

*R. nr. 47/2016*

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2016 r.

Mateusz Morawiecki**Minister Rozwoju**

Pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

*Stanowcy Rządu Minister***Pismo informujące****o potencjalnie nieuczciwych praktykach stosowanych przez bank PKO BP S.A.**

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych informujemy Państwa, iż od dłuższego czasu docierają do nas niepokojące informacje o pewnych praktykach stosowanych przez bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., w skrócie PKO BP S.A., dotyczących naszym zdaniem niewłaściwych działań podejmowanych przez ww. bank na polu wycen nieruchomości dokonywanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, a niezbędnych dla uruchomienia kredytu hipotecznego na rzecz klientów banku.

W związku z powyższym, mając na uwadze wspólne dobro kredytobiorców - klientów banku PKO BP S.A. jak i rzeczoznawców majątkowych świadczących usługi na ich rzecz podjąłem decyzję o poinformowaniu Pana Ministra o nieprawidłowościach i praktykach podejmowanych przez bank PKO BP S.A.

Praktyki te polegają na wprowadzeniu przez bank PKO BP S.A. - celem rzekomego obniżenia kosztów - systemu realizacji wycen nieruchomości na zasadzie zewnętrznych usług outsourcingu.

W tym miejscu należy wskazać, że samo wydzielenie ze struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa jakim jest bank PKO BP S.A. niektórych realizowanych samodzielnie funkcji bankowych i przekazanie ich do wykonania innym podmiotom nie budzi naszej wątpliwości ponieważ samo w sobie nie stanowi naruszenia prawa czy interesów osób trzecich.

Jednakże należy zauważyć, iż bank PKO BP S.A. pozyskuje usługi polegające na wycenie kredytowanych nieruchomości jedynie od pięciu wybranych przez siebie firm zewnętrznych.

Naszym zdaniem takie praktyki podejmowane w powyższy sposób przez bank, mogą nosić znamiona czynów nieuczciwej konkurencji, o których mowa w art. 3 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm. polegających na utrudnianiu dostępu do rynku wycen nieruchomości-rzeczoznawcom majątkowym.

Z ostrożności wskazujemy, iż ww. praktyki mogą nosić również znamiona czynów zabronionych polegających na:

- 1) stosowaniu praktyk ograniczających konkurencję, polegających na zawarciu przez Bank z wybranymi przedsiębiorcami (rzeczoznawcami majątkowymi oraz pośrednikami oferującymi swe usługi rzeczoznawcom majątkowym i bankom) niedozwolonego porozumienia ograniczającego konkurencję, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, Dz. U. z 2015 r. poz. 184,
- 2) stosowaniu praktyk polegających na naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, polegającego w szczególności na dopuszczaniu się czynów nieuczciwej konkurencji, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 o ochronie konkurencji i konsumentów, Dz. U. z 2015 r. poz. 184, i w konsekwencji działania z pokrzywdzeniem konsumentów.

Tym samym wnosimy o zwrócenie uwagi i analizę praktyk podejmowanych przez bank na polu wycen nieruchomości oraz w przypadku wykrycia jakichkolwiek nieprawidłowości prosimy o podjęcie działań adekwatnych do wykrytych w postępowaniu banku PKO BP S.A. naruszeń.

Na wstępie należy wskazać, iż czynem nieuczciwej konkurencji zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez:

- 1) sprzedaż towarów lub usług poniżej kosztów ich wytworzenia lub świadczenia albo ich odprzedaż poniżej kosztów zakupu w celu eliminacji innych przedsiębiorców;
- 2) **nakłanianie osób trzecich do odmowy sprzedaży innym przedsiębiorcom albo niedokonywania zakupu towarów lub usług od innych przedsiębiorców;**
- 3) rzeczowo nieuzasadnione, zróżnicowane traktowanie niektórych klientów;
- 4) pobieranie innych niż marża handlowa opłat za przyjęcie towaru do sprzedaży;
- 5) **działanie mające na celu wymuszenie na klientach wyboru jako kontrahenta określonego przedsiębiorcy lub stwarzanie warunków umożliwiających podmiotom trzecim wymuszanie zakupu towaru lub usługi u określonego przedsiębiorcy.**

Treść artykułu 15 w/w Ustawy ma za zadanie chronić wolny dostęp do rynku, stanowiący immanentną cechę konstytucyjnej zasady wolności działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP), zgodnie z którą podejmowanie i prowadzenie legalnej działalności gospodarczej jest wolne i dozwolone każdemu na równych prawach (art. 6 Ustawy

o Swobodzie Działalności Gospodarczej). Wolny dostęp do rynku (swoboda podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej) może być ograniczony nie tylko przez władzę publiczną (granice ingerencji publicznej w zasadę wolności gospodarczej wyznacza orz. TK z 26.4.1995 r., K 11/94, OTK 1995, Nr 1, poz. 12), ale także przez przedsiębiorców korzystających z autonomii prywatnej, w tym z zasady swobody umów (art. 353¹ KC).

Generalna przesłanka przedmiotowa tego czynu została wyrażona terminem "utrudnianie", którego ustawodawca nie zdefiniował. Brak legalnej definicji "utrudniania dostępu do rynku" oznacza, że powinno ono być interpretowane bezpośrednio przez adresatów tego przepisu na gruncie dorobku nauk ekonomicznych.

Działania podejmowane przez bank PKO BP S.A. niewątpliwie mają na celu wymuszenie na klientach wyboru jako rzeczoznawcę sporządzającego opinię majątkową wyłącznie jednego z pięciu respektowanych przez siebie firm.

