszego ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją mieszkania, przy czym będą one regulowane przez przedsiębiorcę bezpośrednio z kwoty przyznanego konsumentowi comiesięcznego świadczenia pieniężnego. Z dniem zawarcia umowy, przechodzą na Spółkę wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytym lokalem mieszkalnym, w szczególności obowiązek ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Dla zabezpieczenia roszczeń konsumenta o zapłatę świadczenia pieniężnego, Fundusz Senior poddaje się egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. wprost z aktu notarialnego, przy czym konsument będzie miał prawo prowadzenia egzekucji co do całości lub części roszczenia, w przypadku opóźnienia albo zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat. Ponadto w przypadku opisanym powyżej, konsumentowi przysługiwało będzie prawo naliczenia odsetek za opóźnienie, a w przypadku zwłoki Spółki, również prawo żądania rozwiązania umowy i zwrotnego przeniesienia na niego prawa własności nieruchomości bez obowiązku zwrotu pobranych świadczeń, co stanowić będzie wyjątkowy przypadek w rozumieniu art. 913 § 2 k.c. W przypadku zbycia mieszkania przez przedsiębiorcę, konsumentowi przysługiwało będzie prawo do żądania zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę,

odpowiadającą wartości tego prawa. Fundusz Senior zobowiązuje się ponadto do niemeldowania w mieszkaniu osób trzecich i do tego, że fizycznie nie wprowadzi do tego lokalu żadnej osoby trzeciej. W przypadku niedopełnienia tego zobowiązania, sytuacja taka stanowi w świetle umowy wyjątkowy przypadek w rozumieniu art. 913 § 2 k.c.

2.2.2. Umowa renty

Kolejnym modelem funkcjonującym w grupie umów świadczeń dożywotnich stanowią umowy renty. Podstawą dla zawarcia takich umów jest art. 903 k.c., który stanowi, że *przez umowę renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku*. Na podstawie powyższego przepisu, umowy z seniorami zawierają następujące podmioty: Fundusz Hipoteczny Dom S.A. spółka komandytowo - akcyjna w Warszawie, Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim, Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju, Fundusz Hipoteczny Familia S.A. w Warszawie.

Na mocy umowy renty, oferowanej przez **Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim**, konsument przenosi na Spółkę własność nieruchomości w zamian za wypłacaną comiesięcznie dożywotnią rentę i ustanowienie dożywotniego prawa użytkowania przez konsumenta tej nieruchomości. Wydanie przedsiębiorcy nieruchomości wraz z kompletem kluczy, następuje w dniu zawarcia umowy i co do tego obowiązku konsument poddaje się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Renta jest waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez GUS. Konsument ma obowiązek utrzymywania nieruchomości w dobrym stanie technicznym, w tym dokonywania bieżących napraw i innych nakładów koniecznych, uiszczania opłat z tytułu korzystania z mediów (prąd, gaz, woda, wywóz nieczystości itd.) bezpośrednio na rzecz dostawców oraz przedstawiania na wezwanie Spółki dokumentów potwierdzających terminowe uiszczanie tych opłat. Konsument ma również obowiązek przekazywania Spółce wszelkich niezbędnych informacji związanych z wykonywaniem prawa własności nieruchomości, to jest: zawiadomienia o zebraniach właścicieli wspólnoty lub walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej. Spółka, oprócz wypłaty comiesięcznej renty konsumentowi (oraz jej waloryzowania), ma obowiązek umożliwienia

konsumentowi dożywotniego użytkowania nieruchomości wraz z prawem zameldowania. Powyższe prawo jest zabezpieczane poprzez dokonanie odpowiedniego wpisu w księdzewieczystej nieruchomości. Ponadto przedsiębiorca przyjmuje na siebie obowiązek dokonywania napraw i nakładów innych niż te, do których zobowiązany jest konsument, uiszczania podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste, a także ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, z wyłączeniem rzeczy ruchomych stanowiących własność konsumenta. Fundusz Gwarancja zobowiązuje się także do terminowej zapłaty czynszu, przy czym jest on potrącany z wypłacanej konsumentowi renty i wpłacany bezpośrednio na rachunek wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni.

Z umowy wynika, że konsument nie jest uprawniony do przelewu wierzytelności z tytułu renty lub prawa użytkowania nieruchomości na jakiegokolwiek osoby trzeciej. Nie jest on również uprawniony do przyjmowania osób trzecich jako mieszkańców nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki, pod rygorem niewypłacania renty. Przedsiębiorca z kolei nie jest uprawniony do zbycia nieruchomości lub jej części za życia konsumenta bez jego uprzedniej pisemnej zgody. Na podstawie umowy składany jest wniosek o wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości prawa dożywotniego użytkowania nieruchomości przez konsumenta oraz hipoteki na jego rzecz, jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy, w szczególności zapłaty renty. Ponadto Spółka poddaje się egzekucji z aktu notarialnego w zakresie wypłaty renty oraz zwrotu konsumentowi opłat wniesionych zastępczo przez konsumenta, a obciążających Fundusz Gwarancja, jako właściciela nieruchomości.

Na podstawie umowy oferowanej przez **Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju**, skonstruowanej w oparciu o przepisy o rencie, konsument otrzymuje dożywotnią, waloryzowaną, wypłacaną comiesięcznie rentę pieniężną. Spółka ustanawia na lokalu dożywotnią służebność mieszkania, polegającą na prawie wyłącznego i niezakłóconego korzystania z całego mieszkania przez seniora. Służebność jest odpłatna, jako że konsument zobowiązuje się do opłacania, w imieniu przedsiębiorcy, wszystkich kosztów związanych z użytkowaniem lokalu, to jest: zapłaty czynszu, funduszu remontowego, rachunków za wodę, gaz, energię cieplną oraz zarządzanie nieruchomością wspólną. Spółka ma prawo żądać przedłożenia dowodów wniesienia powyższych opłat mieszkaniowych. W razie niezapłacenia lub nieterminowego uiszczenia tych opłat, przedsiębiorca może je

potrącić z renty należnej konsumentowi. Podatek od nieruchomości i opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ponosi Fundusz Senior. Zapewnia on jednocześnie niezakłócone posiadanie lokalu przez konsumenta, aż do jego śmierci. Poddaje się również egzekucji z aktu notarialnego w zakresie obowiązku zapłaty renty waloryzowanej wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie. Spółka zobowiązuje się ponadto do niezbywania lokalu mieszkalnego do czasu trwania służebności, niewprowadzania do lokalu żadnych osób i instytucji, niezakłócania wyłącznego korzystania z mieszkania przez konsumenta, a także umożliwienia spadkobiercom konsumenta zabrania z mieszkania wszystkich rzeczy ruchomych po jego śmierci. W przypadku zbycia mieszkania przez Fundusz Senior zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz konsumenta kary umownej w wartości zbliżonej do wartości lokalu. Umowa przyznaje również konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy renty w przypadkach opóźnienia w zapłacie renty lub wprowadzenia osób trzecich do mieszkania. W takim wypadku przysługuje konsumentowi również prawo do żądania zwrotnego przeniesienia własności lokalu i nie jest on zobowiązany do zwrotu wypłaconych już świadczeń. W wyniku zawartej umowy ustanawia się na rzecz konsumenta hipotekę do wysokości wartości nieruchomości tytułem zabezpieczenia zapłaty ww. kary umownej. Wnosi się również o ustanowienie na jego rzecz służebności osobistej mieszkania.

Umowa renty, oferowana przez **Fundusz Hipoteczny Dom S.A. spółka komandytowo - akcyjna w Warszawie**, zakłada przeniesienie na Spółkę prawa własności lub innego prawa do lokalu. W zamian przedsiębiorca zobowiązuje się do płacenia co miesiąc renty dożywotniej, która waloryzowana będzie kwartalnie o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalony przez GUS. Renta pomniejszana będzie każdorazowo przed wypłatą o zryczałtowaną opłatę na poczet czynszu. Fundusz Dom S.A. s.k.a. wyraża zgodę na dożywotnie prawo korzystania przez konsumenta z lokalu mieszkalnego w normalnych celach mieszkaniowych. Takie oświadczenie nie jest ujawniane w księdze wieczystej nieruchomości. Konsument będzie ponosić wszelkie koszty bieżącej eksploatacji mieszkania, za wyjątkiem obowiązku opłacenia czynszu. Zobowiązuje się on do korzystania z lokalu w normalny sposób i nieczynienia bez zgody Spółki zmian w nieruchomości, sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem (remonty, przebudowa nieruchomości). Konsument zobowiązuje się także - co do zasady - do nieprzyjmowania na mieszkanie osób trzecich. Przyjęcie takiej osoby każdorazowo wymaga zgody Funduszu Dom, przy czym konieczne jest złożenie przez taką osobę oświadczenia w formie aktu notarialnego, które

obejmowało będzie poddanie się przez nią egzekucji w zakresie wydania lokalu mieszkalnego po śmierci konsumenta. Konsument nie jest uprawniony do meldowania osób trzecich w lokalu - takie prawo posiada Spółka, jednakże pod warunkiem uzyskania na to zgody konsumenta, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Fundusz Dom S.A. s.k.a. poddaje się egzekucji, na mocy art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku zapłaty na rzecz konsumenta renty pomniejszonej o zryczałtowaną opłatę na poczet czynszu. W przypadku, w którym ustalona renta nie wystarcza na pokrycie w całości opłat czynszowych, Spółka wpłacać będzie kwotę równą całości tych opłat bezpośrednio na rachunek administratora (spółdzielni, zarządcy). W takiej sytuacji konsument zobowiązuje się do zapłaty różnicy między rentą a opłatą czynszową na rzecz Funduszu Dom i w zakresie tego obowiązku poddaje się egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W innym wariancie umowy, zamiast zgody Spółki na dożywotnie prawo korzystania przez konsumenta z lokalu, ustanawiana jest dożywotnia odpłatna, służebność osobista mieszkania. Jej treść odpowiada treści ww. dożywotniego prawa korzystania. W takim przypadku dokonuje się wpisu tej służebności w księdze wieczystej nieruchomości.

W umowie renty, oferowanej przez **Fundusz Hipoteczny Familia S.A. w Warszawie**, głównym świadczeniem konsumenta jest również przeniesienie na Spółkę własności mieszkania (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego). W zamian Fundusz Familia zobowiązuje się do: wypłacania konsumentowi dożywotnio renty oraz ustanowienia na jego rzecz prawa do dożywotniego użytkowania mieszkania. Przyznana konsumentowi comiesięczna renta, waloryzowana jest corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych dla gospodarstw domowych emerytów i rencistów, ogłaszany przez GUS. Renta nie jest w całości wypłacana do rąk konsumenta. Opłaty czynszowe, które nadal obciążają seniora, regulowane będą przez przedsiębiorcę bezpośrednio na rachunek spółdzielni, poprzez ich potrącenie z kwoty renty. Dzięki zagwarantowanemu dożywotniemu prawu korzystania z mieszkania, senior może w nim zamieszkiwać, być w nim zameldowany oraz korzystać ze wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń. Prawo to wykonywane ma być z wyłączeniem osób trzecich. Przyjęcie przez konsumenta takich osób, jako mieszkańców, uzależnione jest od uprzedniego wyrażenia zgody przez Spółkę w formie pisemnej. Jednocześnie zaś Fundusz Familia zobowiązuje się do tego, że w trakcie użytkowania mieszkania przez konsumenta nie zamelduje w nim innych osób na pobyt stały lub czasowy. Po zawarciu umowy konsument

jest zobowiązany do dalszego ponoszenia bieżących kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem, m.in., opłat czynszowych, opłat za media oraz wszelkich opłat związanych z dostawą do mieszkania usług, takich jak: telefon, Internet, telewizja kablowa itp. Ma on także dokonywać napraw i ponosić nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z mieszkania. Spółka natomiast zobowiązuje się do dokonywania pozostałych napraw mieszkania, do uiszczania podatków z nim związanych oraz do ubezpieczenia mieszkania od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych. W umowie renty ustanowione są na rzecz konsumenta zabezpieczenia dotyczące wynikających z niej praw. I tak, Fundusz Familia, na podstawie umowy poddaje się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku zapłaty renty. Na rzecz konsumenta ustanawiana jest również hipoteka umowna, na mieszkaniu będącym przedmiotem umowy, dla zabezpieczenia roszczeń o zapłatę renty, odsetek ustawowych, kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych.

2.2.3. Umowa ubezpieczenia

Na polskim rynku, jedynie **Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa S.A. we Wrocławiu**, zawiera umowy świadczeń dożywotnich, kształtując ich treść w oparciu o przepisy umowy ubezpieczenia. Podstawę prawną takiej umowy stanowi art. 805 § 1 k.c., zgodnie z którym *przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się, w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa, spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę*.¹¹

Umowa ta, nazwana Umową Indywidualnego Ubezpieczenia „Fundusz Pewne Jutro” zawierana jest pomiędzy Spółką (zakładem ubezpieczeń) a konsumentem, który jest tutaj ubezpieczonym. Ochroną ubezpieczeniową objęte jest życie konsumenta lub jego zgon w określonym w umowie czasie.

¹¹ Niektóre rozwiązania przyjęte w umowie mogą rodzić trudności w zastosowaniu przepisów prawa regulujących umowę ubezpieczenia, np. związane z wzajemnym rozliczeniem stron na podstawie art. 813 §1 k.c. w przypadku skorzystania przez Ubezpieczonego z prawa wypowiedzenia umowy już po dokonaniu przeniesienia własności nieruchomości na Ubezpieczyciela. Zauważenie tego rodzaju trudności może posłużyć do formułowania uwag *de lege ferenda* w zakresie dostosowania przepisów prawa do rozwijającego się rynku ubezpieczeń.

Podstawowym obowiązkiem konsumenta wynikającym z umowy, jest obowiązek zapłaty składki ubezpieczeniowej. Jest ona płatna jednorazowo, za cały okres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń i może zostać opłacona w ten sposób, że senior przeniesie na Spółkę prawo własności nieruchomości. Innymi słowy nieruchomość jest ekwiwalentem składki ubezpieczeniowej. Przeniesienie prawa do nieruchomości następuje na podstawie odrębnej, lecz powiązanej z umową ubezpieczenia umowy, zawieranej w formie aktu notarialnego. W zamian za mieszkanie, Spółka zobowiązuje się do zapłaty świadczeń ubezpieczeniowych.

Ze względu na zastosowaną konstrukcję, świadczenia z umowy ubezpieczenia mogą zostać wypłacone konsumentowi bądź osobie trzeciej, którą jest wskazany przez seniora uposażony. Głównie znaczenie dla seniora, ze względu na cel zawieranej umowy, ma zobowiązanie się zakładu ubezpieczeń do zapłaty konsumentowi comiesięcznej renty. Jednocześnie jednak przedsiębiorca zobowiązuje się do zapłaty renty uposażonemu w przypadku zgonu konsumenta w okresie przewidzianym w umowie. Podsumowując, senior z tytułu zawartej umowy otrzymuje dożywotnią rentę, a nadto Spółka gwarantuje jej wypłatę uposażonemu do upływu określonego czasu w przypadku zgonu konsumenta w tym okresie. Wypłacana konsumentowi renta podlega indeksacji co trzy lata. Analogicznej indeksacji nie podlega natomiast renta wypłacana uposażonemu.

Obok obowiązku świadczenia comiesięcznej renty, TU Europa zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz seniora służebności osobistej mieszkania, której treść jest wpisywana do księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości. Jej treść jest określana w odrębnej umowie zawieranej w formie aktu notarialnego, w której to umowie następuje również przeniesienie własności nieruchomości. Służebność ta polega na prawie do korzystania przez konsumenta z nieruchomości w ten sposób, że ponosi on koszty eksploatacyjne takie jak: koszty dostawy energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, mediów. Koszty te będą uiszczane przez seniora bezpośrednio na rzecz dostawców usług. W przypadku, w którym, ze względu na stanowiska dostawców mediów do mieszkania, zapłata powyższych kosztów bezpośrednio przez seniora byłaby niemożliwa, uiszczać będzie je Spółka, która następnie potrącać będzie wysokość dokonanych zapłat ze świadczenia renty.

Konsument jest obowiązany do utrzymywania mieszkania we właściwym stanie technicznym, dokonywania samodzielnie niektórych napraw i konserwacji oraz innych nakładów związanych ze zwykłym z niej korzystaniem. W pewnych okolicznościach, gdy senior zaniedbuje wykonywanie tych obowiązków w tym stopniu, że nieruchomość zostaje narażona na „uszkodzenie, zniszczenie lub utratę”, przedsiębiorca może obciążyć rentę seniora kosztami napraw, poprzez ich potrącenie z renty miesięcznej.

Senior jest uprawniony do przyjęcia na mieszkanie wyłącznie małżonka, dzieci małoletnie oraz osoby, które są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. W takim jednak przypadku, konsument zobowiązuje się do dostarczenia oświadczenia pochodzącego od tych osób o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. odnośnie opuszczenia i wydania nieruchomości po wygaśnięciu służebności.

Spółka zobowiązuje się do niezbywania nieruchomości oraz do ponoszenia opłat publicznoprawnych, związanych z prawem jej własności, takich jak: podatek od nieruchomości, koszty ubezpieczenia i opłata roczna z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Ze względu na fakt, iż omawiana umowa oparta jest o konstrukcję umowy ubezpieczenia, opisaną w k.c., występuje w niej, wspomniana już powyżej, możliwość wypłaty renty uposażonemu z tytułu umowy ubezpieczenia, po śmierci ubezpieczonego, jeżeli śmierć nastąpiła w „gwarantowanym okresie wypłat”. Uposażonym może zostać jedna osoba wskazana przez konsumenta. Świadczenie to przyjmuje postać określonej renty miesięcznej i jest wypłacane za okres od dnia zgonu seniora do ostatniego miesiąca wspomnianego „gwarantowanego okresu wypłat”.

W umowie przewidziane jest również prawo seniora do odstąpienia od umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia oraz prawo do jej wypowiedzenia w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Z umowy wynika nadto dodatkowe uprawnienie konsumenta do wskazania osoby, której będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości, w przypadku, gdy Spółka będzie chciała ją sprzedać po zgonie seniora.

2.2.4. Umowa pożyczki

Kolejnym wariantem umowy świadczeń dożywotnich jest umowa skonstruowana w oparciu o przepisy k.c., dotyczące umowy pożyczki. Podstawa prawna takiego rozwiązania znajduje się w art. 721 § 1 k.c., zgodnie z którym *przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.*

Na rynku polskim zawarcie umowy świadczeń dożywotnich na podstawie umowy pożyczki, oferuje jedynie **Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju**. Zgodnie z treścią umowy Spółka udziela seniorowi kwotowo ustalonej pożyczki, która wypłacana będzie na jego rzecz w ratach miesięcznych do dnia całkowitej wypłaty pożyczki lub do dnia zgonu konsumenta. Kwota poszczególnych rat waloryzowana jest corocznie o wskaźnik inflacji. W zamian senior zobowiązuje się do zwrotu pożyczki w określonym terminie wraz z odsetkami. W przypadku wcześniejszej spłaty pożyczki konsument zobowiązany jest do zapłaty kary umownej¹². Senior zobowiązuje się jednocześnie do ustanowienia na rzecz przedsiębiorcy hipoteki kaucyjnej¹³ na nieruchomości do sumy wyższej niż kwota udzielonej pożyczki. Ponadto w umowie znajduje się uregulowanie, zgodnie z którym, w przypadku powołania przez konsumenta w sporządzonym testamencie Funduszu Senior jako jedynego spadkobiercy, spłata pożyczki zostanie umorzona. Zobowiązanie do umorzenia spłaty pożyczki nie będzie wiążące w sytuacji, gdy senior odwoła testament, gdy osoby trzecie zgłoszą roszczenia o zachówek lub też w przypadku egzekwowania wierzytelności przez wierzycieli z masy spadkowej. W treści umowy zawarte jest również rozwiązanie, które nakłada na potencjalnych spadkobierców seniora obowiązek spłaty pożyczki w terminie 3 miesięcy od dnia jego śmierci. Umowa pożyczki może być rozwiązana w przypadku zalegania przez Spółkę z wypłatą pożyczki w okresie 31 dni, a wypłacona dotychczas kwota w takim wypadku nie będzie podlegała zwrotowi.

