



L. 000 7 / 2017

**URZĄD OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**
Delegatura w Warszawie
Plac Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa, P – 36

Zawiadomienie
dotyczące podejrzenia stosowania praktyk naruszających
zbiorowe interesy konsumentów

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie [dalej: PFSRM], będąca ogólnopolską organizacją regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, jest związkiem stowarzyszeń, którego celem jest podejmowanie różnorodnych działań na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz realizowanych przez rzeczoznawców zadań. W szczególności cele statutowe PFSRM obejmują m.in.:

- działanie na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- ochronę praw zawodowych i podnoszenie rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- reprezentowanie stowarzyszeń wobec organów oraz instytucji centralnych i na forum międzynarodowym.

Najistotniejszym obszarem rynku, na którym działalność rzeczoznawców majątkowych jest widoczna, jest rynek wycen nieruchomości.

Niniejsze wystąpienie podyktowane jest pojawieniem się na rynku podmiotu oferującego usługi opracowywania wycen wartości nieruchomości poprzez platformę internetową. Zasady oferowanych usług naruszają - w ocenie PFSRM - przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujące działalność w zakresie wycen nieruchomości oraz działalności zawodowej rzeczoznawstwa majątkowego.

Podmiotem oferującym i świadczącym usługi w zakresie wycen nieruchomości jest spółka Cenatorium Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (00-446), przy ul Fabrycznej 5, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000392156.

Spółka ta, na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1422 z późn. zm.) prowadzi serwis Urban.one, który działa pod adresem: <https://urban.one>. Jak wynika z Regulaminu tego serwisu (<https://urban.one/regulamin>), umożliwia on złożenie klientowi zamówienia zakupu wyceny za pośrednictwem sieci Internet. Przez wycenę (nazwaną w Regulaminie „Wycena U1”) rozumie się dokument w postaci produktu cyfrowego, zawierający estymowaną automatycznie informację o wartości nieruchomości Klienta, wygenerowaną przy zastosowaniu algorytmów stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z dnia 16.04.1993 r.

Podkreślić należy, iż oferta sprzedaży Wycen U1 jest rozpowszechniana także przez internetowy serwis ogłoszeń sprzedaży i wynajmu nieruchomości Otodom (<https://www.otodom.pl>), którego właścicielem jest Naspers Classifieds sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (60-166) ul. Grunwaldzka 182.

Choć w wydruku Wyceny (a także w wyjaśnieniach udzielanych na stronie internetowej – <https://urban.one/faq>) zawarta jest informacja, iż wygenerowany raport nie jest operatem szacunkowym i nie stanowi opinii o wartości nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz, że nie jest równoznaczny z wyceną dokonywaną przez rzeczoznawcę majątkowego, nie zmienia to – w ocenie PFSRM – faktu, że serwis Urban.one prowadzi działalność polegającą na dokonywaniu wycen wartości nieruchomości.

W związku z tym należy wskazać, że zasady dotyczące działalności, związanej z wycenami wartości nieruchomości uregulowane są w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst. jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) [dalej: u.g.n.]. Tak więc:

- stosownie do art. 4 pkt 6), 6a), 8) u.g.n.

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

6) wycenie nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;

6a) określaniu wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;

/-/

8) szacowaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;

- zgodnie z art. 7 u.g.n. - *Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.*

- z kolei art. 174 u.g.n. ustala, że:

1. Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;

2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;

3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;

4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;

5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;

6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;

7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;

8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

/-/

6. Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

- wreszcie stosownie do art. 198 ust. 1 i 2 u.g.n.:

1. Kto prowadzi:

1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością

2)(uchylony)

3)(uchylony)

- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 6, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień wymienionych w ust. 1.

Powołanie cytowanych przepisów u.g.n. ma istotne znaczenie, albowiem jednoznacznie wynika z nich, że wykonywanie działalności w zakresie określania wartości nieruchomości jest regulowane przepisami prawa. Jak wskazuje Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa na swojej stronie internetowej (<http://mib.gov.pl/2-567aba47264e3.htm>) *Aby móc wyceniać nieruchomości trzeba najpierw uzyskać specjalne uprawnienia nadawane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa. Działalność w zakresie wyceny nieruchomości przez osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi jest zakazana i grozi za to kara aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.*

W przedstawionych okolicznościach, gdy serwis Urban.one jednoznacznie wskazuje, iż dokonuje określenia i szacowania wartości nieruchomości (mimo, iż wskazuje, że nie jest to działalność o jakiej mowa w u.g.n.), uzasadnione jest stanowisko, że takie postępowanie może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową, naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Nie jest bowiem prawdą, że prowadzenie działalności w zakresie wycen nieruchomości przez osoby nie będące rzeczoznawcami jest zgodne z przepisami prawa. Takie wrażenie mogą wywoływać u konsumentów informacje, jakie prezentowane są na stronach serwisu Urban.one oraz Otodom.

Zgodnie zaś z art. 7 pkt 9) ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 3 z późn. zm.)

Nieuczciwymi praktykami rynkowymi w każdych okolicznościach są następujące praktyki rynkowe wprowadzające w błąd: (9) twierdzenie lub wywoływanie wrażenia, że sprzedaż produktu jest zgodna z prawem, jeżeli jest to niezgodne z prawdą;

Z kolei stosownie do postanowień art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz. 184 z późn. zm.) *Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.* Artykuł ten w ust. 2 wyjaśnia przy tym, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: [m.in.] **nieuczciwe praktyki rynkowe** lub czyny nieuczciwej konkurencji;

Dodatkowo podnieść trzeba, że w samej treści generowanego Raportu z Wyceną U1 szczegółowa informacja o charakterze wyceny jest zawarta na samym jego końcu, w sposób mało czytelny. W sposób oczywisty powodować to może nawet automatyczne przeoczenie przez konsumenta takiej treści. Tymczasem zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa takie działanie należy kwalifikować jako sprzeczne z dobrymi obyczajami. Tytułem przykładu można wskazać wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2014 r. (sygn. akt VI ACa 161/14), którego teza brzmi: *Za sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zachowanie przedsiębiorcy, który istotne dla konsumenta informacje dotyczące zmiany treści wzorca zamieszcza na ostatnich stronach czasopisma zawierającego przede wszystkim informację programową, nie wskazując ani w treści korespondencji, ani nawet na okładce czasopisma, że konsument powinien zapoznać się z treścią zawartego w magazynie oświadczenia zmierzającego do zmiany zawartej umowy.*

W rezultacie także ta okoliczność pozwala uznać, że postępowanie takie kwalifikuje się jako praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów.

Wskazując na powyższe okoliczności dotyczące podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wnosimy o podjęcie postępowania w celu doprowadzenia do zaniechania takich działań przez wskazane podmioty.

WICEPREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Krzysztof Lewandowski

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Marek Wiśniewski