Ponadto z uzyskanych od potencjalnych klientów banku informacji wynika, że w przypadku przedłożenia przez nich jakiegokolwiek operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę niereprezentującego żadnej z pięciu wymaganych przez bank firm, operat ten nie jest brany pod uwagę. Tym samym bank wymaga jej powtórzenia i przedłożenia operatu szacunkowego opatrzonego logiem, którejkolwiek z współpracujących z nim w ramach umowy outsourcingu firm.

Czyn ten niewątpliwie stanowi obejście obowiązujących przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. **Działanie takie uderza bezpośrednio we wszystkie inne podmioty wolnorynkowe świadczące usługi z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego. Jednocześnie ma na celu ograniczenie dostępu innym do możliwości świadczenia usług co działa na szkodę zarówno branży rzeczoznawców majątkowych jak i samych klientów banku.**

W tym miejscu należy zauważyć, iż bank PKO BP S.A. udziela około 50% wszystkich kredytów hipotecznych udzielanych w ciągu jednego roku w Polsce. Dotychczasowo bank współpracował z około 5000 rzeczoznawców z terenu całego kraju. Obecnie po przekazaniu uprawnień zezwalających na wykonywanie na rzecz banku wyceny majątkowej jedynie na rzecz pięć wybranych przez siebie firm liczba ta spadła do około 300 do 500 rzeczoznawców aktywnie współpracujących z bankiem.

Wybrane przez PKO BP S.A. firmy nie posiadają odpowiednich kompetencji pozwalających domniemywać, iż wykonywane przez nie operaty szacunkowe zostały sporządzone z należyłą starannością oraz cechują się wymaganym stopniem profesjonalizmu. Żadna z wybranych przez bank firm nie posiada odpowiedniej liczby zatrudnionych rzeczoznawców, co powoduje iż są one same zmuszone do poszukiwania pomocy poprzez zlecenie części otrzymanych przez bank zamówień na operaty szacunkowe na rzecz podmiotów trzecich.

Sytuacja ta zdecydowanie „psuje rynek” usług oferowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przyczynia się do obniżenia jakości świadczonych usług, a co za tym idzie wprowadzenia gorszego standardu obsługi klientów przy jednoczesnym wydłużeniu czasu niezbędnego na realizację pojedynczej usługi. Działania takie mogą w dalszej perspektywie prowadzić do działań patologicznych polegających na nienależytym wykonywaniu

przez wybranych przez bank rzeczoznawców operatów szacunkowych, a w konsekwencji do pomyłek w wycenie nieruchomości oraz ocenie zdolności kredytowej klientów banku.

Z uwagi na dużą ilość klientów obsługiwanych przez bank, a co za tym idzie dużą ilość zleczanych do wykonania operatów szacunkowych przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości wykonywania ww. operatów tylko i wyłącznie do pięciu działających na rynku firm rodzi zastrzeżenia co do dopuszczania, a nawet wspierania przez bank PKO BP S.A. powstawania na rynku wyceny nieruchomości praktyk monopolistycznych.

Ponadto zgodnie z przekazanymi nam od rzeczoznawców i innych podmiotów informacjami bank PKO BP S.A. nie ujawnia kosztów sporządzenia operatów szacunkowych przez żadną z pięciu preferowanych przez siebie firm. Stanowi to niewątpliwe naruszenie art. 35 pkt 1 ust 1 Ustawy o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2014 r. poz. 1497), zgodnie z którym umowa o kredyt zabezpieczony hipoteką powinna zawierać co najmniej dane określone w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz określenie opłat oraz innych kosztów związanych z udzieleniem kredytu, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt oraz warunki ich zmian.

Informacje te jednakże nie zostały w żaden sposób przez nas potwierdzone i tym samym należy je traktować jako nieoficjalne, mające na celu jedynie zwrócenie uwagi na potencjalne naruszenie obowiązujących przepisów prawa przez bank.

Z uwagi na przejście nadzoru przez Ministra Rozwoju nad bankiem PKO BP S.A. prosimy o:

1. zaprzestanie promowania przez bank idei outsourcingu usług okołobankowych świadczonych na rzecz PKO BP S.A.,
2. pomoc w przywróceniu wolnego dostępu do rynku wycen na rzecz banku,
3. przeciwstawienie się praktykom monopolizacji rynku wycen nieruchomości świadczonych na rzecz banku.

W tym miejscu należy jeszcze raz wskazać, iż działania podejmowane przez bank powodują tylko i wyłącznie obniżenie jakości świadczonych przez rzeczoznawców usług, a co za tym idzie wzrost niezadowolenia po stronie klientów banku. Jednocześnie PKO BP S.A. swoimi działaniami w dalszej perspektywie przyczyni się do zmniejszenia się rynku rzeczoznawców majątkowych poprzez likwidację części podmiotów świadczących ww. usługi, z uwagi na ograniczenie możliwości wykonywania operatów szacunkowych na rzecz banku tylko i wyłącznie na rzecz określonej grupy pięciu firm.

Mając powyższe na uwadze bardzo prosimy o zweryfikowanie informacji zawartych w treści niniejszego pisma, a co za tym idzie ustalenie stanu odpowiadającemu rzeczywistości, ewentualnie podjęcie stosownych działań zmierzających do zakończenia powstałych w wyniku praktyk banku naruszeń prawa.

Jednocześnie wnosimy o poinformowanie nas o przeprowadzonych czynnościach wyjaśniających oraz ich skutkach.

Z poważaniem,

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marek Wiśniewski