¹² Komentarz autorów raportu: takie postanowienie budzi zastrzeżenia co do zgodności z art. 48 ust. 1 ustawy kk. Zarzut w tym zakresie nie będzie formułowany jedynie z uwagi na upływ terminu przedawnienia (art. 105 ustawy okik)

¹³ To rozwiązanie, w obecnym stanie prawnym jest nieaktualne, wobec uchylecia Rozdziału 2 „Hipoteka kaucyjna” w Dziale II ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 roku, nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 roku, nr 131, poz. 1075)

2.2.5. Podsumowanie charakterystyki produktów oferowanych konsumentom w umowach świadczeń dożywotnich - podobieństwa i różnice zasadniczych elementów tych umów

Po dokonaniu szczegółowej charakterystyki umów, które występują obecnie na rynku zasadnym jest wskazanie ich wspólnych i odmiennych elementów. Poniższe zestawienie pokazuje podobieństwa i różnice pod względem najistotniejszych praw i obowiązków stron tych umów.

Z analizy umów wynika, że - co do zasady - w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na daną Spółkę, senior otrzymuje świadczenie zwane na ogół rentą, płatne co miesiąc w pieniądzu, waloryzowane (indeksowane) w różnych okresach. Możliwa jest także wypłata jednorazowej kwoty pieniężnej przy zawarciu umowy. Jedynie TU Europa przewiduje możliwość wypłaty renty nie seniorowi, lecz osobie uposażonej, co wynika z faktu, że oferuje umowy ubezpieczenia.

Podkreślić trzeba, że z kwoty renty Spółki potrącają zazwyczaj koszty bieżącego utrzymania nieruchomości, tj. czynsz, opłaty za media, etc. (Fundusz Senior, Fundusz Omnes, Fundusz Gwarancja). Niektórzy przedsiębiorcy ograniczają się do potrącania jedynie czynszu (Fundusz Dom S.A. s.k.a., Fundusz Familia). Wówczas należności z tytułu opłat mieszkaniowych są przelewane bezpośrednio na rachunek spółdzielni, zarządcy, wspólnoty, dostawców mediów, co oznacza, że konsument nie ma możliwości dysponowania całością przyznanych mu świadczeń pieniężnych. Zdarzają się takie sytuacje, że wysokość przyznanego świadczenia okresowego (ustalana m.in. w zależności od wartości mieszkania) jest równa lub nawet niższa niż kwota ww. opłat. Wobec tego konsument „do ręki” nie dostaje żadnej gotówki, a nawet może być zobowiązany do wyrównywania powstałej różnicy na rzecz Spółki (Fundusz Dom S.A. s.k.a., TU Europa). W takim wypadku korzyść konsumenta wyraża się w tym, że nie płaci on czynszu w ogóle lub też płaci go w niższej wysokości. Funkcjonują jednak umowy, w których to senior samodzielnie uiszcza opłaty za czynsz i media (prąd, gaz, woda, wywóz nieczystości, itd.), a następnie przedstawia, na wezwanie Spółki, dokumenty potwierdzające terminowe uiszczanie tych opłat (Fundusz Gwarancja, Fundusz Senior, TU Europa). W takim przypadku

potrącenie z renty należnej konsumentowi nastąpi dopiero wtedy, gdy konsument nie zapłaci należności lub zapłaci je nieterminowo.

Konsument wyzbywa się własności swojego mieszkania, ale jednocześnie ma prawo do dalszego w nim zamieszkiwania, po ustanowieniu służebności osobistej mieszkania lub prawa użytkowania nieruchomości. Bardzo ważne jest również ujawnienie tych praw w księdze wieczystej. Ma to szczególne znaczenie zarówno w przypadku sprzedaży nieruchomości kolejnemu nabywcy, jak również w ewentualnym postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości oraz w razie upadłości przedsiębiorcy będącego właścicielem nieruchomości zamieszkiwanej przez konsumenta.

Z analizowanych podczas sporządzania raportu umów wynika prawo dożywotniej służebności mieszkania lub odpowiednio - prawo użytkowania mieszkania. Należy jednak podkreślić, że jedna z najistotniejszych luk prawnych - wynikająca z braku uregulowania problematyki umów świadczeń dożywotnich - dotyczy przypadków egzekucji z nieruchomości, zamieszkiwanej przez seniora lub upadłości przedsiębiorcy, będącego aktualnie jej właścicielem. Takie sytuacje mogą skutkować utratą prawa seniora do zamieszkiwania w nieruchomości. W postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości (na gruncie postępowania cywilnego), z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. W miejsce tych praw powstaje - co do zasady - prawo do zaspokojenia z ceny nabycia, z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Jeden z wyjątków od tej zasady dotyczy - ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru dokumentów albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji - użytkowania, służebności i praw dożywotnika. Taka sytuacja ma miejsce tylko wtedy, gdy prawom tym przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi wpisanymi hipotekami lub, gdy nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo, gdy wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jak wynika z powyższego, nawet mimo wpisu służebności bądź użytkowania w księdze wieczystej, w razie niespełnienia powyższych warunków, przysługujące konsumentowi prawo służebności mieszkania lub prawo użytkowania wygasa. Powstałe w jego miejsce prawo do zaspokojenia z ceny nabycia może być natomiast bardzo trudne

do wyegzekwowania. Podobne zasady obowiązują na gruncie postępowania egzekucyjnego w administracji, jak również na gruncie prawa upadłościowego.

W obecnym stanie prawnym brak jest natomiast zabezpieczenia konsumenta przed powyższym zagrożeniem.

Z reguły gwarantuje się seniorom, że wykonywanie wskazanych praw ma być niczym nie zakłócone (Fundusz Omnes, Fundusz Senior, Fundusz Dom S.A. s.k.a., TU Europa). Wyraża się to w tym, że Spółki zobowiązują się do niezbywania lokalu, niewprowadzania do lokalu żadnych osób i instytucji, a także umożliwienia spadkobiercom konsumenta zabrania z mieszkania wszystkich rzeczy ruchomych po jego śmierci (Fundusz Senior, Fundusz Gwarancja, Fundusz Dom S.A. s.k.a., Fundusz Familia). Spółki w aktach notarialnych zobowiązują się także wprost np. do tego, że w mieszkaniu nie będą meldować osób trzecich (Fundusz Senior, Fundusz Dom S.A. s.k.a.). Nawet jeśli przedsiębiorca zastrzega dla siebie prawo zameldowania osób trzecich, to jednocześnie uzależnia je od uzyskania wcześniejszej zgody konsumenta, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (Fundusz Dom S.A. s.k.a.).

Wśród uprawnień przyznawanych konsumentom w analizowanych umowach, jedynie Fundusz Omnes zobowiązuje się do sprawowania bezpośredniej opieki nad seniorem, która polega na tym, że do jego dyspozycji oddelegowana jest osoba, która w ramach swoich obowiązków bez konieczności wnoszenia dodatkowych opłat, wykonuje drobne prace porządkowe w domu, służy pomocą w zakupach, pomaga przy załatwianiu formalności.

W umowach regulowane są również zasady dalszego korzystania przez seniora z mieszkania. Jest on zazwyczaj zobowiązany do dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z lokalu mieszkalnego (Fundusz Omnes, Fundusz Gwarancja, TU Europa). Ma on korzystać z lokalu w normalny sposób i bez zgody Spółki nie może dokonywać zmian sprzecznych z jego przeznaczeniem, np. remonty, przebudowa nieruchomości. Jednocześnie Spółki zobowiązują się do dokonywania napraw, które nie obciążają seniorów. Z uwagi na fakt, że na mocy zawartych umów, przedsiębiorcy stają się właścicielami mieszkań, to przejmują obowiązki ponoszenia opłat publicznoprawnych, związanych z prawem własności. Jest to uwidaczniane w umowach w postaci zapisów o ponoszeniu opłat z tytułu: użytkowania wieczystego, podatku od nieruchomości (Fundusz

Senior, TU Europa), a także ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych z wyłączeniem rzeczy ruchomych stanowiących własność konsumenta (Fundusz Gwarancja, Fundusz Dom S.A. s.k.a.).

Szczegółowo uregulowana w umowach jest kwestia związana z możliwością przyjęcia na mieszkanie osób trzecich. W większości Spółki dopuszczają taką ewentualność, jednak jest ona z reguły uzależniona od spełnienia szeregu warunków. Przede wszystkim wymagana jest uprzednia zgoda przedsiębiorcy, zazwyczaj wyrażana w formie pisemnej (Fundusz Omnes, Fundusz Dom S.A. s.k.a.). Ponadto Spółki wymagają, aby osoby przyjmowane na mieszkanie złożyły oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania lokalu i jego opuszczenia w określonym terminie po śmierci seniora (TU Europa). W umowach znajdują się również rozwiązania przewidujące, że przyjęcie osoby trzeciej jako mieszkańca bez uprzedniej pisemnej zgody przedsiębiorcy skutkowało będzie niewypłaceniem renty (Fundusz Gwarancja).

Umowy zawierane przez Spółki z seniorami, co do zasady, nie przewidują możliwości odstąpienia od nich po ich zawarciu. W umowie oferowanej przez Fundusz Senior znajduje się informacja o możliwości rozwiązania, odstąpienia od umowy i żądania zwrotnego przeniesienia prawa własności na konsumenta bez obowiązku zwrotu pobranych świadczeń w razie, gdy przedsiębiorca naruszy podstawowe obowiązki umowne np. będzie w zwłoce z zapłatą renty, zamelduje w mieszkaniu osobę trzecią. Podkreślić należy, iż powyżej opisane uprawnienia mogą jednak zostać zrealizowane na drodze postępowania przed sądem powszechnym. Także w przypadku TU Europa, umowa przewiduje prawo seniora do odstąpienia od umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia oraz prawo jej wypowiedzenia w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Umowa reguluje szczegółowe zasady rozliczeń pomiędzy stronami w takiej sytuacji.

Istotnym jest również, iż TU Europa jako jedyna, przewiduje, że senior może wskazać osobę, której będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości, w przypadku, gdy Spółka będzie chciała ją sprzedać po zgonie seniora.

Całkowicie odmienną regulację od produktów oferowanych przez pozostałe Spółki, stosuje **Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju**, który zawiera umowy świadczeń

dożywotnich na podstawie przepisów o pożyczce. Wyjątkowe jest przede wszystkim to, że nie dochodzi tu do przeniesienia przez konsumenta własności nieruchomości na przedsiębiorcę. Na mocy umowy senior zaciąga pożyczkę, która jest wypłacana w comiesięcznych ratach, a jej spłata zostaje umorzona w przypadku powołania przez konsumenta w sporządzonym testamencie Funduszu Senior, jako jedynej spadkobiercy. W tej umowie nie występują inne postanowienia, które są zawarte w umowach renty czy dożywocia, stosowanych przez pozostałe Spółki.

2.2.6. Kwestia zabezpieczenia roszczeń przysługujących konsumentom z tytułu zawartych umów świadczeń dożywotnich

Na odrębną uwagę zasługuje kwestia zabezpieczenia roszczeń seniorów, wynikających z zawieranych umów. Na wstępie należy stwierdzić, że są przewidziane w przepisach prawa różnego rodzaju instytucje, które mogą służyć zapewnieniu ochrony interesów seniorów, którzy zawierają umowy renty, dożywocia czy ubezpieczenia. Jeżeli chodzi o umowę dożywocia, to zgodnie z treścią art. 910 § 1 k.c., przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej (Fundusz Senior, Fundusz Dom S.A. s.k.a., Fundusz Omnes), lecz nawet w razie nieujawnienia go w tej księdze rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przeciwko niemu nie działa. Oznacza to, że nawet gdyby nieruchomość została sprzedana, to nabywca nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie może uchylić się od obowiązku jego wykonywania. W umowie dożywocia senior przenosi na Spółkę własność swojego mieszkania w zamian za rentę, jednocześnie Spółka zobowiązuje się do umożliwienia dożywotniego korzystania z tego mieszkania przez konsumenta poprzez obciążenie go na rzecz zbywcy służebnością osobistą mieszkania. W takim przypadku służebność osobista należy do treści prawa dożywocia.

W innych umowach przedsiębiorcy starają się zapewnić to prawo stosując inne konstrukcje prawne. Wymienić tu należy przede wszystkim ograniczone prawo rzeczowe służebności

osobistej, o którego wpisanie do księgi wieczystej wnioskuje strony przy zawieraniu umowy (Fundusz Omnes, TU Europa, Fundusz Dom S.A. s.k.a., Fundusz Familia, Fundusz Senior). Dzięki wpisaniu służebności do księgi wieczystej senior może korzystać z mieszkania. Kolejnym rozwiązaniem, mającym za zadanie zagwarantować seniorowi korzystanie z mieszkania, którego własność przeniósł na Spółkę jest ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania nieruchomości (Fundusz Gwarancja, Fundusz Familia). Jest to prawo podobne do służebności osobistej mieszkania, a jego wpis do księgi wieczystej (Fundusz Gwarancja) gwarantuje, że będzie ono objęte rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że jest ono skuteczne w stosunku do każdorazowego właściciela nieruchomości. Kolejnym sposobem uregulowania kwestii dożywotniego zamieszkiwania seniora w nieruchomości jest zawarcie w umowie oświadczenia przedsiębiorcy, iż wyraża on zgodę na dożywotnie prawo korzystania z lokalu mieszkalnego (Fundusz Dom S.A. s.k.a.). W zestawieniu z faktem, że w tych przypadkach strony umowy nie występują z wnioskiem o wpis prawa do korzystania z lokalu do księgi wieczystej, takie rozwiązanie trzeba ocenić jako słabo chroniące interesy konsumenta. Należałoby zatem postulować, aby prawo seniora do zamieszkiwania w nieruchomości było każdorazowo ujawniane w księdze wieczystej.

Podkreślić jednak należy, iż w przypadku postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości, jak również w przypadku upadłości przedsiębiorcy będącego właścicielem nieruchomości zamieszkiwanej przez konsumenta, gwarancja dożywotniego zamieszkiwania przez tego konsumenta w zbytej nieruchomości jest osłabiona (patrz 2.2.5. niniejszego raportu).

Nieliczne są przypadki wzmocnionego zabezpieczenia roszczeń seniorów wynikających z zawartych umów. W umowie renty zawieranej przez Fundusz Familia, strony wnoszą o dokonanie wpisu (w księdze wieczystej nieruchomości) hipoteki umownej kaucyjnej¹⁴, dla zabezpieczenia zapłaty seniorowi renty, odsetek ustawowych, kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych - do wysokości odpowiadającej wartości mieszkania. Natomiast w umowie renty zawieranej z Funduszem Senior, strony wnoszą o wpisanie hipoteki zbliżonej do wartości lokalu mieszkalnego tytułem zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek, gdyby przedsiębiorca zbył mieszkanie za życia konsumenta. Natomiast

¹⁴ patrz przypis 12

w umowie renty oferowanej przez Fundusz Gwarancja ustanawia się hipotekę, jako zabezpieczenie roszczeń seniora wynikających z umowy, w szczególności zapłaty na jego rzecz renty.

Jakkolwiek należy pozytywnie ocenić sytuację, w której Spółki chcą zagwarantować konsumentowi poczucie bezpieczeństwa, to jednak nie należy zapominać, że w razie, gdyby konsument był zmuszony skorzystać z tych uprawnień, to przedmiotem zabezpieczenia jest lokal, który zamieszkuje. Wynika to z faktu, że hipoteka wpisana jest w księdze wieczystej mieszkania, którego własność przeniósł na przedsiębiorcę. Dochodzenie roszczeń majątkowych (zapłaty renty, kary umownej) musiałoby następować w drodze egzekucji z tej nieruchomości, która zakłada jej sprzedaż w drodze licytacji. Tym samym, choć ustanowienie przez Spółkę hipoteki na rzecz konsumenta jest bez wątpienia dodatkowym zabezpieczeniem jego interesów, to realizacja tych uprawnień w praktyce byłaby niezwykle skomplikowana i czasochłonna. Biorąc pod uwagę fakt, że wierzycielem byłaby osoba w podeszłym wieku, to możliwość skorzystania z tego zabezpieczenia wydaje się być jedynie teoretyczna.

W przeciwieństwie do czysto formalnego zabezpieczenia, jakim jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości zamieszkałej przez seniora, zabezpieczeniem dającym możliwość realnej ochrony interesów seniorów jest oświadczenie przedsiębiorców o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego.

W umowach, zarówno renty, dożywocia jak i ubezpieczenia, zawarte jest sformułowanie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 lub pkt 5 k.p.c. Należałoby pokrótce wyjaśnić, co ten przepis oznacza. Otóż zgodnie z jego treścią, tytułami egzekucyjnymi są: akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) oraz akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w akcie wprost określonej albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, gdy w akcie wskazano zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.).

Zamieszczanie w umowach takich klauzul służy uczynieniu z aktu notarialnego tytułu egzekucyjnego. Tym samym ułatwia wierzycielowi dochodzenie zapłaty bez konieczności wcześniejszego występowania na drogę sądową. Dysponując takim aktem notarialnym wystarczy wystąpić do sądu o nadanie mu klauzuli wykonalności, a następnie wszcząć egzekucję u komornika. Taka procedura jest niewątpliwie dużo mniej skomplikowana, tańsza i szybsza aniżeli dochodzenie roszczeń w trybie zwykłym.

Z analizy umów świadczeń dożywotnich wynika, iż oświadczenie o poddaniu się egzekucji składają zarówno seniorzy, jak i ich kontrahenci. Seniorzy poddają się egzekucji np. w zakresie zapłaty różnicy pomiędzy rentą a opłatą czynszową w sytuacji, gdy opłata ta przewyższa wysokość należnej renty (Fundusz Dom S.A. s.k.a.). Jednocześnie umowy przewidują obowiązek poddania się egzekucji w zakresie wydania lokalu przez osoby trzecie, nie będące stroną umów, a które zamieszkały w nim już po zawarciu umowy.

Z drugiej strony Spółki poddają się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i pkt 5 k.p.c. w zakresie: zapłaty na rzecz konsumenta kwot tytułem czynszu, zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz wszelkich innych należnych od przedsiębiorcy świadczeń pieniężnych, należących do prawa dożywocia (Fundusz Omnes), roszczeń konsumenta o zapłatę świadczenia pieniężnego. Przy czym konsument będzie miał prawo prowadzenia egzekucji co do całości lub części roszczenia, w przypadku opóźnienia albo zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat (Fundusz Senior), wypłaty renty oraz zwrotu konsumentowi opłat wniesionych zastępczo przez konsumenta, a obciążających przedsiębiorcę, jako właściciela nieruchomości (Fundusz Gwarancja), obowiązku zapłaty renty (Fundusz Familia).

