



Ministerstwo Sprawiedliwości



Sekretarz Stanu
Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.346.2024
Warszawa, 28 listopada 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr **5469** złożoną do Ministra Finansów, Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej oraz do Ministra Sprawiedliwości przez Panią posłankę Bożenę Lisowską w sprawie prywatnych "funduszy emerytalnych", przedstawiam stanowisko w zakresie właściwości Ministra Sprawiedliwości.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że każdy może zawiadomić Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) o podejrzeniu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, które w szczególności polegają na:

- naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwej praktyce rynkowej wprowadzającej w błąd,
- proponowaniu konsumentom nabycia usług finansowych, które nie odpowiadają potrzebom tych konsumentów ustalonym z uwzględnieniem dostępnych przedsiębiorcy informacji w zakresie cech tych konsumentów lub proponowanie nabycia tych usług w sposób nieadekwatny do ich charakteru.

Podejrzenie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów może stanowić podstawę do wszczęcia przez Prezesa UOKiK postępowania administracyjnego w tych sprawach, które może się zakończyć nakazem zaniechania kwestionowanych działań oraz nałożeniem kary pieniężnej albo dobrowolnym zobowiązaniem przedsiębiorcy do zmiany zachowania w celu wyeliminowania naruszeń. Decyzje Prezesa Urzędu mogą również przewidywać zastosowanie rekompensaty publicznej jako środka usunięcia skutków naruszenia. UOKiK identyfikuje te praktyki w szczególności poprzez analizę sygnałów z rynku, w tym od konsumentów. Głównym aktem prawnym regulującym ochronę konsumentów w Polsce jest ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024 poz. 594 t.j. z późn.zm.).

Kodeks cywilny w szczególny sposób traktuje konsumentów, przyznając im większą ochronę niż innym uczestnikom obrotu prawnego, w szczególności przy zawieraniu umów. Konsument w świetle przepisów prawa, to „osoba fizyczna dokonująca z przedsiębiorcą czynności prawnej (np. zawarcia umowy) niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”. Prawa konsumenta dotyczą więc wyłącznie umów niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W myśl Kodeksu

cywilnego ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiążą drugą stronę, jeżeli zostały jej doręczone przed zawarciem umowy. Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Ponadto art. 387¹ Kodeksu cywilnego przewiduje ochronę konsumenta przed skutkami przewłaszczenia na zabezpieczenie, gdy przedmiotem jest nieruchomości, w której konsument zamieszkuje. W szczególności nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku gdy:

- a) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomości roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesiące, lub
- b) wartość zabezpieczanych tą nieruchomości roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona, lub
- c) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.

Należy dodatkowo wskazać, że w ramach działającej przy Ministrze Sprawiedliwości Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego został utworzony zespół problemowy do spraw prawa konsumenckiego oraz ochrony słabszej strony umowy, który ma rozważyć potrzebę ewentualnych zmian w prawie konsumenckim.

W kontekście wskazanych w interpelacji prywatnych „funduszy emerytalnych” warto zauważyć, że zasady tworzenia i działania funduszy emerytalnych uregulowane są w ustawie z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz.U. z 2024 poz. 1113 ze zm.).

Z kontekstu wniesionej interpelacji wynika jednak, że nie dotyczy ona funduszy emerytalnych w rozumieniu ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, ale innych podmiotów, które w ramach prowadzonej działalności odwołują się do działających funduszy emerytalnych i posługują się – np. w firmie (nazwie) swojej spółki - określeniem „fundusz hipoteczny”. Należy wskazać, że obecnie taka nazwa ma bardziej charakter marketingowy, wizerunkowy niż prawny, gdyż nie istnieje prawna definicja funduszu hipotecznego, która pozwalałaby na posługiwanie się takim dodatkiem w firmie tylko przez określoną kategorię podmiotów, tak jak ma to miejsce w przypadku funduszu inwestycyjnego [art. 14 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 1034)]. Tym samym każdy podmiot może posługiwać się takim dodatkiem z uwagi na brak prawnych ograniczeń w tym zakresie.

Odnosząc się do interpelacji należy wskazać, że do pozyskania dodatkowych środków finansowych przez seniorów w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości na określony podmiot wykorzystywane są dwie instytucje prawne a mianowicie odwrócona hipoteka i renta dożywotnia.

Odwrócona hipoteka jest regulowana ustawą z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2023 r., poz. 152 ze zm.). Jest to specyficzny rodzaj kredytu hipotecznego, gdzie bank wypłaca kredytobiorcy (np. seniorowi - właścicielowi nieruchomości) określoną sumę pieniędzy w zamian za ustanowienie hipoteki na należącej do niego nieruchomości. Spłata zobowiązania następuje natomiast po śmierci kredytobiorcy. Nieruchomość jest przejmowana przez bank po śmierci kredytobiorcy, a następnie sprzedawana. W ustawie przewidziano także, że za spłatę odwróconego kredytu hipotecznego mogą odpowiadać również spadkobiercy zmarłego kredytobiorcy. Rozwiązanie to jest skierowane do seniorów, którzy mają własną nieruchomość i potrzebują dodatkowych środków. Taki kredyt może być udzielony tylko przez bank, którego działalność podlega nadzorowi bankowemu sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie i na zasadach określonych w niniejszej ustawie i w ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 135).

Umowa renty dożywotniej może być natomiast zawarta pomiędzy: właścicielem nieruchomości (np. seniorem), a podmiotem działającym w prawnie dopuszczalnej formie np. spółki kapitałowej i często posługującym się dodatkową nazwą/określeniem „fundusz hipoteczny”. Stronami umowy renty dożywotniej mogą być też co najmniej dwie osoby fizyczne. W przypadku renty dożywotniej nieruchomość zostaje przejęta przez świadczeniodawcę od razu, a jej dotychczasowy właściciel zyskuje zwykle służebność mieszkania (możliwość dożywotniego zamieszkiwania w nim) oraz rentę we wskazanej wysokości. Renta dożywotnia jest regulowana przez przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) – przepisy o umowieżywocia (art. 908-916) lub umowie renty (art. 903-907). Zawarcie zarówno umowyżywocia jak i umowy renty gdzie wynagrodzeniem będzie przeniesienie własności nieruchomości - wymaga zawsze formy aktu notarialnego, której niezachowanie skutkuje nieważnością takiej czynności prawnej. Takie umowy musi zatem sporządzić notariusz, który działa jako osoba zaufania publicznego. Notariusz jest zobowiązany do wypełniania powierzonych mu obowiązków zgodnie z prawem. Notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem, a w swoim postępowaniu zobowiązany jest kierować się zasadami godności, honoru i uczciwości. Ponadto nad notariuszami jest sprawowany nadzór przez organ samorządu notariuszy (Radę Izby Notarialnej) m.in. nad wykonywaniem obowiązków przez notariuszy, zastępców notarialnych i aplikantów notarialnych oraz nad przestrzeganiem przez nich powagi i godności właściwej dla notariusza. Dodatkowo Minister Sprawiedliwości osobiście, za pośrednictwem prezesów sądów apelacyjnych lub prezesów sądów okręgowych albo przez wyznaczone osoby - sprawuje nadzór nad działalnością notariuszy i organami samorządu notarialnego.

Z wyrazami szacunku
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu/podpisano elektronicznie/