2.2.7. Zasady obliczania wysokości świadczeń okresowych wypłacanych konsumentom w umowach świadczeń dożywotnich

Analizując produkty oferowane konsumentom nie można pominąć kwestii sposobu ustalania wysokości głównego świadczenia, jakie po zawarciu umów im przysługuje. Można przyjąć, że wysokość przewidywanych świadczeń jest czynnikiem decydującym o zawarciu umowy, a także może mieć wpływ na decyzję seniora w zakresie wyboru kontrahenta. Każda ze

Spółek posiada opracowany przez siebie sposób ustalania wysokości świadczeń dożywotnich. Głównymi czynnikami, które wpływają na jej wysokość, jest wiek i płeć seniora oraz wartość jego nieruchomości. Z uwagi na to, że oferta zawarcia umów o świadczenia dożywotnie jest kierowana do osób powyżej 65 roku życia, przy ustaleniu wysokości renty Spółki uwzględniają ponadto przewidywaną długość dalszego życia seniora, opierając się zazwyczaj na danych publikowanych przez Prezesa GUS. Wartość nieruchomości, której własność jest przenoszona na Spółkę, jest zawsze określana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Jedne ze Spółek posługują się relatywnie prostymi wzorami, w których biorą pod uwagę wyżej wymienione czynniki. Z kolei inne opracowały skomplikowane i złożone wzory matematyczne, które - poza wymienionymi - uwzględniają także szereg innych elementów, mogących rzutować na ostateczną wysokość świadczeń. Do tych dodatkowych elementów należy zaliczyć koszty poniesione przez Spółkę w związku z zawartą umową, które obejmują, m.in., koszty aktów notarialnych, koszty wyceny nieruchomości, czy też koszty uzyskania dokumentów niezbędnych dla zawarcia umowy. Na ustalenie wysokości wypłacanych świadczeń okresowych mają także wpływ aktualne i przyszłe nakłady finansowe, które Spółki będą ponosiły w toku realizacji umowy. Należą do nich: koszty wynagrodzenia pracowników, podatki i opłaty z tytułu własności nieruchomości, opłaty z tytułu ubezpieczenia nieruchomości. Spółki w swoich kalkulacjach uwzględniają również ryzyko spadku wartości nieruchomości, czy też fakt, że zobowiązują się do waloryzowania wypłacanych konsumentom świadczeń.

Z powyższego wynika, że wysokość świadczeń okresowych jest ustalana indywidualnie i zależy od kilku do kilkunastu czynników, w zależności od danej Spółki. Można jednak postawić tezę, że - uwzględniając średnią statystyczną długość życia według danych Prezesa GUS - konsument, z tytułu zawartej umowy, otrzyma świadczenia okresowe w łącznej wysokości nieprzekraczającej 50 proc. wartości nieruchomości, przy czym zazwyczaj będzie to ok. 30 proc. tej wartości.

2.3. Sposoby i formy sprzedaży oferowanych produktów

Wszystkie podmioty świadczące usługi na rynku umów świadczeń dożywotnich, kierują swe produkty do grupy osób powyżej 65 roku życia (tzw. 65+). W związku z przesunięciem

wieku emerytalnego Fundusz Dom S.A. s.k.a. zadeklarował, iż zamierza modyfikować swoją ofertę tak, aby dedykować ją do grupy osób 67+. Z badania wynika, że zawieranie umów następuje z inicjatywy osób zainteresowanych. Klienci zgłaszają się do przedsiębiorców z własnej inicjatywy, dzwoniąc np. na numer infolinii, eksponowanej w materiałach reklamowych, za pośrednictwem której mogą uzyskać informacje o jej szczegółach. Pozyskiwanie klientów odbywa się także poprzez wręczanie ulotek, na spotkaniach w domach seniorów, na Uniwersytetach Trzeciego Wieku, emisję reklam w telewizji czy prasie. Zdecydowana większość przedsiębiorców posiada strony internetowe, na których obok ogólnego omówienia oferowanego produktu, znajdują się również formularze, które można wystać w celu umówienia się na spotkanie z przedstawicielem przedsiębiorcy. Wypełnienie formularza wymaga, co do zasady, podania danych osobowych seniora, informacji dotyczących jego sytuacji osobistej i zdrowotnej¹⁵ oraz podstawowych danych dotyczących nieruchomości. Kolejnym etapem jest spotkanie z klientem. Spółki przewidują wręczanie seniorom materiałów, przedstawiających ogólny charakter umowy, która ma zostać zawarta. Na spotkaniu konsultant dobiera wstępną ofertę dostosowaną do potrzeb seniora. Oferta wstępna jest bezpłatna i niezobowiązująca. Niektórzy z przedsiębiorców działają na podstawie opracowanych, spisanych procedur obsługi. Często wyznacza się tzw. opiekuna klienta, który prowadzi indywidualne rozmowy z seniorem, odbywa z nim spotkania, odpowiada na zapytania. Spółki podkreślają, że proces prowadzący do zawarcia umowy jest długotrwały. W tym czasie są one gotowe do wyjaśniania seniorom np. w drodze korespondencji, czy też spotkań bezpośrednich wszelkich wątpliwości związanych z treścią przyszłej umowy. Okoliczności te potwierdzają także konsumenci, którzy zawarli już umowy dożywotnie. W odpowiedziach udzielonych na zapytanie UOKiK wskazali, że zazwyczaj pierwsze spotkania z przedstawicielami przedsiębiorców miały miejsce w ich mieszkaniu, mieli wystarczająco dużo czasu na podjęcie decyzji o zawarciu umowy, uzyskali wyczerpujące odpowiedzi na zadawane pytania i zgłaszane wątpliwości. Seniorzy wskazywali, iż czas

¹⁵ Komentarz autorów raportu: w uzasadnionych przypadkach Prezes UOKiK wystąpi do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych z sygnalizacją zauważonych nieprawidłowości, tj. gromadzenia przez Spółki danych, które mogą być nieadekwatne do celów, w jakich są przetwarzane.

między rozpoczęciem negocjacji a zawarciem umowy był dłuższy niż miesiąc, a czasem trwał nawet kilka miesięcy.¹⁶

Przed podpisaniem umowy dokonywana jest wycena nieruchomości, sporządzana każdorazowo przez niezależnego rzeczoznawcę. W większości przypadków przewiduje się podpisywanie przedwstępnej umowy dożywocia, jak i renty zarówno w formie zwykłej pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego. Koszty sporządzenia umów przedwstępnych ponosi w takim wypadku Spółka. Umowy ostateczne zawierane są w formie aktu notarialnego. Umowy co do zasady zawierane są w siedzibie Spółki lub w biurze notarialnym. Fundusz Dom S.A. s.k.a. wskazał, iż przewiduje możliwość zawarcia umowy w mieszkaniu seniora. TU Europa, która jako że oferuje umowę ubezpieczenia, to pozyskuje klientów także przez agentów ubezpieczeniowych. Obowiązki agentów określa umowa agencyjna, przy czym ich zakres jest ograniczony do etapu wstępnej prezentacji oferty i zgromadzenia dokumentów od potencjalnego klienta. Po uzyskaniu „Formularza Kontaktowego” oraz zgromadzonej przez agenta dokumentacji, TU Europa nawiązuje kontakt z klientem w celu przeprowadzenia oględzin nieruchomości oraz w celu ustalenia szczegółów umowy ubezpieczenia. „Doradca mobilny” Spółki dokonuje badania stanu prawnego nieruchomości. TU Europa na tym etapie może odstąpić od dalszego jej prowadzenia, o czym niezwłocznie informuje zainteresowanego. W innym przypadku „doradca mobilny” zleca sporządzenie wyceny nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Po zebraniu wszystkich dokumentów i informacji, TU Europa każdorazowo indywidualnie dokonuje skalkulowania oferty (wysokości renty). Następnie klient otrzymuje propozycję zapisów umowy indywidualnego ubezpieczenia. Ma on prawo do zgłaszania uwag oraz zmian w zaproponowanych postanowieniach umowy ubezpieczenia oraz w treści innych dokumentów do niej dołączonych. Może również zwracać się do TU Europa z pytaniami oraz o udzielenie wyjaśnień dotyczących treści umowy ubezpieczenia oraz treści innych dokumentów do niej dołączonych. Po uzgodnieniu z seniorem postanowień umowy ubezpieczenia, sporządzony zostaje wniosek o zawarcie umowy indywidualnego ubezpieczenia. „Doradca mobilny”, na podstawie warunków określonych we wniosku ubezpieczeniowym, sporządza umowę ubezpieczenia zgodnie z wcześniej uzgodnionymi z seniorem zapisami. Treść umowy ubezpieczenia ponownie jest uzgadniana.

¹⁶ Zebrania opinii dokonano poprzez zwrócenie się do losowo wybranych osób, które zawarły analizowane umowy. Na tej podstawie nie można jednak wnioskować w sposób statystycznie reprezentatywny.

Umowa przenosząca własność nieruchomości zawierana jest w formie aktu notarialnego, przy czym Rada Nadzorcza TU Europa każdorazowo udziela zgody na nabycie i zbycie nieruchomości przez tę Spółkę.

2.4. Reklama i promocja oferowanych produktów

Przedsiębiorcy oferujący zawieranie umów dożywotnich wykorzystują różnorodne nośniki reklamy. Wśród nich wymienić należy: reklamę telewizyjną, reklamę prasową, ulotki i plakaty, czasopisma oraz reklamę internetową. Za szczególną formę promocji uznać należy występowanie przedstawicieli Spółek w tematycznych programach telewizyjnych, udzielanie wywiadów prasowych, a także prowadzenie wykładów i organizowanie spotkań seniorów. Poniżej omówione zostaną wykorzystywane przez Spółki sposoby reklamy, zaprezentowane według ich nośników.

2.4.1. Reklama telewizyjna

Spośród sześciu przedsiębiorców objętych badaniem, jak dotąd jedynie dwa z nich zdecydowały się na reklamę swoich produktów za pośrednictwem telewizji, są to Fundusz Familia oraz Fundusz Dom S.A. Spoty reklamowe ukazały się w następujących stacjach telewizyjnych: TVP1 i TVP2, TVP Info, TVP Warszawa, Superstacja, TVN 24. Wspólnym motywem emitowanych reklam jest to, że występują w nich starsze osoby, siedzące w fotelu, w mieszkaniu, w otoczeniu książek i pamiątek. Przedstawiony obraz mieszkania wprowadza atmosferę ciszy, spokoju, poczucia bezpieczeństwa. Osoby te są pogodne. Wygłaszają komunikat reklamowy w krótkich, wyraźnych zdaniach. Na ekranie, oprócz obrazu osób, widoczne są numery telefonów oraz loga przedsiębiorców. Z wygłaszanego przekazu wynika, że osoby te skorzystały z oferty Spółek i dzięki zawartym umowom ich życie na emeryturze uległo poprawie nie tylko pod względem finansowym. Dla przykładu, w reklamie Funduszu Dom wygłaszany jest tekst „Splaciłem zadłużenie. Wyjechałem na wakacje. Odnowiłem mieszkanie. Jestem szczęśliwy.” Z kolei w reklamie Funduszu Familia, aktor zwraca się bezpośrednio do telewidza-emeryta z zapytaniem, czy zadbał

o swoje życie na emeryturze i wskazuje, że możliwe jest otrzymywanie dodatkowej renty dożywotniej z Funduszu Familia. Dla wzmocnienia przekazu pokazuje plik banknotów stułotowych, którymi „macha” przed kamerą. Inny charakter prezentują dwa spoty reklamowe, które przedstawiają hasła wskazujące na bezpieczeństwo umów zawieranych z Funduszem Familia i jednocześnie postulują o objęcie rynku rent dożywotnich nadzorem państwa. Prezentowane hasła w zestawieniu z przekazem słownym akcentują szczególną pozycję Funduszu Familia na rynku sugerując, że ich produkt jest bezpieczny i godny zaufania, pomimo braku uregulowań ze strony państwa.

Swoistą formą promocji usług Spółek, w której wykorzystywany jest środek przekazu, jakim jest telewizja, jest uczestniczenie przez ich przedstawicieli w programach tematycznych dotyczących np. rynku nieruchomości lub poświęconych osobom starszym. W programach tych, reprezentanci Spółek przedstawiają swoje oferty, wskazując przede wszystkim na korzyści, które seniorzy mogą odnieść z zawarcia umów.

2.4.2. Reklama internetowa

Działalność reklamowa Spółek przy wykorzystaniu sieci Internet, skupia się na prowadzeniu własnych stron internetowych. Wyjątkiem jest Fundusz Gwarancja, który nie posiada własnej witryny internetowej. Funkcjonujące strony internetowe są zbudowane w bardzo podobny sposób. Zazwyczaj na stronie głównej serwisów, jak i we wszystkich jego zakładkach, eksponowane są banery reklamowe, prezentujące główne hasła reklamowe Spółek, tj., „Zapewnij sobie godne życie na emeryturze”, „Przyszłość bez obaw”, „Lepsze życie dla seniora”, „Z nami stać cię na więcej”, „Prawo do godnego życia...”. Kolorystyka, treść i obrazy są skorelowane z przekazem reklamowym, wykorzystywanym również w ulotkach i broszurach. Treści pisane są dużą czcionką, a ponadto na każdej stronie udostępniono opcję dodatkowego powiększania tekstu, co wydaje się rozwiązaniem ułatwiającym korzystanie z witryny przez osoby starsze czy słabowidzące. Na stronach zaprezentowane są podstawowe dane dotyczące Spółek oraz oferowanego przez nie produktu. Zazwyczaj treści publikowane na stronie internetowej pogrupowane są w zakładkach: o funduszu, oferta, pytania i odpowiedzi, aktualności, wnioski, kontakt. W zakładce „kontakt” znajduje się formularz oraz numer telefonu, pod którym seniorzy mogą uzyskać dalsze informacje dotyczące oferty.

Fundusz Familia wykorzystuje sieć Internet także do redagowania „Gazetki Seniora”, która przesyłana jest co dwa tygodnie, drogą elektroniczną, do osób, które zarejestrowały się na stronie internetowej. „Gazetka Seniora” zawiera linki do artykułów zamieszczonych na innych stronach internetowych, a dotyczących spraw, które mogą zainteresować seniorów oraz aktualne informacje np. na temat zaawansowania prac na ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym.

2.4.3. Ulotki i broszury reklamowe

Z analizy działalności reklamowej i promocyjnej badanych Spółek wynika, że podstawową formą reklamy jest wydawanie ulotek reklamowych. Z tego nośnika korzysta sześć, spośród siedmiu Spółek (Fundusz Omnes oświadczył, że reklamuje swoje usługi wyłącznie poprzez ulotki). Ulotki rozprowadzane są poprzez wrzucanie ich do skrzynek pocztowych, rozdawanie na ulicy, w parkach, placówkach służby zdrowia, urzędach pocztowych. Z badania wynika, że są one kolportowane w dużych miastach Polski.

Co do zasady, ulotki są utrzymane w stonowanych barwach, z przewagą koloru zielonego lub błękitnego, przedstawiają zdjęcia starszych, uśmiechniętych osób, które realizują swoje zainteresowania, pasje. Dla przykładu, w ulotkach reklamowych Funduszu Dom, prezentowane jest zdjęcie starszego, uśmiechniętego mężczyzny wraz z podpisem „Splaciłem zadłużenie”, „Wyjechałem na wakacje”, „Odnowiłem mieszkanie”, „Jestem szczęśliwy”. Użyta czcionka jest duża i wyraźna, z czego można wnioskować, że jest łatwa do odczytania przez osoby starsze. Szata graficzna, jakość zdjęć, papieru i wydruku świadczy o tym, że materiały te przygotowane są profesjonalnie, z dużą starannością i na wysokim poziomie estetycznym. Z treści użytych haseł wynika, że mamy do czynienia z produktem dedykowanym wyłącznie osobom starszym. Podkreśla się w nich, że skorzystanie z oferty polepszy sytuację finansową seniorów. Hasła te akcentują również, że zawieranie umów dożywotnich jest bezpieczne, zaś ze strony przedsiębiorców można liczyć na pełną staranność i profesjonalizm. Spółki wykorzystują, m.in., następujące hasła: „Powiększ swoje dochody na emeryturze!”, „Nie oszczędzaj na emeryturze - żyj swobodnie!”, „Lepsze życie dla seniora”, „Zapewnij sobie godne życie na emeryturze”,

„Przyszłość bez obaw” „Gwarantowane bezpieczeństwo”. Treść ulotek skupia się na akcentowaniu korzyści jakie mogą wynikać dla konsumenta z zawarcia umowy dożywotniej. Poza powyższymi hasłami, treść ulotek zawiera adres i telefon kontaktowy oraz jest zaproszeniem konsumentów do zawarcia umowy.

2.4.4. Reklama prasowa

Rzadziej wykorzystywanym przez badane Spółki nośnikiem reklamy jest prasa. Najbardziej aktywny pod względem zamieszczania reklam w prasie jest Fundusz Familia, który postępuje się w nich hasłem przewodnim „Powiększ swoje dochody na emeryturze!”. Oprócz tego przekazu w reklamach eksponowana jest informacja „Masz mieszkanie i skończyłeś 65 lat? Skorzystaj z naszej propozycji i pobieraj comiesięczną rentę dożywotnią!” oraz numer infolinii i adres strony internetowej Spółki. Reklama tej treści była zamieszczana w wielu gazetach o zasięgu ogólnopolskim tj. w tytułach: Super TV, Kropka TV, Kurier TV, Imperium TV, Telemax, Gość Niedzielny, Informator Pielgrzyma, Czerwony Portfelik, Twoja Gazeta, Mieszkaniec, Gazeta Południowa. Inne Spółki nie publikują reklam prasowych w tradycyjnym znaczeniu, lecz promują swą działalność dzięki artykułom prasowym. Publikacje te zawierają wywiady z przedstawicielami Spółek, którzy podają podstawowe informacje na temat oferowanych produktów, wskazują na korzyści płynące z zawarcia umowy dożywotniej, akcentują zapewnienie seniorom bezpieczeństwa, przedstawiają swoje dotychczasowe doświadczenia w tej materii, jak też wiadomości na temat rozwiązań występujących w innych krajach.

2.4.5. Wydawnictwa i własne publikacje

Fundusz Dom S.A. wydaje miesięcznik pod tytułem „Życie Seniora”. Publikowane są w nim artykuły dotyczące życia seniorów, porady zdrowotne, przepisy kulinarne, a także np. wywiady z osobami, które skorzystały już z oferty Spółki, aktualności dotyczące jej działalności (np. informacja o debiucie Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych), relacje ze spotkań, które odbyły się w ramach Klubu Seniora Dom.

2.4.6. Inne formy promocji

Spółki podejmują także inną aktywność w obszarze promocji własnej działalności, nie ograniczając się do typowych form reklamy. Działalność ta ma na celu nie tylko pozyskanie nowych klientów, ale także utrwalenie relacji z osobami, które skorzystały z ich oferty i zawarły umowy dożywotnie. Na tle innych przedsiębiorców wyróżnia się inicjatywa Funduszu Dom, który stworzył „Klub Seniora Dom”. Klub ten działa w kilku większych miastach w Polsce, realizując cel, jakim jest aktywizacja i wsparcie osób starszych w różnych obszarach ich życia. W jego ramach organizowane są cykliczne spotkania seniorów, w czasie których odbywają się bezpłatne wykłady tematyczne, występy artystyczne, warsztaty, konkursy i poczęstunki.

3. Naruszenia w stosowanych wzorcach umownych

3.1. Naruszenia w zakresie niedozwolonych postanowień umownych

W związku z obowiązującą w gospodarce rynkowej zasadą swobody umów, strony stosunku prawnego mogą dowolnie ułożyć postanowienia, którymi pragną się związać. Nie należy jednak zapominać, że w praktyce konsument jest słabszą stroną stosunku prawnego wiążącego go z przedsiębiorcą. Ten ostatni przewyższa go bowiem znacząco profesjonalną wiedzą oraz zasobami organizacyjnymi i finansowymi. Umowy zawierane w obrocie konsumenckim przyjmują charakter adhezyjny. Z tych względów prawodawca zdecydował się na przyznanie konsumentom szczególnej ochrony. Postanowienia wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorców mogą zostać uznane za niedozwolone (inaczej „abuzywne”), jeśli kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając przy tym jego interesy. Jednym z zadań Prezesa UOKiK jest analizowanie stosowanych przez przedsiębiorców wzorców umów. Te z postanowień wzorców umów, które w ocenie Prezesa UOKiK powinny być uznane niedozwolone są przedmiotem pozwów kierowanych do SOKiK. Opisane w tym rozdziale klauzule mogą - zdaniem Prezesa UOKiK - być niedozwolonymi postanowieniami umownymi. Trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, że przedstawiona tu ocena abuzywności klauzul nie jest ostateczna, bo kompetencja do uznania postanowienia za niedozwoloną klauzulę umowną przysługuje wyłącznie SOKiK.

3.1.1. Postanowienia dotyczące przyjęcia osób trzecich na mieszkanie

W ramach kontroli stwierdzono, że dwóch przedsiębiorców (TU Europa, Fundusz Dom S.A. s.k.a.) stosuje postanowienia niedozwolone określające obowiązki osób trzecich, które miałyby zostać przyjęte przez konsumenta na mieszkanie.

- „(...) Ubezpieczony zobowiązuje się, w wypadku gdy w Nieruchomości zamieszkają jakiegokolwiek osoby trzecie, przedłożyć Spółce, w terminie [-] dni od dnia, w którym osoba ta zamieszka/zostanie zameldowana w lokalu, oświadczenie osoby trzeciej

o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 odnośnie obowiązku opuszczenia i wydania Nieruchomości, w tym budynku w terminie [-] dni od dnia wygaśnięcia służebności. Ubezpieczony zapłaci karę umowną w wysokości [-] za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu powyższego oświadczenia. (...)" (TU Europa, § 6 ust. 7, Załącznik nr 3 - Zasady przeniesienia własności Nieruchomości oraz zasady ustanowienia przez Ubezpieczyciela służebności osobistej mieszkania na rzecz Ubezpieczonego);

- „Uprawniony zobowiąże się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w punkcie c) powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotowej nieruchomości Funduszowi w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionego.” (Fundusz Dom S.A. s.k.a. § 4 ust. 1 lit. D) „Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie pisemnej) „Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego), „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie pisemnej)

Postanowienia o podobnej treści znajdują się również w innych wzorcach umów stosowanych przez Fundusz Dom S.A. s.k.a. pod nazwą: „Umowa o dożywocie” (§ 4 ust. 2 lit. c, w formie aktu notarialnego), „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (§ 4 lit. d, w formie pisemnej - dwie wersje), „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (§ 4 lit. d, w formie aktu notarialnego - dwie wersje), „Umowa renty odpłatnej” (§ 4 ust. 3, w formie aktu notarialnego), „Umowa renty odpłatnej” (§ 4 ust. 3, w formie aktu notarialnego), „Umowa renty odpłatnej” (§ 3 ust. 2 lit. c, w formie aktu notarialnego).

Kwestionowane postanowienia nakładają na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista

mieszkania. Takie ukształtowanie praw i obowiązków konsumentów, zdaniem Prezesa UOKiK, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza ich interesy. Prezes UOKiK wystąpi z powództwem do SOKiK wobec TU Europa oraz Funduszu Dom S.A. s.k.a. o uznanie powyższych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

W trakcie kontroli, jako niedozwolone postanowienie umowne, regulujące kwestię możliwości przyjęcia przez seniora osób trzecich jako mieszkańców, zakwestionowano także postanowienie o treści:

- „... (właściciel) nie jest uprawniony do przyjmowania osób trzecich (wstępnych, zstępnych, powinowatych, osób bliskich i obcych) jako mieszkańców (także użytkowników lub najemców) w nieruchomości (lub jej części), bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki, pod rygorem prawa Spółki do niewypłacania (właścicielowi) renty, w sytuacji stwierdzenia naruszenia tego obowiązku (właściciela).” (§ 6 ust. 6 lit. g, akt notarialny - Umowa renty z tytułu przeniesienia własności do nieruchomości, Fundusz Gwarancja)

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z treścią umowy zawieranej z konsumentami przez Fundusz Gwarancja, przeniesienie własności nieruchomości zostaje dokonane m.in. w zamian za ustanowienie na rzecz konsumenta dożywotniego prawa użytkowania nieruchomości. Wśród przepisów k.c., określających prawo użytkowania przez osoby fizyczne brak jest regulacji, które zakazywałyby uprawnionemu przyjmowania osób trzecich. Z porównania kwestionowanego postanowienia z prawem służebności osobistej mieszkania wynika, że ustanawia ono dalej idące ograniczenia co do możliwości przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie niż czyni to przepis ustawowy. Wyklucza ono bowiem możliwość przyjęcia na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnich oraz osób utrzymywanych przez uprawnionego albo potrzebnych przy prowadzeniu gospodarstwa domowego, bez uprzedniego uzyskania zgody przedsiębiorcy. W takim zakresie jest ono sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. Dlatego też Prezes UOKiK wystąpi z powództwem do SOKiK wobec Funduszu Gwarancja, o uznanie przedmiotowego postanowienia za niedozwolone w świetle treści art. 385¹ § 1 k.c.

3.1.2. Postanowienia upoważniające przedsiębiorcę do potwierdzania tytułu do otrzymania świadczenia dożywotniego

W toku przeprowadzonej kontroli zakwestionowano 2 postanowienia zamieszczone we wzorcu umownym stosowanym przez TU Europa o treści:

- „Pracownik Ubezpieczyciela udaje się do Ubezpieczonego w celu potwierdzenia prawa Ubezpieczonego do otrzymania Renty miesięcznej. Potwierdzenie następuje na podstawie okazania pracownikowi Ubezpieczyciela przez Ubezpieczonego dokumentu tożsamości wskazującego imię, nazwisko i numer PESEL Ubezpieczonego. (...)” (§ 7 ust. 10, Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa);
- „Ubezpieczyciel kontaktuje się z Ubezpieczonym telefonicznie lub mailowo za pośrednictwem Biura Obsługi Klienta. W przypadku braku kontaktu telefonicznego lub mailowego z Ubezpieczonym przez kolejne 3 Dni robocze, potwierdzenie prawa Ubezpieczonego do otrzymania Renty miesięcznej, następuje na zasadach określonych w ust. 10 lub ust. 12.” (§ 7 ust. 11, Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro” TU Europa)

Powyższe postanowienia zostały zakwestionowane ze względu na możliwość naruszenia dobrych obyczajów, a w szczególności prawa do prywatności i godności konsumentów. Takie działanie przedsiębiorcy może rażąco naruszać interesy konsumentów, to jest: wywoływać negatywne uczucia osoby kontrolowanej (przykrość, zawód), mieć charakter dolegliwy, godzić w jej godność, a także dezorganizować jej tok życia. Postanowienia te ustanawiają ponadto zbyt daleko idące warunki do wypłaty świadczenia, skoro tożsamość konsumenta była ustalana już wcześniej, choćby na etapie zawierania umowy. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK wystąpi z powództwem do SOKiK wobec TU Europa o uznanie powyższych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

3.1.3. Postanowienia dotyczące praw i obowiązków uposażonego/spadkobierców z tytułu umowy świadczeń dożywotnich

W toku kontroli wzorców umownych stosowanych w obrocie konsumenckim przez TU Europa zastrzeżenia Prezesa UOKiK wzbudziły postanowienia określające prawa i obowiązki uposażonego/spadkobierców z tytułu zawartej umowy świadczeń dożywotnich.

- „W przypadku, o którym mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 5, występujący z roszczeniem składa dokumenty niezbędne do rozpatrzenia roszczenia o wypłatę Świadczenia ubezpieczeniowego: (...)
 - 5) zaświadczenie lekarskie o przyczynie zgonu lub karta zgonu - chyba że Uposażony jest osobą, która takiego zaświadczenia ani karty nie posiada i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie może ich uzyskać,
 - 6) dokumenty stwierdzające okoliczności zgonu (np. protokół policji, postanowienia prokuratury - kopie poświadczone za zgodność z oryginałem przez organ sporządzający), jeśli zostały sporządzone - chyba że Uposażony jest osobą, która takich dokumentów nie posiada i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie może ich uzyskać, w takiej sytuacji jest zobowiązana poinformować Ubezpieczyciela o wiadomych sobie okolicznościach zgonu Ubezpieczonego.” (§ 8 ust. 4 pkt 5 i 6 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa);
- „Występujący z roszczeniem udostępnia inne niż wskazane w ust. 4 dokumenty, o które Ubezpieczyciel zwróci się w związku z rozpatrywanym roszczeniem, jeżeli występujący z roszczeniem takie dokumenty posiada lub może je uzyskać na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa i są one niezbędne do przeprowadzenia przez Ubezpieczyciela postępowania dotyczącego ustalenia zasadności roszczenia lub wysokości Świadczenia ubezpieczeniowego.” (§ 8 ust. 5 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa);
- „W przypadku, gdy Ubezpieczycielowi nie zostaną dostarczone wszystkie niezbędne do ustalenia zasadności roszczenia lub wysokości Świadczenia ubezpieczeniowego dokumenty, o których mowa w ust. 4 pkt. 2) i 5)-6) oraz w ust. 5 osoba występująca z roszczeniem o wypłatę Świadczenia ubezpieczeniowego powinna udzielić

Ubezpieczycielowi informacji, takich jak: miejsce i data zajścia Zdarzenia ubezpieczeniowego, nazwy i adresu organu lub instytucji, w której w/w dokumenty się znajdują lub mogą się znajdować, z zastrzeżeniem ust. 8.” (§ 8 ust. 6 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa)

Powyżej przytoczone postanowienia ustanawiają szeroko zakreślone obowiązki formalne, od których wypełnienia uzależniona jest wypłata uposażonemu świadczeń z umowy świadczeń dożywotnich. W uznaniu Prezesa UOKiK obowiązki te są nadmierne. Wskazać trzeba, iż w świetle art. 22 i art. 25 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o *działalności ubezpieczeniowej* (Dz.U. z 2010 r., Nr 11, poz. 66 z późn. zm.), zakład ubezpieczeń może samodzielnie pozyskać większość dokumentów, o których mowa w kwestionowanych postanowieniach. Wątpliwość Prezesa UOKiK budzi również możliwość nakładania na uposażonego powyższych obowiązków w umowie, której nie jest stroną. Przedmiotowe postanowienia posługują się przy tym pojęciami niedookreślonymi, co sprawia, że interpretacja czy zaistniały już przesłanki do wypłaty świadczenia, należy do subiektywnej oceny przedsiębiorcy. Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienia te mogą mieć na celu przedłużenie procedury ustalania świadczenia i utrudnianie jego uzyskania. Można mieć również wątpliwości, czy wskazane w ww. postanowieniu § 8 ust. 4 dokumenty pozwalają na ustalenie okoliczności istotnych z punktu widzenia odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń, w świetle art. 832 § 1 k.c. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK wystąpi z powództwem do SOKiK wobec TU Europa o uznanie powyższych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c., w zw. z art. 385³ pkt 21 *in fine* i art. 385³ pkt 9 k.c.

Ponadto, TU Europa w swoim wzorcu umownym, w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, reguluje uprawnienia spadkobierców seniora do pozostałych po nim rzeczy ruchomych.

- „Wszelkie koszty wydania Rzeczy, w tym koszty ewentualnej wymiany zamków, koszty transportu etc ponosi pełnomocnik lub spadkobierca.” (pkt 6 Załącznik nr 2 - zasady postępowania z rzeczami ruchomymi znajdującymi się w Nieruchomości po wygaśnięciu służebności osobistej mieszkania, TU Europa);

- „W wypadku gdy w terminie 7 dni od dnia śmierci Ubezpieczonego pełnomocnik ani spadkobierca nie zgłoszą pisemnie Spółce żądania wydania Rzeczy Spółka jest uprawniona do złożenia Rzeczy w miejscu składowania wybranym przez Spółkę. Koszty składowania ponoszą spadkobierca lub pełnomocnik.” (pkt 7 Załącznik nr 2 - zasady postępowania z rzeczami ruchomymi znajdującymi się w Nieruchomości po wygaśnięciu służebności osobistej mieszkania, TU Europa);
- „W wypadku gdy w terminie 7 dni od dnia śmierci Ubezpieczonego pełnomocnik ani spadkobierca nie zgłoszą pisemnie Spółce żądania wydania Rzeczy, Spółka jest uprawniona do sprzedaży Rzeczy na warunkach przez siebie określonych a uzyskane ze sprzedaży środki zostaną zdeponowane na wybranym przez Spółkę rachunku bankowym celem odbioru przez pełnomocnika lub spadkobiercę.” (pkt 8 Załącznik nr 2 - zasady postępowania z rzeczami ruchomymi znajdującymi się w Nieruchomości po wygaśnięciu służebności osobistej mieszkania, TU Europa)

Powyższe postanowienia regulują prawa i obowiązki zarówno Spółki, jak i spadkobierców, względem rzeczy ruchomych, pozostawionych przez seniora po jego śmierci. Przede wszystkim podkreślić należy, iż w ww. wzorcu umownym brak jest wskazania, aby stanowił on integralną część umowy. Ponadto opisane powyżej prawa i obowiązki ustanawiane są wobec osób trzecich (spadkobierców), niebędących stroną umowy. Osoby te nie mają zatem możliwości zapoznania się z ich treścią. Klauzule te są niekorzystne dla konsumentów, gdyż nakładają na nich obowiązek poniesienia szeregu kosztów. Posługują się przy tym pojęciami niedookreślonymi, takim jak „koszty wydania Rzeczy”, „koszty ewentualnej wymiany zamków, koszty transportu etc.”. Z analizy treści postanowień wynika ponadto, że zakres, jak i wysokość tych kosztów ustala ostatecznie w sposób subiektywny Spółka. Uprawniają one także Spółkę do dowolnego rozporządzenia mieniem wchodzącym w skład masy spadkowej (ich sprzedaż) w przypadku, gdy spadkobierca nie wykona w krótkim terminie określonych czynności. Sprzedaż rzeczy następuje ponadto na warunkach określonych przez przedsiębiorcę, co narazić może konsumentów na straty finansowe. Z powyższych powodów Prezes UOKiK wystąpi z powództwem przed SOKiK wobec TU Europa, celem uznania przedmiotowych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 385³ pkt 9 k.c.

3.1.4. Postanowienia określające obowiązki konsumenta związane z korzystaniem z nieruchomości

W trakcie kontroli Prezes UOKiK powziął również wątpliwości, co do postanowień stosowanych przez TU Europa, określających obowiązki seniora związane z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem umowy:

- „Ubezpieczony zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jej właściwości użytkowych i sprawności technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3.”, w związku z postanowieniem:
„W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Ubezpieczyciel wezwie Ubezpieczonego do podjęcia działania lub zaniechania działania, które doprowadziło do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości, w terminie 90 dni od dnia otrzymania przez Ubezpieczonego wezwania. Jeżeli pomimo wezwania Ubezpieczony nie dopełni obowiązków, o których mowa powyżej, Ubezpieczyciel, jeżeli jest to możliwe, może wykonać obowiązek za Ubezpieczonego. Ubezpieczycielowi przysługuje w takim przypadku zwrot kosztów. Ubezpieczyciel będzie uprawniony do dokonania potrącenia kosztów, o których mowa w niniejszym ustępie z renty miesięcznej.(...)” (§ 12 ust. 2. § 12 ust. 3 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa);
- „Ubezpieczony jest obowiązany utrzymywać Nieruchomość, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Ubezpieczony ponosi i samodzielnie dokonuje napraw i konserwacji oraz innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z Nieruchomości to jest na przykład:
 - napraw i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, okien i drzwi;
 - kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Nieruchomość jest wyposażona, łącznie z ich wymianą;
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów

oraz osprzętu anteny zbiorczej;

- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia Nieruchomości i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, i malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

(...)”;

Jeżeli Ubezpieczony nie wykonuje napraw, o których powyżej, i naraża tym Nieruchomość na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę, Spółka jest uprawniona do wejścia do Nieruchomości, w trybie określonym w ustępie 4 niniejszego paragrafu, i wykonania napraw na koszt Ubezpieczonego. Spółka wezwie Ubezpieczonego do podjęcia działania lub zaniechania działania, które doprowadziło do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości, w terminie 90 dni od dnia otrzymania przez Ubezpieczonego wezwania. Jeżeli pomimo wezwania Ubezpieczony nie dopełni obowiązków, o których mowa powyżej, Spółka, jeżeli jest to możliwe, może wykonać obowiązek za Ubezpieczonego. Spółce przysługuje w takim przypadku zwrot kosztów Spółka będzie uprawniona do potrącenia kosztów naprawy z rentą, wynikającą z Umowy Ubezpieczenia, na zasadach i w trybie przewidzianym w Umowie Ubezpieczenia.” (§ 6 ust. 3 lit. a) i b), Załącznik nr 3 - Zasady przeniesienia własności Nieruchomości oraz zasady ustanowienia przez Ubezpieczyciela służebności osobistej mieszkania na rzecz Ubezpieczonego, TU Europa)

Zgodnie z treścią art. 260 k.c, użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Zasada ta, na podstawie art. 302 § 2 k.c., ma zastosowanie do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej. Zdaniem Prezesa UOKiK, utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym jest obowiązkiem właściciela nieruchomości i nie można tego ciężaru przerzucać na seniora. Jak prawidłowo wskazano w § 12 ust. 5 umowy, ubezpieczony (mający jedynie służebność osobistą, a nie własność nieruchomości) zobowiązany jest do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji

nieruchomości i bieżących napraw, wynikających z normalnego użytkowania nieruchomości w celach mieszkaniowych. Kwestionowane postanowienia umożliwiają jednak obciążenie konsumenta kosztami napraw (potrącenia ich z renty miesięcznej), które przedsiębiorca powinien ponieść we własnym zakresie, np.: wymiana kuchni, grzejników wody przepływowej, pieców węglowych i akumulacyjnych, wanny, brodzików, mis klozetowych). Podkreślić należy, że pojęcia użyte w kwestionowanych postanowieniach (np. narażenie na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę, nadmierne pogorszenie właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym) są niedookreślone i dają możliwość dowolnej ich interpretacji przez TU Europa. Należy dodatkowo zaznaczyć, że wysokość renty została skalkulowana w odniesieniu do wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość służebności. Oznacza to, że senior poniósł już koszty służebności. Wobec powyższego Prezes UOKiK wystąpi z powództwem przed SOKiK wobec TU Europa, celem uznania przedmiotowych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z 385³ pkt 9 k.c.

Prezes UOKiK zakwestionował także postanowienie o treści:

- „obowiązek terminowego przekazywania Funduszowi wszelkich niezbędnych informacji związanych z prawidłowym wykonywaniem prawa własności Nieruchomości, takich jak w szczególności zawiadomienia o zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej lub walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej. W razie uchybienia temu obowiązkowi Właściciel zobowiązany będzie każdorazowo do zapłaty kary umownej na rzecz Funduszu w wysokości 100,00 zł, która będzie mogła być potrącona z przysługującej Właścicielowi renty wynikającej z niniejszej Umowy Renty.” (§ 6 ust. 1 lit. d Akt notarialny - Umowa renty z tytułu przeniesienia własności do nieruchomości, Fundusz Gwarancja)

Kwestionowane postanowienie, związane również z wykonywaniem przez seniora prawa do korzystania z nieruchomości, nakłada na niego obowiązki, które nie zostały w sposób jednoznaczny określone. Użyte w postanowieniu sformułowanie „w szczególności” daje przedsiębiorcy możliwość subiektywnej interpretacji, czy konsument obowiązki te wypełnił. Jednocześnie zaniechanie ich rodzi obowiązek zapłaty kary umownej przez seniora. Zauważyć należy, iż przedsiębiorca, który w wyniku zawartej umowy staje się

właścicielem nieruchomości, w ramach nabytych z tym prawem uprawnień i obowiązków jest w stanie tak ułożyć swoje relacje ze wspólnotą lub spółdzielnią, aby był on zawiadamiany o zebraniach członków wspólnoty lub o walnym zgromadzeniu członków spółdzielni mieszkaniowej. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK stanął na stanowisku, iż zasadnym jest wystąpienie do SOKiK wobec Funduszu Gwarancja z powództwem o uznanie przedmiotowego postanowienia za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 385³ pkt 9 k.c.

3.1.5. Inne postanowienia niedozwolone

Wśród analizowanych wzorców umownych, wątpliwości Prezesa UOKiK wzbudziły również postanowienia o treści:

- „W przypadku braku zwrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz ..., w sytuacji o której mowa w ust. 5 tego paragrafu - Spółka zobowiązuje się zapłacić ... karę umowną w wysokości równej wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień wystąpienia z wnioskiem o rozwiązanie umowy i zwrotne przeniesienie własności lokalu.”, w związku z: „W razie zwłoki w płatności przez Spółkę co najmniej jednej raty świadczenia pieniężnego, przekraczającej 31 (trzydzieści jeden) dni w zapłacie każdej z kwot będzie przysługiwało prawo żądania rozwiązania niniejszej umowy i zwrotnego przeniesienia na niego prawa własności, bez obowiązku zwrotu pobranych świadczeń, co będzie stanowić wyjątkowy przypadek w rozumieniu art. 913 § 2 Kodeksu cywilnego.” (§ 4 ust. 6, w zw. z § 4 ust. 5 zd. 2 „Umowa o dożywocie”, w formie aktu notarialnego, Fundusz Senior).

W omawianych postanowieniach przedsiębiorca próbuje wprowadzić rozwiązanie analogiczne do tego, jakie wynika z powołanego w nich art. 913 § 2 k.c. Zastrzega jednak, że nie musi zwrotnie przenosić własności nieruchomości, lecz może zwolnić się z tego zobowiązania poprzez zapłatę kary umownej. Podkreślić należy, że jednym z celów umowy o dożywocie jest dla dożywotnika możliwość zamieszkiwania w zbytej

nieruchomości. Konsument, który będzie sugerował się treścią umowy, może nie skorzystać ze swoich ustawowych uprawnień i nie doprowadzić do zwrotnego przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości. Takie postanowienia, jako kształtujące prawa i obowiązki stron umowy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów, Prezes UOKiK będzie kwestionował występując z powództwem do SOKiK wobec Funduszu Senior, celem uznania za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

Prezes UOKiK uznał, iż niedozwolonym może być również postanowienie stosowane przez TU Europa o treści:

- „Umowa ubezpieczenia zawierana jest w drodze wzajemnych ustaleń Stron, na podstawie prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Ubezpieczającego Wniosku o zawarcie Umowy indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz Pewne Jutro”. (...)” (§ 4 ust. 1 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa)

Omawiane postanowienie zamieszczone jest we wzorcu umowy, którym przedsiębiorca postępuje się w obrocie konsumenckim i na podstawie którego zawiera z seniorami umowy świadczeń dożywotnich. Zarówno stopień ich skomplikowania, jak i tryb zawierania (na podstawie wniosku wypełnianego na bazie formularza przygotowanego przez TU Europa), nie wskazują, aby ich treść (wbrew brzmieniu kwestionowanego postanowienia) była przedmiotem indywidualnych uzgodnień między konsumentem a TU Europa. Zdaniem Prezesa UOKiK, celem omawianego postanowienia jest przerzucenie na konsumenta ciężaru dowodu w zakresie wykazania, że umowa świadczeń dożywotnich została jednak zawarta na podstawie wzorca, co może mieć znaczenie dla możliwości uznania jej poszczególnych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 i następane k.c. Takie postanowienie, jako kształtujące prawa i obowiązki stron umowy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów, Prezes UOKiK będzie kwestionował występując z powództwem do SOKiK wobec TU Europa, celem uznania za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

Zdaniem Prezesa UOKiK również za niedozwolone można uznać postanowienie stosowane przez TU Europa o treści:

- „W przypadku, gdy Opłaty, o których mowa w ust. 7 powyżej, będą równe lub wyższe od wysokości renty miesięcznej określonej zgodnie z ust. 3, potrącenie Opłat następuje maksymalnie do wysokości Renty miesięcznej wypłacanej w danym miesiącu. W takim przypadku Ubezpieczyciel przedstawia Ubezpieczonemu w formie pisemnej szczegółowy wykaz Opłat za wskazany okres rozliczeniowy, które zostały potrącone z Renty miesięcznej w danym miesiącu i pomniejszają Rentę miesięczną w kolejnym okresie rozliczeniowym.” (§ 7 ust. 8 Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro”, TU Europa)

Kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Podkreślić należy, iż na zawarcie umowy świadczeń dożywotnich decyduje się senior nieposiadający wystarczających środków na utrzymanie. W zamian przenosi on na przedsiębiorcę prawo własności nieruchomości, która niewątpliwie jest istotnym, o ile nie głównym, składnikiem jego majątku. Podstawowym celem zawarcia ww. umowy jest uzyskanie środków na utrzymanie. Wydaje się zatem, iż wierzytelności wynikające z analizowanej umowy, mogą zostać uznane za należące do grupy wierzytelności o dostarczenie środków utrzymania, jeśli nie w całości, to z pewnością choćby w części. Przy ocenie abuzywnego charakteru kwestionowanego postanowienia pomocny może być przepis art. 505 pkt 2 k.c. W myśl tego przepisu, wierzytelności o dostarczenie środków utrzymania nie mogą być umorzone przez potrącenie. Natomiast kwestionowane postanowienie umożliwia dokonanie potrącenia wierzytelności przedsiębiorcy, co może doprowadzić do sytuacji, w której seniorowi w danym miesiącu świadczenie wynikające z umowy nie zostanie wypłacone. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK stanął na stanowisku, iż zasadnym jest wystąpienie do SOKiK wobec TU Europa z powództwem o uznanie przedmiotowego postanowienia za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

3.2. Naruszenia w zakresie zbiorowych interesów konsumentów

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy, okiik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W myśl zaś art. 24 ust. 2 ustawy okiik, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie

bezprawne działanie przedsiębiorcy. Bezprawność działania może polegać, m.in., na naruszeniu przepisów innych ustaw np. k.c.

Zgodnie z treścią art. 301 § 1 k.c. „Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.”

W analizowanych wzorcach umownych zostały zamieszczone postanowienia o treści:

- „... w imieniu FUNDUSZU HIPOTECZNEGO OMNES spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie oświadcza, że wyraża zgodę dla ..., aby mogli oni przyjąć na mieszkanie osoby trzecie, w tym również zameldować te osoby w przedmiotowym lokalu na czas określony. Niniejsza zgoda udzielana jest pod warunkiem, że wcześniej małżonkowie ... zgłoszą w FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółce z o.o. w Szczecinie kandydatury osób do wspólnego zamieszkiwania z nimi, a osoby te przed zamieszkaniem i zameldowaniem złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, zgodnie z przepisem art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego w określonym terminie i w określonych warunkach, a także w przypadku braku wcześniejszego wymeldowania się z lokalu, zobowiążą się do zapłaty na rzecz wymienionej spółki kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu.” (§ 3 ust. 3 Akt notarialny - umowa o dożywocie, Fundusz Omnes);
- „Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.” (§ 4 ust. 1 lit. c) „Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie pisemnej), „Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego), Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie pisemnej), § 4 ust. 2 lit. b) in fine „Umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego), § 4 lit. c) „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie pisemnej-dwie wersje), „Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego-dwie wersje), § 4 ust. 2 „Umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego) § 4 ust. 2 „Umowa renty odpłatnej” (w formie

aktu notarialnego) § 3 ust. 2 lit. b) „Umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego), Fundusz Dom S.A. s.k.a.)

Kwestionowane postanowienia, w uznaniu Prezesa UOKiK, są sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakładają na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorców na zamieszkanie osób trzecich w nieruchomości w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie. Tym samym przyznane konsumentom przez ustawodawcę uprawnienia zostały w sposób bezprawny ograniczone. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK postanowi o wszczęciu postępowania wobec Funduszu Omnes oraz Funduszu Dom S.A. s.k.a. w sprawie możliwości stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy oik, polegających na stosowaniu we wzorcach umownych postanowień sprzecznych z art. 301 § 1 k.c.

4. Naruszenia w reklamie

4.1. Naruszenia ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym

Wobec braku rozwiązań ustawowych, określających wymagania, którym sprostać miałyby reklama umów świadczeń dożywotnich, analiza ich treści w kontekście możliwości naruszenia zbiorowego interesu konsumentów opierała się na przepisach ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Wskazać należy, iż ustawa pnpr nie zawiera w swej treści definicji reklamy. Zdaniem Prezesa UOKiK za miarodajną w tym zakresie przyjąć można definicję reklamy ujętą w art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 29 grudnia 1992 roku *o radiofonii i telewizji* (Dz.U. z 2004 r., Nr 253, poz. 2531 z późn. zm.), zgodnie z którą, reklamą jest każdy przekaz, nie pochodzący od nadawcy, zmierzający do promocji sprzedaży albo innych form korzystania z towarów lub usług, popierania określonych spraw lub idei albo osiągnięcia innego efektu pożądanego przez reklamodawcę, nadawany za opłatą lub inną formą wynagrodzenia. Można wyróżnić trzy podstawowe cechy reklamy: ma to być informacja o określonym towarze lub usłudze, informacja ma mieć charakter perswazyjny, nie jest istotne jakimi działaniami, czy przez jakie nośniki, cele te są osiągane przez reklamodawcę. Wskazuje się również na następujące formuły określające cele (zadania) komunikatu reklamowego: przyciągnięcie uwagi, wzbudzenie zainteresowania oraz skłonienie od działania. Zadaniem reklamy jest zatem przede wszystkim zwrócenie uwagi na określone towary i skuteczne sterowanie decyzjami zakupowymi klientów. Także orzecznictwo wypracowało swoją definicję reklamy wskazując, iż „reklamą jest każda wypowiedź skierowana do potencjalnych konsumentów odnosząca się do towarów, usług, a także przedsiębiorcy oferującego towary lub usługę, mająca na celu zachęcenie i skłonienie adresatów do nabywania towarów lub korzystania z usług”¹⁷. W ramach raportu poddano analizie stosowane przez Spółki reklamy, wykorzystujące różne jej nośniki, przy czym naruszenia stwierdzono jedynie w reklamach internetowych (11 naruszeń) oraz w reklamach, które przyjęły formę ulotek reklamowych (5 naruszeń).

¹⁷ wyrok SN z 26 stycznia 2006 roku, V CSK 83/05, wyrok SN z dnia 6 grudnia 2007 roku, III SK 20/07

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 4 ust. 1 ustawy pnpr, 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. O nieuczciwych praktykach rynkowych w zakresie umów świadczeń dożywotnich, można mówić przede wszystkim w kontekście wprowadzania konsumentów w błąd - czy to przez działanie przedsiębiorcy, czy przez zaniechanie. Te praktyki występują bowiem w czynnej oraz biernej postaci, gdy przedsiębiorca podjął działania, których nie powinien i tym samym wprowadził/mógł wprowadzić konsumentów w błąd albo powstrzymał się od czynności, która winna być w danych okolicznościach dokonana i w związku z tym nastąpiło/mogło nastąpić wprowadzenie w błąd. Takie działanie przedsiębiorcy może wpływać w istotny sposób na decyzję konsumenta co do zawarcia umowy świadczeń dożywotnich.

Analiza reklam zgromadzonych dla potrzeb niniejszego raportu wykazała 16 naruszeń z zakresu stosowania nieuczciwych praktyk rynkowych. W 14 przypadkach naruszenia te sprowadzają się do działania wprowadzającego w błąd, które polega na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji (art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy pnpr). W pozostałych dwóch przypadkach wprowadzające w błąd działania polegają na rozpowszechnianiu prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzić w błąd (art. 5 ust. 2 pkt ustawy pnpr).

Badanie reklam pod kątem możliwości naruszenia ww. ustawy pnpr jest nierozzerwalnie związane z ustaleniem kręgu osób (modelu przeciętnego konsumenta), do których są one adresowane.

Zgodnie z treścią art. 2 pkt 8 ustawy pnpr za przeciętnego konsumenta uważa się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny; oceny dokonuje się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów. Przyjęty w ustawie model przeciętnego konsumenta w pełni odzwierciedla stanowisko przyjęte w orzeczeniach Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (obecnie TSUE), zgodnie z którym jest to osoba dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna. Taki konsument posiada określony zasób informacji o otaczającej go rzeczywistości i potrafi go wykorzystać

dokonując analizy przekazów rynkowych. Jest to konsument sceptyczny wobec kierowanych do niego praktyk rynkowych, który umiejętnie korzysta ze stworzonych możliwości wyboru. Wskazać jednocześnie należy, iż orzecznictwo ETS wskazuje na konieczność odniesienia powyższych cech przeciętnego konsumenta do produktu, do którego odnosi się dana praktyka rynkowa¹⁸. ETS wskazał m.in., iż charakter odróżniający znak towarowy należy oceniać w odniesieniu do przypuszczalnego sposobu postrzegania go przez właściwie poinformowanego oraz dostatecznie uważnego i rozsądnego przeciętnego konsumenta danej kategorii towarów i usług¹⁹. Taki pogląd znalazł również uznanie w orzecznictwie polskich sądów. Tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 grudnia 2003 roku wskazał, iż sama wysokość ceny nabywanego samochodu wyklucza potraktowanie nabywcy jako nieostrożnego konsumenta bezkrytycznie odnoszącego się do haseł reklamowych i nie posiadającego podstawowych informacji, gdyż polski odbiorca reklamy w tym segmencie rynku samochodowego posiadał już umiejętność odczytywania informacji reklamowych²⁰. Podobnie, w wyroku z dnia 6 grudnia 2007 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, iż do kręgu adresatów reklamy „tanich linii” lotniczych należy zaliczyć osoby wykształcone, posiadające zasób wiedzy i doświadczenia życiowego w zakresie funkcjonowania takiego rodzaju przedsiębiorców w tym zakupu biletów online, co odróżnia ich od osób należących do kręgu przeciętnych konsumentów²¹.

Odnosząc powyższe rozważania do reklam umów świadczeń dożywotnich podnieść należy, że produkt oferowany przez Spółki jest kierowany do określonej, dającej się wyodrębnić grupy konsumentów.

Na potrzeby niniejszego raportu za przeciętnego konsumenta uznać należy osoby powyżej 65 roku życia, niejednokrotnie samotne, będące właścicielami nieruchomości. Osoby te rozważają podjęcie decyzji w kwestii rozporządzenia istotnym składnikiem swojego majątku, a konsekwencje tego działania ponoszą do końca swojego życia. Podkreślić należy, iż przeciętny konsument podejmuje decyzje w kwestii zakupu/sprzedaży mieszkania albo innej nieruchomości raz lub najwyżej kilka razy w życiu. Z tych powodów uznać trzeba, iż taka osoba przy podejmowaniu ww. decyzji kieruje się szczególną

¹⁸ wyrok ETS z dnia 22 czerwca 1999 roku, C-342/97, wyrok ETS w sprawie Gurt Springenheide i Tusky C-210/96

¹⁹ wyrok ETS z dnia 7 lipca 2005 roku, C-353/03

²⁰ wyrok SN z dnia 3 grudnia 2003 roku, sygn. akt I CK 358/02

²¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 roku, sygn. akt VI ACa 842/07

ostrożnością i wnikliwością. Z drugiej strony, z powyższej oferty korzystają osoby w podeszłym wieku, których zdolność rozumienia specjalistycznych terminów, niejednokrotnie prawniczych, zawartych zarówno w reklamie, jak i wzorcach umów, może być osłabiona. Jak już wskazano powyżej, odbiorcami tych reklam mogą być osoby samotne, niemogące liczyć na pomoc najbliższej rodziny. Ze względu na skomplikowany charakter umów świadczeń dożywotnich mogą nie być one w stanie uchwycić wszystkich szczegółów prezentowanej oferty. Dlatego można przyjąć, iż osoby te działają w dużym zaufaniu co do prawdziwości i rzetelności prezentowanych im treści reklamowych.

Jak zasygnalizowano już powyżej, stwierdzone w trakcie kontroli naruszenia z zakresu reklamy podzielić można na dwie kategorie, w zależności od charakteru wprowadzającego w błąd działania Spółek.

4.1.1. Reklama wprowadzająca w błąd poprzez rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji

Do tej grupy naruszeń zaliczyć należy reklamy, w których zawarte są informacje dotyczące:

- 1) zakresu świadczeń należnych konsumentowi,
- 2) uprawnień seniora do wynajęcia nieruchomości, będącej przedmiotem umów świadczeń dożywotnich,
- 3) uprawnień dla spadkobierców z tytułu umów świadczeń dożywotnich,
- 4) „zwrotnego” przeniesienia własności nieruchomości na seniora.

Ad 1)

Spółki reklamując swoje produkty wskazują przede wszystkim na korzyści, jakie osiągnie konsument z tytułu zawartej umowy świadczeń dożywotnich. Posługują się przy tym hasłami o treści:

- „Fundusz przejmuje płatności związane z nieruchomością, w tym czynsze,(...)” (Fundusz Senior);

- „(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz.” (Fundusz Dom S.A.)

Podobne treści reklamowe znajdują się w przekazach kierowanych do konsumentów przez TU Europa, Fundusz Gwarancja.

Ze wstępnych ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż powyższe informacje mogą wprowadzać w błąd co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń. Najczęściej, na mocy zawartej umowy, klient otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu, wpłacanego bezpośrednio przez Spółkę na konto zarządcy nieruchomości. Powyższe informacje, zamieszczone na stronach internetowych, mogą sugerować, że opłata czynszu przez Spółki następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty. Takie działanie przedsiębiorców może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr. W związku z powyższym, w powyższych przypadkach, Prezes UOKiK postanowił o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Przeprowadzona kontrola reklam wykazała również, iż przedsiębiorcy, wśród dodatkowych korzyści wynikających dla konsumentów z zawartych umów świadczeń dożywotnich, wymieniają dokonywanie przez Spółkę opłat związanych z ubezpieczeniem mieszkania oraz podatku od nieruchomości. Dotyczy to informacji zamieszczonych w Internecie przez Fundusz Senior i Fundusz Omnes, którzy posługiwali się następującymi hasłami:

- „Nasze zobowiązania:
 - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości,
 - ubezpieczamy Twoją nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie” (Fundusz Hipoteczny Omnes);
- „W przypadku przeniesienia prawa własności, zabezpieczeniem dla Seniora jest zawarcie notarialnej umowy dożywocia, która daje mu prawo do dożywotniego, niezakłóconego mieszkania w zbywanej nieruchomości oraz dożywotnich świadczeń na jego rzecz, m.in. opłacanie czynszu, ubezpieczenia mieszkania czy podatku od nieruchomości.” (Fundusz Senior).

Zdaniem Prezesa UOKiK takie działanie Spółek może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr, polegające na wprowadzeniu konsumentów w błąd. W rzeczywistości bowiem ciężar ponoszenia powyższych opłat spoczywa na właścicielu nieruchomości, którym staje się Spółka. Tym samym świadczenia te nie są świadczeniami otrzymywanymi dodatkowo przez konsumenta, a wynikają z samej istoty przeniesienia własności nieruchomości. W związku z powyższym, Prezes UOKiK postanowił o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Ad 2)

Spółki w swoich reklamach posługują się także hasłami :

- „Możliwość wynajęcia lokalu osobie trzeciej przez Seniora.” (Fundusz Senior);
- „Twoje korzyści:
(...) Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego-korzystania z nieruchomości, a za zgodą Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...)”(Fundusz Omnes);
- „Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszonych o podatek dochodowy.” (Fundusz Omnes).

Porównanie treści powyższych haseł reklamowych z treścią zawartych umów świadczeń dożywotnich, daje podstawę do przypuszczenia, iż informacje te są nieprawdziwe. Umowy dożywocia w swej treści nie przewidują możliwości najmu nieruchomości. Takie działanie może wprowadzić konsumentów w błąd co do możliwości dysponowania nieruchomością, której własność została przeniesiona na Spółkę. Prezes UOKiK postanowił zatem o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr.

Ad 3)

Spółki w reklamach wskazują również na możliwość przekazania określonych praw, wynikających z zawartej umowy, na rzecz potencjalnych spadkobierców. Postępują się przy tym następującymi hasłami:

- „Możliwość uwzględnienia prawa spadkobierców w części ułamkowej nieruchomości.” (Fundusz Senior);
- „Nasza oferta
Hipoteka odwrócona to: (...)
 - możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom (...)” (Fundusz Dom S.A.);
- „W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne.” (Fundusz Dom S.A.)

Jak wynika z analizy umów zawartych z konsumentami oraz wzorców umów świadczeń dożywotnich, brak jest w nich regulacji dotyczących możliwości uwzględnienia powyższych praw spadkobierców. Zatem takie informacje uznać można za wprowadzające w błąd. Tym samym Prezes UOKiK postanowił o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr.

Ad 4)

W analizowanych reklamach Prezes UOKiK dopatrzył się naruszeń, polegających na podawaniu informacji wskazujących na możliwość „zwrotnego”, „automatycznego” przejścia własności nieruchomości na seniora w przypadku, gdy Spółka nie wywiązuje się należycie ze swoich zobowiązań. Tego typu informacje zamieszczone zostały w reklamach (ulotka, strona internetowa) stosowanych przez Fundusz Gwarancja i Fundusz Omnes.

- „(...) W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomość. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz

Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.” (Fundusz Gwarancja);

- „Twoje korzyści:
„(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wypłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed momentu zawarcia-umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w ramach umowy renty.(...)” (Fundusz Omnes)

Podkreślić przede wszystkim należy, że informacje te nie znajdują potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami umów oraz w przepisach prawa. Jednocześnie, nawet gdyby takie uprawnienie dla konsumenta przewidziano w umowie, to dla zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości konieczne jest złożenie stosownego oświadczenia woli przez Spółkę. Ponadto, w świetle art. 913 § 2 k.c., w wyjątkowych przypadkach umowę dożywocia może rozwiązać sąd. Przepisy prawa nie przewidują natomiast „automatycznego zwrotu” własności nieruchomości. Tym samym takie działanie, jako wprowadzające konsumentów w błąd, może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr. Dlatego też Prezes UOKiK postanowił o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

4.1.2. Reklama wprowadzająca w błąd poprzez rozpowszechnianie prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzać w błąd

W reklamie zamieszczonej na stronie internetowej prowadzonej przez TU Europa zamieszczono informację o treści:

- „Podpisz umowę”
„W trosce o Twoje bezpieczeństwo i spokój umowa ubezpieczenia zawierana jest w formie pisemnej, a przeniesienie praw własności do nieruchomości następuje w formie aktu notarialnego.”

Zdaniem Prezesa UOKiK informacja ta, chociaż prawdziwa, może jednak wprowadzać konsumentów w błąd. Spółka podkreśla iż w celu zapewnienia dodatkowej ochrony dla konsumenta zastosuje szczególną formę umowy przenoszącej własność nieruchomości tj. akt notarialny. Tymczasem, jak wynika z zasad k.c., każda umowa dotycząca przeniesienia własności nieruchomości musi być zawarta w ww. formie, pod rygorem nieważności. Tego rodzaju działanie może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy pnpr. Tym samym jest to podstawa do wszczęcia postępowania administracyjnego.

Drugie z naruszeń polega na zamieszczeniu przez Fundusz Senior na swojej stronie internetowej informacji o treści:

- „Każdy kto posiada nieruchomość (mieszkanie, dom lub działkę), bez potrzeby spełniania wymogu zdolności kredytowej, może otrzymać dożywotnią rentę, która pozwoli mu na zwiększenie swojej emerytury, aby żyć pełnią życia bez wyrzeczeń.”

Informacja ta może wprowadzić konsumentów w błąd, gdyż wymóg „spełnienia zdolności kredytowej” jest zbędny w kontekście proponowanej umowy. Taka informacja, co do zasady prawdziwa, w sposób fałszywy prezentuje zalety oferowanego produktu. Prezes UOKiK postanowił zatem o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik, w zw. z art. 4 ust. 1 i 2, w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy pnpr.

5. Podsumowanie

W ramach postępowania przeprowadzonego dla potrzeb niniejszego raportu, Prezes UOKiK poddał analizie prawnej, z punktu widzenia ochrony interesów konsumentów, umowy i wzorce umów świadczeń dożywotnich, w łącznej liczbie **37**. Spośród wszystkich skontrolowanych umów, w **17** z nich stwierdzono **29 nieprawidłowości**, co do których Prezes UOKiK zgłosił swoje zastrzeżenia. Zdaniem Prezesa UOKiK, wykazane nieprawidłowości mogą stanowić odpowiednio: niedozwolone postanowienia umowne (**22** przypadków) i praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów (**7** przypadków).

Z przeprowadzonej analizy prawnej stosowanych przez Spółki umów i wzorców umów świadczeń dożywotnich wynika zatem, że nieprawidłowości zawiera 46 proc. tych umów. Zostały one omówione przez Prezesa UOKiK w rozdziale 3 niniejszego raportu.

Największą ilość stwierdzonych naruszeń (**22**), mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne, pogrupowano, ze względu na ich treść, w sposób następujący:

- postanowienia dotyczące przyjęcia osób trzecich na mieszkanie (8 postanowień),
- postanowienia upoważniające przedsiębiorcę do potwierdzania tytułu do otrzymania świadczenia dożywotniego (2 postanowienia),
- postanowienia dotyczące praw i obowiązków uposażonego/spadkobierców z tytułu umowy świadczeń dożywotnich (6 postanowień),
- postanowienia określające obowiązki konsumenta związane z korzystaniem z nieruchomości (3 postanowienia),
- inne naruszenia (3 postanowienia).

Natomiast naruszenia w zakresie zbiorowych interesów konsumentów dotyczą nakładania na konsumentów obowiązku uzyskania zgody przedsiębiorców na zamieszkanie osób trzecich w nieruchomości w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w art. 301 § 1 k.c. (7 postanowień).

Reasumując należy podnieść, że spośród **29** zakwestionowanych postanowień, **22** to uregulowania, wobec których istnieje podejrzenie uznania ich za niedozwolone postanowienia umowne (art. 385¹ § 1 k.c.), albowiem w ocenie Prezesa UOKiK kształtują one prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco

naruszają ich interesy. Postanowienia te znajdują się w skontrolowanych wzorcach umów i umowach świadczeń dożywotnich stosowanych przez 4 przedsiębiorców (TU Europa, Fundusz Senior, Fundusz Gwarancja, Fundusz Dom S.A. s.k.a.). Dlatego też zasadnym jest wystąpienie do SOKiK z powództwem o uznanie tych postanowień za niedozwolone. Liczba pozwów może jednak ulec zmianie, w związku z podobieństwem zakwestionowanych postanowień u poszczególnych przedsiębiorców.

Pozostałe stwierdzone nieprawidłowości (7 przypadków), ocenione przez Prezesa UOKiK jako działania bezprawne - naruszające k.c., stanowią podstawę do wszczęcia postępowań w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko 2 skontrolowanym przedsiębiorcom (Fundusz Omnes, Fundusz Dom S.A. s.k.a.).

Na potrzeby niniejszego raportu analizie prawnej poddano łącznie 46 przekazów reklamowych, jakimi posługują się Spółki tj.: reklamy w prasie oraz w mediach elektronicznych (telewizja, radio, Internet), ulotki, plakaty, banery, pisemne informacje do konsumentów. Spośród wszystkich skontrolowanych przekazów reklamowych, w 5 z nich stwierdzono 17 nieprawidłowości, co do których Prezes UOKiK zgłosił swoje zastrzeżenia (3 strony internetowe, ulotka reklamowa, pisemna informacja do konsumentów).

Z przeprowadzonej analizy prawnej stosowanych przez Spółki reklam wynika zatem, że 10,9 proc. z nich zawiera nieprawidłowości, omówione przez Prezesa UOKiK w niniejszym raporcie.

Podkreślić przy tym należy, że głównym nośnikiem informacji, dotyczącym produktów oferowanych przez kontrolowanych przedsiębiorców jest Internet. Prawie każda Spółka posiada stronę internetową (z wyjątkiem Funduszu Gwarancja). Dlatego też zamieszczone tam informacje dotyczące umów: renty, dożywocia lub ubezpieczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na Spółkę, zostały poddane analizie.

W wyniku przeprowadzonej kontroli Prezes UOKiK stwierdził, iż 3 Spółki (TU Europa, Fundusz Senior, Fundusz Dom S.A.) podają na swoich stronach informacje, które mogą wprowadzić konsumentów w błąd, co do:

- zakresu świadczeń należnych konsumentowi (5 postanowień),

- uprawnień seniora do wynajęcia nieruchomości, będącej przedmiotem umów świadczeń dożywotnich (1 postanowienie),
- uprawnień dla spadkobierców z tytułu umów świadczeń dożywotnich (3 postanowienia),
- stosowania przez przedsiębiorcę szczególnych form zawierania umów świadczeń dożywotnich (1 postanowienie),
- warunków, jakie spełnić musi senior, aby otrzymać rentę dożywotnią (1 postanowienie).

Natomiast w innych nośnikach reklamy (ulotka reklamowa, pisemna informacja do konsumentów), stosowanych przez 2 Spółki (Fundusz Gwarancja, Fundusz Omnes), zamieszczone zostały hasła, mogące wprowadzać konsumentów w błąd, co do:

- zakresu świadczeń należnych konsumentowi (2 postanowienia),
- uprawnień seniora do wynajęcia nieruchomości, będącej przedmiotem umowy świadczeń dożywotnich (2 postanowienia),
- „zwrotnego” przeniesienia własności nieruchomości na seniora (2 postanowienia).

Powyższe nieprawidłowości, ocenione przez Prezesa UOKiK jako naruszające ustawę pnpr (17 przypadków), stanowią podstawę wszczęcia postępowań w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko pięciu spośród siedmiu skontrolowanym Spółkom. Przedmiotem tych postępowań będą reklamy zawierające informacje nieprawdziwe, mogące wprowadzić konsumentów w błąd (TU Europa, Fundusz Senior, Fundusz Gwarancja, Fundusz Omnes, Fundusz Dom S.A.) oraz reklamy zawierające informacje prawdziwe mogące wprowadzić konsumentów w błąd (TU Europa, Fundusz Senior).

Polski rynek oferowania i wykonywania umów dożywotnich świadczeń okresowych w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości jest rynkiem nowym, znajdującym się w początkowej fazie rozwoju. Z posiadanych danych wynika, że w 2008 roku powstała pierwsza Spółka oferująca przedmiotowe produkty²². Na rynku tym działa aktualnie siedmiu przedsiębiorców - spółek prawa handlowego. Z racji tego - jak do tej pory - objęte raportem Spółki zawarły niewiele, bo tylko 381 umów świadczeń dożywotnich.

²² pismo Krajowej Izby Gospodarczej z 16 kwietnia 2013 roku

Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że rynek ten będzie się rozwijał, co spowodowane jest wzrostem długości życia, zmianą sposobu życia seniorów na emeryturze oraz często niewystarczającą wysokością świadczeń emerytalnych czy rentowych.

Świadczenia te bowiem kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę. Zdaniem wielu osób zajmujących się tym tematem, pożądany jest rozwój tego rynku i jego regulacja prawna. Świadczenia dożywotnie mogą bowiem stanowić istotne źródło dochodów emerytów, a z drugiej strony odciążyć budżet państwa, który aktualnie przeznacza ogromne środki finansowe na ubezpieczenia społeczne i pomoc społeczną, której duża część trafia do osób starszych.

Raport pokazuje, iż pozycja konsumenta na rynku oferowania i wykonywania umów dożywotnich świadczeń okresowych w pieniądzu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, jawi się jako najłabsza w porównaniu do sytuacji, w jakiej znajdują się konsumenci na innych rynkach produktowych. Świadczenia te adresowane są do osób w wieku powyżej 65 roku życia, wśród których mogą często znaleźć się takie, które nie będą posiadać wystarczającej wiedzy o przysługujących im uprawnieniach, wynikających z odpowiednich aktów prawnych. Umowy zawierane przez konsumentów mają charakter cywilnoprawny, których cechą jest równowaga praw i obowiązków stron. W praktyce jednak, ze względu na poziom wiedzy, pozycję ekonomiczną i świadomość prawną, konsumenci zawsze występują w roli tzw. słabszej strony umowy. W związku z tym, Spółki mogą próbować narzucać konsumentom niekorzystne warunki umów, bądź wykorzystywać różnego rodzaju techniki manipulacyjne przy ich oferowaniu, zwłaszcza że chodzi o osoby w wieku 65+. W praktyce bardzo często umowy zawierane są z wykorzystaniem wzorców umów, których warunki są konsumentom narzucane tak, że seniorzy nie mają realnego wpływu na ostateczną treść umowy. Konsumentów w wieku 65+ uznać należy za szczególnie wrażliwą grupę, narażoną na negatywne oddziaływanie Spółek, oferujących swoje produkty w formie dożywotnich świadczeń. W związku z tym, Prezes UOKiK przyjrzał się działalności tego typu przedsiębiorców, których oferta adresowana jest do osób w wieku 65+. Efektem podjętych działań jest niniejszy raport.

Zdaniem autorów raportu, słaba pozycja konsumentów na omawianym rynku, zasadniczo nie wynika z faktu, że skontrolowane Spółki dopuściły się stwierdzonych nieprawidłowości w stosowanych umowach, wzorcach umów i reklamach. Zakres i charakter tych naruszeń

nie przekłada się - jak dotąd - na wadliwe wykonywanie zawartych umów. Jakkolwiek mając świadomość, że na tej podstawie nie można wnioskować w sposób statystycznie reprezentatywny, zebrano opinie osób, które zawarły analizowane umowy. W trakcie prac nad raportem zwrócono się bowiem do losowo wybranych konsumentów, z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania dotyczące, między innymi tego, czy senior jest zadowolony z zawarcia umowy, czy wszystkie świadczenia wynikające z umowy są należycie realizowane i czy przedsiębiorca, z którym została zawarta umowa, w zadowalający sposób sprawuje opiekę. Odpowiadając na pytania UOKiK, ankietowani konsumenci, jednomyślnie wyrazili zadowolenie z podjętej decyzji o zawarciu umowy świadczeń dożywotnich. Oświadczyli, że świadczenia wynikające z umów są im wypłacane terminowo, Spółki kontaktują się z nimi, interesują się ich losem. Pozytywnie wypowiedzieli się na temat okoliczności zawarcia umowy i sposobie ich traktowania przez pracowników Spółek. Niezależnie od wypłacanych świadczeń, co wynika z nadesłanych ankiet, Spółki dbają także o zorganizowanie czasu seniorom, organizują im spotkania, zajęcia kulturalno-rozrywkowe.

Największym zagrożeniem dla seniorów, co potwierdziły ustalenia niniejszego raportu, jest brak uregulowań prawnych w zakresie prowadzonej aktualnie przez Spółki działalności. Ryzyko związane z ich funkcjonowaniem wiąże się z faktem, że ich działalność nie jest nadzorowana i nie muszą one spełnić żadnych wymogów kapitałowych. Teoretycznie zatem każdy podmiot, nawet z minimalnym kapitałem, może obecnie prowadzić tego typu działalność. Działające na polskim rynku podmioty zawierają umowy świadczeń dożywotnich, posługując się przepisami k.c., dotyczącymi umowy dożywocia, umowy renty, umowy ubezpieczenia oraz umowy pożyczki. Przepisy k.c., na podstawie których zawierane są obecnie umowy świadczeń dożywotnich, nie chronią jednakże w sposób dostateczny interesów i praw konsumentów. Trzeba bowiem wskazać, że kodeksowa umowa dożywocia, co do zasady, powinna regulować stosunki między osobami bliskimi, spokrewnionymi. Dlatego wykorzystywanie jej jako podstawy prawnej zawierania umów w ramach prowadzonej działalności gospodarczej rodzi zastrzeżenia z punktu widzenia należytego zabezpieczenia interesów osób, które pozbywają się nierzadko całego dorobku życia w postaci mieszkania. W szczególności warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że jedna z najistotniejszych luk prawnych - wynikająca z braku uregulowania problematyki umów świadczeń dożywotnich - dotyczy przypadków egzekucji z nieruchomości,

zamieszkiwanej przez seniora lub upadłości przedsiębiorcy, będącego aktualnie jej właścicielem. Takie sytuacje mogą skutkować utratą prawa seniora do zamieszkiwania w nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Z tych przyczyn tak ważne jest, aby umowy świadczeń dożywotnich zostały objęte szczególną regulacją prawną, a co za tym idzie, aby były oferowane przez podmioty podlegające regularnej kontroli i nadzorowi instytucji państwowych. Tylko uporządkowany i uregulowany rynek może zapewnić profesjonalną obsługę konsumentów oraz ich bezpieczeństwo. Trzeba zauważyć, że jest to rynek newralgiczny, zarówno z punktu widzenia samego produktu, jak i grupy osób, której jest dedykowany. Chodzi wszak o osoby starsze, czasami nawet w bardzo podeszłym wieku, które często mogą mieć problemy ze zrozumieniem mechanizmów przedmiotowego rynku i istoty oferowanych umów świadczeń dożywotnich. Dlatego, zdaniem Prezesa UOKiK, tak istotne jest, aby zostały uchwalone przepisy regulujące instytucje renty dożywotniej oraz odwróconego kredytu hipotecznego. Przyczyni się to do zagwarantowania bezpieczeństwa prawnego tym seniorom, którzy poszukują środków na zwiększenie swoich dochodów. Również w ocenie KNF istotną kwestią jest - wobec faktu, iż na konstrukcję produktów Spółek składa się uprzednie przeniesienie prawa własności do nieruchomości przez świadczeniobiorcę na świadczeniodawcę - przede wszystkim zapewnienie ciągłości w wypełnianiu zobowiązań przez świadczeniodawcę, tj. wypłaty okresowych świadczeń. Nie będzie to jednak możliwe bez odpowiednich rozwiązań prawnych²³.

Nabywanie przez konsumentów produktów mających na celu zapewnienie spokojnej starości - w ramach umowy świadczeń dożywotnich bądź w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego - powinno podlegać szczególnym rygorom bezpieczeństwa.

²³ Pismo KNF z dnia 12 czerwca 2013 roku

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO RAPORTU
Z KONTROLI PRZEDSIĘBIORCÓW
ZAWIERAJĄCYCH UMOWY ŚWIADCZEŃ DOŻYWOTNICH**

Wrocław, wrzesień 2013 r.

Załącznik Nr 1

Wykaz naruszeń we wzorcach umów oraz umowach stosowanych przez przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywnych

L.p.	Nazwa i adres przedsiębiorcy	Nazwa wzorca umownego/zawartej umowy w formie pisemnej lub aktu notarialnego Treść niedozwolonego postanowienia umownego	Kwalifikacja prawna	Uzasadnienie kwalifikacji	Przewidziane działania
1.	Towarzystwo Ubezpieczeń na życie EUROPA S.A. we Wrocławiu				
1.1.		Umowa indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz pewne jutro” § 4 ust. 1 „Umowa ubezpieczenia zawierana jest w drodze wzajemnych ustaleń Stron, na podstawie prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Ubezpieczającego Wniosku o zawarcie Umowy indywidualnego ubezpieczenia „Fundusz Pewne Jutro”.(...)”	art.385 ¹ § 1 k.c.	Kwestionowane postanowienie zamieszczone jest we wzorcu umowy, którym przedsiębiorca posługuje się w obrocie konsumenckim i na podstawie którego zawiera z seniorami umowy świadczeń dożywnych. Zarówno stopień ich skomplikowania, jak i tryb zawierania (na podstawie wniosku	pozew

				<p>wypełnianego na bazie formularza przygotowanego przez TU Europa), nie wskazują, aby ich treść (wbrew brzmieniu kwestionowanego postanowienia) była przedmiotem indywidualnych uzgodnień między konsumentem a TU Europa. Celem omawianego postanowienia jest przerzucenie na konsumenta ciężaru dowodu w zakresie wykazania, że umowa świadczeń dożywotnich została jednak zawarta na podstawie wzorca, co może mieć znaczenie dla możliwości uznania jej poszczególnych postanowień za niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 i następane k.c.</p>	
		<p>§ 7 ust. 8 „W przypadku, gdy Opłaty, o których mowa w ust. 7 powyżej, będą równe lub wyższe od wysokości renty miesięcznej określonej zgodnie z ust. 3, potrącenie Opłat następuje maksymalnie do wysokości Renty miesięcznej wypłacanej w danym</p>	<p>art.385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Podkreślić należy, iż na zawarcie umowy świadczeń dożywotnich decyduje się senior</p>	<p>pozew</p>

		<p>miesiącu. W takim przypadku Ubezpieczyciel przedstawia Ubezpieczonemu w formie pisemnej szczegółowy wykaz Opłat za wskazany okres rozliczeniowy, które zostały potrącone z Renty miesięcznej w danym miesiącu i pomniejszają Rentę miesięczną w kolejnym okresie rozliczeniowym.”</p>		<p>nieposiadający wystarczających środków na utrzymanie. W zamian przenosi on na przedsiębiorcę prawo własności nieruchomości, która niewątpliwie jest istotnym, o ile nie głównym, składnikiem jego majątku. Podstawowym celem zawarcia ww. umowy jest uzyskanie środków na utrzymanie. Wydaje się zatem, iż wierzytelności wynikające z analizowanej umowy, mogą zostać uznane za należące do grupy wierzytelności o dostarczenie środków utrzymania, jeśli nie w całości, to z pewnością choćby w części. Przy ocenie abuzywnego charakteru kwestionowanego postanowienia pomocny może być przepis art. 505 pkt 2 k.c. W myśl tego przepisu, wierzytelności o dostarczenie środków utrzymania nie mogą być umorzone przez potrącenie. Natomiast kwestionowane postanowienie</p>	
--	--	--	--	--	--

				umożliwia dokonanie potrącenia wierzytelności przedsiębiorcy, co może doprowadzić do sytuacji, w której seniorowi w danym miesiącu świadczenie wynikające z umowy nie zostanie wypłacone.	
		§ 7 ust. 10 „Pracownik Ubezpieczyciela udaje się do Ubezpieczonego w celu potwierdzenia prawa Ubezpieczonego do otrzymania Renty miesięcznej. Potwierdzenie następuje na podstawie okazania pracownikowi Ubezpieczyciela przez Ubezpieczonego dokumentu tożsamości wskazującego imię, nazwisko i numer PESEL Ubezpieczonego. (...)”	art.385 ¹ § 1 k.c.	Kwestionowane postanowienie może naruszać dobre obyczaje i zasady współżycia społecznego, zważywszy, że produkt adresowany jest do osób starszych. Takie działanie Ubezpieczyciela („potwierdzenie, czy Ubezpieczony żyje” poprzez wizyty bezpośrednie) może rażąco naruszać interesy konsumentów, to jest: wywoływać negatywne uczucia osoby kontrolowanej (przykrość, zawód), mieć charakter dolegliwy, godzić w jej godność, a także dezorganizować jej tok życia. Postanowienie to ustanawia ponadto zbyt daleko idące warunki do wypłaty świadczenia, skoro tożsamość konsumenta była ustalana już	pozew

				wcześniej, choćby na etapie zawierania umowy.	
		<p>§ 7 ust. 11 „Ubezpieczyciel kontaktuje się z Ubezpieczonym telefonicznie lub mailowo za pośrednictwem Biura Obsługi Klienta. W przypadku braku kontaktu telefonicznego lub mailowego z Ubezpieczonym przez kolejne 3 Dni robocze, potwierdzenie prawa Ubezpieczonego do otrzymania Renty miesięcznej, następuje na zasadach określonych w ust. 10 lub ust. 12.”</p>	art.385 ¹ § 1 k.c.	<p>Kwestionowane postanowienie może naruszać dobre obyczaje i zasady współżycia społecznego, zważywszy, że produkt adresowany jest do osób starszych. Takie działanie Ubezpieczyciela („potwierdzenie, czy Ubezpieczony żyje” poprzez nawiązywanie kontaktu telefonicznego czy mailowego) może wywoływać negatywne uczucia osoby kontrolowanej, mieć charakter dolegliwy oraz godzić w jej godność. Podkreślić także trzeba, iż kwestionowane postanowienie ustanawia bardzo krótki termin dla podejmowania tych czynności przez przedsiębiorcę, a jego upływ skutkować będzie przedsięwzięciem czynności, które ingerują w sferę prywatną konsumenta w jeszcze większym</p>	pozew

				stopniu.	
		<p>§ 8 ust. 4 „W przypadku, o którym mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 5, występujący z roszczeniem składa dokumenty niezbędne do rozpatrzenia roszczenia o wypłatę Świadczenia ubezpieczeniowego: (...)</p> <p>5) zaświadczenie lekarskie o przyczynie zgonu lub karta zgonu - chyba, że Uposażony jest osobą, która takiego zaświadczenia ani karty nie posiada i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa nie może ich uzyskać,</p> <p>6) dokumenty stwierdzające okoliczności zgonu (np. protokół policji, postanowienia prokuratury - kopie poświadczone za zgodność z oryginałem przez organ sporządzający), jeśli zostały sporządzone - chyba że Uposażony jest osobą, która takich dokumentów nie posiada i na podstawie przepisów</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c., w zw. 385³ pkt 21 in fine</p>	<p>Umowa nakłada na Uposażonego zbyt daleko idące obowiązki formalne. W świetle art. 22 i art. 25 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o działalności ubezpieczeniowej (Dz.U. z 2010 r., Nr 11, poz. 66 z późn. zm.) zakład ubezpieczeń może samodzielnie pozyskać dokumenty, o których mowa w kwestionowanym postanowieniu. Mając powyższe na uwadze budzi wątpliwości możliwość nakładania na Uposażonego takich obowiązków w umowie, której nie jest stroną. Zdaniem Prezesa UOKiK, są to zbyt daleko idące obowiązki, mające na celu przedłużenie procedury ustalania świadczenia i utrudnianie jego uzyskania. Można mieć również wątpliwości czy wskazane w postanowieniu dokumenty pozwalają na ustalenie okoliczności istotnych z punktu widzenia odpowiedzialności</p>	<p>pozew</p>

	<p>powszechnie obowiązującego prawa nie może ich uzyskać, w takiej sytuacji jest zobowiązana poinformować Ubezpieczyciela o wiadomych sobie okolicznościach zgonu Ubezpieczonego.”</p>		<p>zakładu ubezpieczeń, w świetle art. 832 § 1 k.c.</p>	
	<p>§ 8 ust. 5 „Występujący z roszczeniem udostępnia inne niż wskazane w ust. 4 dokumenty, o które Ubezpieczyciel zwróci się w związku z rozpatrywanym roszczeniem, jeżeli występujący z roszczeniem takie dokumenty posiada lub może je uzyskać na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa i są one niezbędne do przeprowadzenia przez Ubezpieczyciela postępowania dotyczącego ustalenia zasadności roszczenia lub wysokości Świadczenia ubezpieczeniowego.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c., w zw. z art. 385³ pkt 21 in fine i art. 385³ pkt 9 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na Uposażonego zbyt daleko idące obowiązki formalne. Postępuje się przy tym pojęciem „inne niż wskazane w ust. 4 dokumenty”, które jest pojęciem niedookreślonym. Nałożenie na Uposażonego takich obowiązków jest nadmierne, może mieć na celu przedłużenie procedury ustalania świadczenia i utrudnianie jego uzyskania.</p>	<p>pozew</p>
	<p>§ 8 ust. 6 „W przypadku, gdy Ubezpieczycielowi nie zostaną dostarczone wszystkie niezbędne do</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c., w zw. z art. 385³ pkt 21</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na Uposażonego zbyt daleko idące obowiązki formalne. Postępuje się przy</p>	<p>pozew</p>

	<p>ustalenia zasadności roszczenia lub wysokości Świadczenia ubezpieczeniowego dokumenty, o których mowa w ust. 4 pkt. 2) i 5)-6) oraz w ust. 5 osoba występująca z roszczeniem o wypłatę Świadczenia ubezpieczeniowego powinna udzielić Ubezpieczycielowi informacji, takich jak: miejsce i data zajścia Zdarzenia ubezpieczeniowego, nazwy i adresu organu lub instytucji, w której w/w dokumenty się znajdują lub mogą się znajdować, z zastrzeżeniem ust. 8.”</p>	<p>in fine i art. 385³ pkt 9 k.c.</p>	<p>tym pojęciem „wszystkie niezbędne do ustalenia zasadności roszczenia lub wysokości Świadczenia ubezpieczeniowego dokumenty”, które jest pojęciem niedookreślonym. Użycie takiego pojęcia powoduje, iż interpretacja czy zaistniały już przesłanki od wypłaty świadczenia należy do subiektywnej oceny zakładu ubezpieczeń. Nałożenie na Uposażonego wymienionych w postanowieniu obowiązków jest nadmierne, może mieć na celu przedłużenie procedury ustalania świadczenia i utrudnianie jego uzyskania.</p>	
	<p>§ 12 ust. 2 „Ubezpieczony zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jej właściwości użytkowych i sprawności technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z 385³ pkt 9 k.c.</p>	<p>Zgodnie z treścią art. 260 k.c., użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Zasada ta, na podstawie art. 302 § 2 k.c., ma zastosowanie do wzajemnych stosunków między mającym służebność</p>	<p>pozew</p>

	<p>W ZW. Z § 12 ust. 3 W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Ubezpieczyciel wezwie Ubezpieczonego do podjęcia działania lub zaniechania działania, które doprowadziło do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości, w terminie 90 dni od dnia otrzymania przez Ubezpieczonego wezwania. Jeżeli pomimo wezwania Ubezpieczony nie dopełni obowiązków, o których mowa powyżej, Ubezpieczyciel, jeżeli jest to możliwe, może wykonać obowiązek za Ubezpieczonego. Ubezpieczycielowi przysługuje w takim przypadku zwrot kosztów. Ubezpieczyciel będzie uprawniony do dokonania potrącenia kosztów, o których mowa w niniejszym ustępie z renty miesięcznej.(...)”</p>	<p>mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej. Zdaniem Prezesa UOKiK utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie technicznym jest obowiązkiem właściciela nieruchomości i nie można tego ciężaru przerzucać na Seniora. Jak prawidłowo wskazano w § 12 ust. 5 umowy, Ubezpieczony (mający jedynie służebność osobistą a nie własność nieruchomości) zobowiązany jest do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości i bieżących napraw, wynikających z normalnego użytkowania nieruchomości w celach mieszkaniowych. Kwestionowane postanowienia umożliwiają jednak obciążenie konsumenta kosztami napraw (potrącenia ich z renty miesięcznej), które przedsiębiorca powinien ponieść we własnym zakresie. Podkreślić bowiem należy, że pojęcia użyte w kwestionowanych</p>	
--	---	---	--

			<p>postanowieniach (np. utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym, niedopuszczenie do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej) są niedookreślone i dają możliwość dowolnej ich interpretacji przez TU Europa. Należy dodatkowo zaznaczyć, że wysokość renty została skalkulowana w odniesieniu do wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość służebności. Oznacza to, że Senior poniósł już koszty służebności.</p>	
--	--	--	---	--

1.2.		<p>Załącznik nr 2 - zasady postępowania z rzeczami ruchomymi znajdującymi się w Nieruchomości po wygaśnięciu służebności osobistej mieszkania.</p> <p>6) „Wszelkie koszty wydania Rzeczy, w tym koszty ewentualnej wymiany zamków, koszty transportu etc ponosi pełnomocnik lub spadkobierca.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z 385³ pkt 9 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie, zawarte w załączniku do umowy, w której nie wskazano, że są jej integralną częścią, reguluje w sposób bezpośredni prawa i obowiązki osób, które nie są stronami tej umowy i nie miały możliwości zapoznania się z treścią tych dokumentów. Postanowienie to jest niekorzystne dla konsumentów gdyż nakłada na nich obowiązek poniesienia szeregu niesprecyzowanych kosztów. Posługuje się przy tym pojęciami niedookreślonymi, takim jak „koszty wydania Rzeczy”, „koszty ewentualnej wymiany zamków, koszty transportu etc.”. Z analizy postanowienia wynika, że zakres, jak i wysokość tych kosztów ustala ostatecznie w sposób subiektywny zakład ubezpieczeń.</p>	<p>pozew</p>
------	--	--	---	---	--------------

	<p>7) „W wypadku gdy w terminie 7 dni od dnia śmierci Ubezpieczonego pełnomocnik ani spadkobierca nie zgłoszą pisemnie Spółce żądania wydania Rzeczy Spółka jest uprawniona do złożenia Rzeczy w miejscu składowania wybranym przez Spółkę. Koszty składowania ponoszą spadkobierca lub pełnomocnik.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie, zawarte w załączniku do umowy, w której nie wskazano, że są jej integralną częścią, reguluje w sposób bezpośredni prawa i obowiązki osób, które nie są stronami tej umowy i nie miały możliwości zapoznania się z treścią tych dokumentów. Postanowienie to jest niekorzystne dla konsumentów, gdyż naraża ich na poniesienie bliżej nieokreślonych kosztów składowania rzeczy pozostawionych przez Ubezpieczonego, w przypadku gdy nie podejmą oni w krótkim terminie określonych czynności. Z analizy postanowienia wynika, że zakres, jak i wysokość tych kosztów ustala ostatecznie w sposób subiektywny zakład ubezpieczeń.</p>	<p>pozew</p>
	<p>8) „W wypadku gdy w terminie 7 dni od dnia śmierci Ubezpieczonego pełnomocnik ani spadkobierca nie zgłoszą pisemnie Spółce żądania</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie, zawarte w załączniku do umowy, w której nie wskazano, że są jej integralną częścią, reguluje w sposób bezpośredni prawa i</p>	<p>pozew</p>

		<p>wydania Rzeczy, Spółka jest uprawniona do sprzedaży Rzeczy na warunkach przez siebie określonych a uzyskane ze sprzedaży środki zostaną zdeponowane na wybranym przez Spółkę rachunku bankowym celem odbioru przez pełnomocnika lub spadkobiercę.”</p>		<p>obowiązki osób, które nie są stronami tej umowy i nie miały możliwości zapoznania się z treścią tych dokumentów. Postanowienie to jest niekorzystne dla konsumentów, gdyż uprawnia przedsiębiorcę do dowolnego rozporządzenia mieniem wchodzącym w skład masy spadkowej w przypadku, gdy spadkobierca nie wykona w krótkim terminie określonych czynności. Sprzedaż rzeczy następuje ponadto na warunkach określonych przez przedsiębiorcę, co narazić może konsumentów na straty finansowe.</p>	
1.3.		<p>Załącznik nr 3 - Zasady przeniesienia własności Nieruchomości oraz zasady ustanowienia przez Ubezpieczyciela służebności osobistej mieszkania na rzecz Ubezpieczonego</p> <p>§ 6 ust. 3 lit. a) „Ubezpieczony jest obowiązany utrzymywać Nieruchomość, we właściwym stanie</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z 385³ pkt 9 k.c.</p>	<p>Zgodnie z treścią art. 260 k.c, użytkownik obowiązany jest dokonywać</p>	<p>pozew</p>

		<p>technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Ubezpieczony ponosi i samodzielnie dokonuje napraw i konserwacji oraz innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z Nieruchomości to jest na przykład:</p> <ul style="list-style-type: none"> - napraw i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, okien i drzwi; - kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Nieruchomość jest wyposażona, łącznie z ich wymianą; - osprzętu i zabezpieczeń instalacji 		<p>napraw i innych j nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Zasada ta, na podstawie art. 302 § 2 k.c., ma zastosowanie do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej. Zdaniem Prezesa UOKiK utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie technicznym jest obowiązkiem właściciela nieruchomości i nie można tego ciężaru przerzucać na Seniora. Jak prawidłowo wskazano w § 12 ust. 5 umowy, Ubezpieczony (mający jedynie służebność osobistą a nie własność nieruchomości) zobowiązany jest do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości i bieżących napraw, wynikających z normalnego użytkowania nieruchomości w celach mieszkaniowych. Kwestionowane postanowienia umożliwiają jednak obciążenie konsumenta kosztami</p>	
--	--	--	--	---	--

	<p>elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; - innych elementów wyposażenia Nieruchomości i pomieszczeń przynależnych przez: <p>malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, i malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.</p> <p>(...)</p> <p>b) Jeżeli Ubezpieczony nie wykonuje napraw, o których powyżej, i naraża tym Nieruchomość na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę, Spółka jest</p>		<p>napraw (potrącenia ich z renty miesięcznej), które przedsiębiorca powinien ponieść we własnym zakresie, np.: wymiana kuchni, grzejników wody przepływowej, pieców węglowych i akumulacyjnych, wanny, brodzików, mis klozetowych). Podkreślić należy, że pojęcia użyte w kwestionowanych postanowieniach (np. narażenie na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę, nadmierne pogorszenie właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości) są niedookreślone i dają możliwość dowolnej ich interpretacji przez TU Europa. Należy dodatkowo zaznaczyć, że wysokość renty została skalkulowana w odniesieniu do wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość służebności. Oznacza to, że Senior poniósł już koszty służebności.</p>
--	--	--	---

		<p>uprawniona do wejścia do Nieruchomości, w trybie określonym w ustępie 4 niniejszego paragrafu, i wykonania napraw na koszt Ubezpieczonego. Spółka wezwie Ubezpieczonego do podjęcia działania lub zaniechania działania, które doprowadziło do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej nieruchomości, w terminie 90 dni od dnia otrzymania przez Ubezpieczonego wezwania. Jeżeli pomimo wezwania Ubezpieczony nie dopełni obowiązków, o których mowa powyżej, Spółka, jeżeli jest to możliwe, może wykonać obowiązek za Ubezpieczonego. Spółce przysługuje w takim przypadku zwrot kosztów. Spółka będzie uprawniona do potrącenia kosztów naprawy z rentą, wynikającą z Umowy Ubezpieczenia, na zasadach i w trybie przewidzianym</p>			
--	--	---	--	--	--

		w Umowie Ubezpieczenia.”			
		§ 6 ust. 7 „(...) Ubezpieczony zobowiązuje się, w wypadku gdy w Nieruchomości zamieszkają jakiegokolwiek osoby trzecie, przedłożyć Spółce, w terminie [-] dni od dnia, w którym osoba ta zamieszka/zostanie zameldowana w lokalu, oświadczenie osoby trzeciej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 odnośnie obowiązku opuszczenia i wydania Nieruchomości, w tym budynku w terminie [-] dni od dnia wygaśnięcia służebności. Ubezpieczony zapłaci karę umowną w wysokości [-] za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu powyższego oświadczenia. (...)”	art. 385 ¹ § 1 k.c.	Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.	pozew
2.	Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju				

2.1.		<p>„Umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego)</p> <p>§ 4 ust. 6 „W przypadku braku zwrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz ..., w sytuacji o której mowa w ust. 5 tego paragrafu - Spółka zobowiązuje się zapłacić ... karę umowną w wysokości równej wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień wystąpienia z wnioskiem o rozwiązanie umowy i zwrotne przeniesienie własności lokalu.”</p> <p>w zw. z § 4 ust. 5 zd. 2 „W razie zwłoki w płatności przez Spółkę co najmniej jednej raty świadczenia pieniężnego, przekraczającej 31 (trzydzieści jeden) dni w zapłacie każdej z kwot będzie przysługiwało prawo żądania rozwiązania niniejszej umowy i zwrotnego przeniesienia na niego prawa</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>W omawianym postanowieniu Spółka próbuje wprowadzić rozwiązanie analogiczne do tego, jakie wynika z powołanego przez nią art. 913 § 2 k.c. Zastrzega jednak, że nie musi zwrotnie przenosić własności nieruchomości, lecz może zwolnić się z tego zobowiązania poprzez zapłatę kary umownej. Godzi to w interes konsumentów, gdyż jednym z celów umowy o dożywocie jest dla dożywotnika możliwość zamieszkiwania w zbytej nieruchomości. Konsument, który będzie sugerował się treścią umowy, może nie skorzystać ze swoich ustawowych uprawnień.</p>	<p>pozew</p>
------	--	--	--------------------------------------	--	--------------

		własności, bez obowiązku zwrotu pobranych świadczeń, co będzie stanowić wyjątkowy przypadek w rozumieniu art. 913 § 2 Kodeksu cywilnego.”			
3.	Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim				
3.1.		<p>Akt notarialny - Umowa renty z tytułu przeniesienia własności do nieruchomości</p> <p>§ 6 ust. 1 lit d) „obowiązek terminowego przekazywania Funduszowi wszelkich niezbędnych informacji związanych z prawidłowym wykonywaniem prawa własności Nieruchomości, takich jak w szczególności zawiadomienia o zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej lub walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej. W razie uchybienia temu obowiązkowi Właściciel</p>	<p>art. 385¹§ 1 k.c. w zw. z art. 385³ pkt 9</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumenta niedookreślone obowiązki (używa przy tym sformułowania „w szczególności), których niewypełnienie rodzi obowiązek zapłaty kary umownej. Ponadto zauważyć należy, iż przedsiębiorca, który w wyniku zawartej umowy staje się właścicielem nieruchomości, w ramach nabytych z tym prawem uprawnień i obowiązków jest w stanie tak ułożyć swoje relacje ze wspólnotą</p>	<p>pozew</p>

	zobowiązany będzie każdorazowo do zapłaty kary umownej na rzecz Funduszu w wysokości 100,00 zł, która będzie mogła być potrącona z przysługującej Właścicielowi rety wynikającej z niniejszej Umowy Renty.”		lub spółdzielnią aby był on zawiadamiany o zebraniach członków wspólnoty lub o walnym zgromadzeniu członków spółdzielni mieszkaniowej.	
	§ 6 ust. 6 lit. g) „... (właściciel) nie jest uprawniony do przyjmowania osób trzecich (wstępnych, zstępnych, powinowatych, osób bliskich i obcych) jako mieszkańców (także użytkowników lub najemców) w nieruchomości (lub jej części), bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki, pod rygorem prawa Spółki do niewypłacania (właścicielowi) renty, w sytuacji stwierdzenia naruszenia tego obowiązku (właściciela).”	art. 385 ¹ § 1 k.c.	Zgodnie z treścią umowy, przeniesienie własności nieruchomości zostaje dokonane m.in. w zamian za ustanowienie na rzecz konsumenta dożywotniego prawa użytkowania nieruchomości. Wśród przepisów k.c. określających prawo użytkowania przez osoby fizyczne brak jest regulacji, która nakładałaby na uprawnionego podobne zakazy. Porównując zaś kwestionowane postanowienie do prawa służebności osobistej mieszkania, ustanawia ono dalej idące ograniczenia wykluczając możliwość przyjęcia na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie oraz osoby utrzymywane przez uprawnionego albo	pozew

				potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. W takim zakresie jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami.	
4	Fundusz Hipoteczny Omnes Sp. z o.o. w Szczecinie				
4.1.		<p>Akt notarialny - umowa o dożywocie</p> <p>§ 2 ust. 3 „... w imieniu FUNDUSZU HIPOTECZNEGO OMNES spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie oświadcza, że wyraża zgodę dla ..., aby mogli oni przyjąć na mieszkanie osoby trzecie, w tym również zameldować te osoby w przedmiotowym lokalu na czas określony. Niniejsza zgoda udzielana jest pod warunkiem, że wcześniej małżonkowie ... zgłoszą w FUNDUSZU HIPOTECZNYM OMNES spółce z o.o. w Szczecinie kandydatury osób do wspólnego zamieszkiwania z nimi, a osoby te przed zamieszkaniem i zameldowaniem</p>	art. 24 ust. 1 i 2 ustawy oik	<p>Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy na przyjęcie osób trzecich na mieszkanie w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie. Kwestionowane postanowienia warunkuje nadto udzielenie tej zgody od przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1</p>	postępowanie ZIK

		złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, zgodnie z przepisem art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego w określonym terminie i w określonych warunkach, a także w przypadku braku wcześniejszego wymeldowania się z lokalu, zobowiążą się do zapłaty na rzecz wymienionej spółki kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu.”		k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.	
5	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka komandytowo-akcyjna w Warszawie				
5.1.		„Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie pisemnej) „Przedwstępna umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego) Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie pisemnej) § 4 ust. 1 lit. c) „Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga	art. 24 ust. 1 i 2 ustawy	Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c.,	postępowanie ZIK

	<p>każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”</p>	<p>okik</p>	<p>gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.</p>	
	<p>§ 4 ust. 1 lit. d) „Uprawniony zobowiąże się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w punkcie c) powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotowej nieruchomości Funduszowi w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionego.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.</p>	<p>pozew</p>

5.2.		<p>„Umowa o dożywocie” (w formie aktu notarialnego)</p> <p>§ 4 ust. 2 lit. b) in fine ”Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik</p>	<p>Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.</p>	<p>postępowanie ZIK</p>
		<p>§ 4 ust. 2 lit. c) „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie, przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w punkcie b) powyżej, osoba ta okaże Funduszowi oświadczenie, złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania przedmiotowego lokalu Funduszowi w terminie 30 dni od</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa</p>	<p>pozew</p>

		dnia śmierci Uprawnionej.”		rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.	
5.3.		<p>„Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie pisemnej-dwie wersje)</p> <p>„Przedwstępna warunkowa umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego-dwie wersje)</p> <p>§ 4 lit. c) „przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”</p>	art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o k.o.k.	Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.	postępowanie ZIK
		§ 4 lit. d) „Uprawniona zobowiąże się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w punkcie b) powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w	art. 385 ¹ § 1 k.c.	Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1	pozew

	<p>formie aktu notarialnego, które obejmowało będzie poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania opisanego wyżej lokalu mieszkalnego numer _____ Funduszowi w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej.”</p>		<p>k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.</p>	
5.4.	<p>„Umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego)</p> <p>§ 4 ust. 2 „Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik</p>	<p>Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.</p>	<p>postępowanie ZIK</p>
	<p>§ 4 ust. 3 „Uprawniony zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji</p>	<p>pozew</p>

		<p>mowa w ust. 2 powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które obejmowało będzie poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania Funduszowi lokalu mieszkalnego numer _____ objętego przedmiotowym spółdzielczym prawem do lokalu, w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionego.”</p>		<p>osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.</p>	
5.5.		<p>„Umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego)</p> <p>§ 4 ust. 2 „Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik</p>	<p>Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.</p>	<p>postępowanie ZIK</p>

	<p>§ 4 ust. 3 „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w ust. 2 powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które obejmowało będzie poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania Funduszowi lokalu mieszkalnego numer _____ objętego przedmiotowym spółdzielczym prawem do lokalu w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej.”</p>	<p>art. 385¹ § 1 k.c.</p>	<p>Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.</p>	<p>pozew</p>
5.6.	<p>„Umowa renty odpłatnej” (w formie aktu notarialnego)</p> <p>§ 3 ust. 2 lit. b) „Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu,</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik</p>	<p>Kwestionowane postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 301 § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumentów</p>	<p>postępowanie ZIK</p>

		wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”		obowiązek uzyskania zgody przedsiębiorcy w każdym wypadku, nawet w sytuacjach wymienionych w tym przepisie.	
		§ 3 ust. 2 lit. c) „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu, o której mowa w ust. b) powyżej, osoba przyjmowana na mieszkanie okaże Funduszowi oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, które obejmowało będzie poddanie się przez tę osobę egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania Funduszowi lokalu mieszkalnego nr 15 w odpowiednim terminie, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej.”	art. 385 ¹ § 1 k.c.	Kwestionowane postanowienie nakłada na konsumentów obowiązek przedłożenia przedsiębiorcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji osoby trzeciej. Choć ustalenie po stronie konsumenta takiego obowiązku jest możliwe w trybie art. 391 zd. 1 k.c., to zdaniem Prezesa UOKiK nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. To ustawowe uprawnienie nie powinno być niczym ograniczone, gdyż wynika z samej istoty ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność osobista mieszkania.	pozew

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO RAPORTU
Z KONTROLI PRZEDSIĘBIORCÓW
ZAWIERAJĄCYCH UMOWY ŚWIADCZEŃ DOŻYWOTNICH**

Wrocław, wrzesień 2013 r.

Załącznik Nr 2

Wykaz naruszeń w reklamach stosowanych przez przedsiębiorców oferujących konsumentom zawieranie umów świadczeń dożywotnych

L.p.	Nazwa i adres przedsiębiorcy	Rodzaj reklamy/ kwestionowane zapisy	Kwalifikacja prawna	Uzasadnienie kwalifikacji	Przewidziane działania
1.	Towarzystwo Ubezpieczeń na życie EUROPA S.A. we Wrocławiu				
1.1.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie ww.pewnejutro.pl/steps.php</p> <p>„Podpisz umowę”</p> <p>„W trosce o Twoje bezpieczeństwo i spokój umowa ubezpieczenia zawierana jest w formie pisemnej, a przeniesienie praw własności do nieruchomości następuje w formie aktu notarialnego.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy oik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 i 5 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy pnpr</p>	<p>Podawanie na stronie internetowej informacji prawdziwych, które mogą wprowadzić konsumenta w błąd, co do stosowania przez przedsiębiorcę szczególnych form zawierania umowy gwarantujących zwiększone bezpieczeństwo prawne konsumenta, podczas gdy forma zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości uregulowana jest w k.c.</p>	<p>postępowanie zik</p>

1.2.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.pewnejutro.pl/offer.php</p> <p>„Wybierz FUNDUSZ PEWNE JUTRO, a dostaniesz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • świadczenie ubezpieczeniowe w formie renty dożywotniej (otrzymasz je w zamian za zapłaconą składkę, co może nastąpić w formie przeniesienia prawa własności do mieszkania lub domu) • (...) • czynsz opłacany regularnie przez Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Europa SA” 	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Podawanie na stronie internetowej informacji, które mogą wprowadzić w błąd, co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń. Na mocy zawartej umowy klient otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu. Tymczasem podawana informacja sugeruje, że opłata czynszu przez przedsiębiorcę następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty.</p>	postępowanie zik
1.3.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.pewnejutro.pl/faq.php</p> <p>„Co stanie się z moim mieszkaniem po podpisaniu umowy? (...) Klient ma zagwarantowane prawo do korzystania z dotychczas</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2</p>	<p>Podawanie na stronie internetowej informacji, które mogą wprowadzić w błąd, co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta</p>	postępowanie zik

	użytkowanego mieszkania lub domu, dodatkowo po podpisaniu umowy ubezpieczenia, ubezpieczyciel będzie opłacał opłaty czynszowe. Obowiązkiem Klienta jest jedynie regularne opłacanie mediów we własnym imieniu oraz utrzymanie mieszkania lub też domu w należytym stanie technicznym, dbając przy tym o nie pogarszanie warunków użytkowych danej nieruchomości.”	w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr	świadczeń. Na mocy zawartej umowy klient otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu. Tymczasem podawana informacja sugeruje, że opłata czynszu przez przedsiębiorcę następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty.	
2.	Fundusz Senior sp. z o.o. w Jastrzębiu Zdroju			
2.1.	<p>Informacja na stronie internetowej o adresie</p> <p>www.funduszsenior.pl/renta.html</p> <p>„W przypadku przeniesienia prawa własności, zabezpieczeniem dla Seniora jest zawarcie notarialnej umowy dożywocia, która daje mu prawo do dożywotniego, niezakłóconego mieszkania w</p>	art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1	Informacja na stronie internetowej kwalifikuje opłaty z tytułu ubezpieczenia nieruchomości oraz podatku od nieruchomości, jako świadczenia na rzecz konsumenta. W rzeczywistości ciężar ponoszenia	postępowanie zik

		zbywanej nieruchomości oraz dożywotnich świadczeń na jego rzecz, m.in. opłacanie czynszu, ubezpieczenia mieszkania czy podatku od nieruchomości.”	ustawy pnpr	powyższych opłat spoczywa na właścicielu nieruchomości, którym staje się przedsiębiorca. Tym samym świadczenia te nie są świadczeniami otrzymywanymi dodatkowo przez konsumenta, a wynikają z samej istoty przeniesienia własności nieruchomości.	
2.2.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.funduszsenior.pl/oferta.html</p> <p>„Każdy kto posiada nieruchomość (mieszkanie, dom lub działkę), bez potrzeby spełniania wymogu zdolności kredytowej, może otrzymać dożywotnią rentę, która pozwoli mu na zwiększenie swojej emerytury, aby żyć pełnią życia bez wyrzeczeń.”</p>	art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy pnpr	Informacja zamieszczona na stronie internetowej może wprowadzić konsumentów w błąd, gdyż wymóg „spełnienia zdolności kredytowej” jest zbędny w kontekście proponowanej umowy. Taka informacja, co do zasady prawdziwa, w sposób fałszywy prezentuje zalety oferowanego produktu.	postępowanie zik

2.3.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.funduszsenior.pl/korzysci.html</p> <p>„Fundusz przejmuje płatności związane z nieruchomością, w tym czynsze,(...)”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja zamieszczona na stronie internetowej jest sprzeczna z treścią umów zawieranych z konsumentami. W rzeczywistości, opłaty czynszowe potrącane są z wypłaty renty dożywotniej.</p>	<p>postępowanie zik</p>
2.4.		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.funduszsenior.pl/korzysci.html</p> <p>„Możliwość wynajęcia lokalu osobie trzeciej przez Seniora.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja zamieszczona na stronie internetowej nie znajduje potwierdzenia w treści umów zawieranych z konsumentami. Brak jest w nich regulacji dotyczących możliwości wynajęcia lokalu osobie trzeciej przez konsumenta. Ponadto informacja o możliwości wynajęcia nieruchomości może</p>	<p>postępowanie zik</p>

				sugerować, że konsument pozostaje dysponentem prawnym mieszkania (właścicielem).	
2.5		<p>Informacja na stronie internetowej o adresie www.funduszsenior.pl/korzysci.html</p> <p>„Możliwość uwzględnienia prawa spadkobierców w części ułamkowej nieruchomości.”</p>	art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr	Informacja zamieszczona na stronie internetowej nie znajduje potwierdzenia w treści umów zawieranych z konsumentami. Brak jest w nich regulacji dotyczących możliwości uwzględnienia prawa spadkobierców do dziedziczenia w części ułamkowej nieruchomości.	postępowanie zik
3.	Polski Fundusz Hipoteczny GWARANCJA sp. z o.o. w Gorzowie Wielkopolskim				

3.1.		<p>Załącznik Nr 4 do pisma, które wpłynęło w dniu 25.02.2013r. - Opracowana przez Spółkę informacja kierowana do konsumentów na temat oferowanego produktu”</p> <p>„(...) W przypadku niewypłacalności Polskiego Funduszu Hipotecznego Gwarancja nie ma ryzyka eksmisji osób zamieszkujących nieruchomości. W sytuacji takiej prawo własności do nieruchomości wraca do klienta. Ponadto zawarta notarialnie umowa gwarantuje klientowi zwrot prawa własności do nieruchomości jeżeli Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja nie wywiąże się z comiesięcznej wypłaty świadczenia.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacje zawarte w ulotce reklamowej nie znajdują potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami umów oraz w przepisach prawa.</p>	<p>postępowanie zik</p>
------	--	---	---	--	-------------------------

3.2.		<p>Załącznik Nr 4 do pisma, które wpłynęło w dniu 25.02.2013r. - Opracowana przez Spółkę informacja kierowana do konsumentów na temat oferowanego produktu”</p> <p>„(...) Wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem pokrywane są przez nowego właściciela nieruchomości, tj. Polski Fundusz Hipoteczny Gwarancja.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Podawanie w ulotce reklamowej informacji, które mogą wprowadzić w błąd, co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń. Na mocy zawartej umowy klient otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu. Tymczasem podawana informacja sugeruje, że opłata czynszu przez przedsiębiorcę następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty.</p>	<p>postępowanie zik</p>
4	<p>Fundusz Hipoteczny OMNES Sp. z o.o. w Szczecinie</p>				

4.1.		<p>Ulotka reklamowa</p> <p>„Nasze zobowiązania: - płacimy za Ciebie podatek od nieruchomości, -ubezpieczamy Twoją nieruchomość od wszelkich zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja w ulotce reklamowej sugeruje, że Fundusz optaca należności z tytułu ubezpieczenia nieruchomości oraz podatku od nieruchomości zamiast konsumenta („za Ciebie”, „Twoją nieruchomość”). W rzeczywistości ciężar ponoszenia powyższych opłat spoczywa na właścicielu nieruchomości, którym staje się przedsiębiorca. Tym samym świadczenia te nie są świadczeniami otrzymywanymi dodatkowo przez konsumenta, a wynikają z samej istoty przeniesienia własności nieruchomości.</p>	postępowanie zik
4.2.		<p>Ulotka reklamowa</p> <p>„Twoje korzyści: (...) Jako dotychczasowy właściciel masz pełne prawo dożywotniego-</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z</p>	<p>Informacja zawarta w ulotce nie znajduje potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami</p>	postępowanie zik

	<p>korzystania z nieruchomości, a za zgodą Funduszu Hipotecznego Omnes, możesz je wynająć i czerpać z tego dodatkowe zyski (...)"</p> <p>„Masz możliwość wynająć lokal mieszkalny, powiadamiając o tym wcześniej Fundusz. Otrzymasz w ramach umowy najmu całość środków pomniejszonych o podatek dochodowy.”</p>	<p>art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>umów. Umowa dożywocia w swej treści nie przewiduje możliwości najmu. Z szeregu obostrzeń jakie konsument musi spełnić, aby przyjąć na mieszkanie osoby trzecie (do pomocy, członków rodziny) wynika, że wynajęcie mieszkania, jako uprawnienie dalej idące, jest mało realne, o ile nie zupełnie wykluczone.</p>	
4.3.	<p>Ulotka reklamowa</p> <p>„Twoje korzyści: „(...) W momencie gdyby Fundusz Hipoteczny Omnes z jakichkolwiek powodów przestał wypłacać rentę, odzyskujesz pełne prawo do nieruchomości, czyli prawa Twoje wracają do stanu faktycznego sprzed momentu zawarcia umowy. Natomiast Fundusz Hipoteczny Omnes traci wszystkie wypłacone dotychczas w</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja zawarta w ulotce nie znajduje potwierdzenia w treści zawieranych z konsumentami umów oraz w przepisach prawa. Umowa dożywocia w swej treści nie przewiduje takiej możliwości. Nawet gdyby przewidywała, to jedynie byłoby to zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia nieruchomości. W przypadku tego</p>	<p>postępowanie zik</p>

		ramach umowy renty.(...)”		typu umów nie można mówić o automatyzmie, jaki sugeruje to hasło.	
5.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w Warszawie				
5.1.		<p>Informacja zamieszczona na stronie internetowej o adresie: www.funduszhipoteczny.pl/oferta.html</p> <p>„Nasza oferta Hipoteka odwrócona to: (...) • możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom (...)”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja zawarta na stronie internetowej nie znajduje potwierdzenia w treści zawieranych umów, jak również w opracowanych przez Spółkę wzorcach umów.</p>	postępowanie zik

5.2.		<p>Informacja zamieszczona na stronie internetowej o adresie: www.funduszhipoteczny.pl/pytania-i-odpowiedzi.html</p> <p>„(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy okik w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Podawanie na stronie internetowej informacji, które mogą wprowadzić w błąd, co do zakresu otrzymywanych przez konsumenta świadczeń. Na mocy zawartej umowy klient otrzymuje rentę, której wysokość jest pomniejszana o wysokość czynszu (czasem wysokość renty jest równa wartości czynszu). Czynsz nie jest wypłacany konsumentowi, lecz wpłacany bezpośrednio na konto zarządcy nieruchomości. Tymczasem podawana informacja może sugerować, że opłata czynszu przez przedsiębiorcę następuje niezależnie od otrzymywanej przez konsumenta renty.</p>	<p>postępowanie zik</p>
------	--	--	---	--	-------------------------

5.3.		<p>Informacja zamieszczona na stronie internetowej o adresie: www.funduszhipoteczny.pl/pytania-i-odpowiedzi.html</p> <p>„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.”</p>	<p>art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o likwidacji funduszy hipotecznych w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy pnpr</p>	<p>Informacja zawarta na stronie internetowej nie znajduje potwierdzenia w treści zawieranych umów, jak również w opracowanych przez Spółkę wzorcach umów.</p>	<p>postępowanie zik</p>
------	--	---	---	--	-------------------------