



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DAR – 410-1/04/JO/NS

Warszawa, 1.09.2004 r.

DECYZJA Nr DAR - 9/2004

Na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.) **odmawia się** wszczęcia postępowania antymonopolowego na wniosek Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, w sprawie porozumienia o współpracy w dziedzinie organizowania wycen nieruchomości, maszyn i urządzeń będących przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytów zawartego pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK z siedzibą we Wrocławiu a Home Financial Services Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Uzasadnienie

W dniu 19 marca 2004 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie wpłynął wniosek Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko Bankowi Zachodniemu WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „BZ WBK” lub „Bank”) oraz Home Financial Services Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej „HFS”) pod zarzutem zawarcia porozumienia, którego skutkiem byłoby ograniczenie konkurencji na rynku sporządzania wycen nieruchomości, maszyn i urządzeń będących przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytów komercyjnych i mieszkaniowych dla ludności udzielanych przez BZ WBK S.A. Ponieważ wniosek nie został opłacony, Urząd wezwał Stowarzyszenie do dokonania tej czynności, co nastąpiło 28 kwietnia 2004 r.

Ponieważ ani z wniosku o wszczęcie postępowania, ani z załączonych do niego dokumentów nie wynikało w sposób jednoznaczny, że w opisaney sprawie nastąpiło naruszenie przepisów ustawy uzasadniające wszczęcie postępowania antymonopolowego, w tym czy sprawa ma charakter antymonopolowy, w okresie od 13 kwietnia do 28 lipca 2004 r. przeprowadzone zostało postępowanie wyjaśniające.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy, organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 4 grudnia 2003 r. została zawarta pomiędzy BZ WBK i HFS umowa, której przedmiotem była współpraca stron na całym obszarze działania Banku i we wszystkich jego

placówkach na terenie całego kraju w zakresie sporządzania i aktualizacji wycen nieruchomości, opinii o wartości nieruchomości, jak również w zakresie wyceny maszyn i urządzeń nie będących częściami składowymi nieruchomości, niezbędnej w procesie kredytowania, na rzecz klientów banku. Umowa zapewnia HFS, z pewnymi zastrzeżeniami, wyłączność na powyższe czynności na okres dwóch lat. HFS zobowiązała się do świadczenia powyższych usług zgodnie z jednolitymi, wypracowanymi na potrzeby banku standardami, dotyczącymi m.in. sposobów oraz terminów dokonywania wycen, jak również do przekazania bankowi oraz bieżącej aktualizacji listy rzeczoznawców, z którymi zawarła umowy. Umowa zobowiązała ponadto HFS do zorganizowania szkolenia współpracujących z nią rzeczoznawców w zakresie norm i standardów dokonywania wycen na potrzeby BZ WBK. Konsekwencją zawarcia umowy z HFS było rozwiązanie przez BZ WBK dotychczasowych umów o współpracę z innymi rzeczoznawcami.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Stosownie do art. 1 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Powyższy przepis wskazuje, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego i jako taka powinna mieć zastosowanie w sytuacji zagrożenia interesu publicznego a nie interesu jednostkowego. Takie też stanowisko prezentuje orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz Sądu Antymonopolowego (obecnie: Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów). Zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa UOKiK przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes jednostki, czy też grupy (wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt XVII Ama 92/00).

Porozumienie zawarte pomiędzy HFS i BZ WBK w sposób jednolity określa zasady, na których organizowane jest dokonywanie wycen zabezpieczeń kredytów. Podobnie jednolite warunki określają umowy zawierane przez HFS z rzeczoznawcami nawiązującymi z nią współpracę. W takiej sytuacji należy uznać, iż wspomniane porozumienie w jednolity sposób wpływa na szeroki krąg podmiotów gospodarczych, tj. rzeczoznawców dokonujących lub mogących dokonywać wycen na potrzeby BZ WBK. Jako takie nie stanowi jednostkowego zachowania i może trwale wpływać na sytuację rynkową. Wobec powyższego należy uznać, iż porozumienie pomiędzy HFS i BZ WBK, w wypadku stwierdzenia jego antykonkurencyjnego zamiaru bądź skutku, może naruszać interes publiczny.

Kwestia antykonkurencyjności rozpatrywanego porozumienia

Rynek, na którym ewentualnie mógłby wystąpić skutek wspomnianego porozumienia w postaci ograniczenia konkurencji, należy określić jako rynek dokonywania wycen na potrzeby procesu udzielania kredytów przez banki w Polsce.

Nie znajduje uzasadnienia zawężanie rynku produktowego wyłącznie do wycen na potrzeby kredytów udzielanych przez BZ WBK, ponieważ nie różnią się one istotnie od wycen dokonywanych na potrzeby innych banków, dlatego też rzeczoznawca jest w stanie wyceniać

zabezpieczenia na potrzeby różnych banków, nie tylko jednego. W takich warunkach próba wymuszenia przez bank lub klienta starającego się o kredyt niższych stawek za dokonywane wyceny spowodowałaby spadek liczby rzeczoznawców chętnych do współpracy z nimi, co ostatecznie doprowadziłoby do tego, iż potrzeby takiego banku lub klienta w zakresie wyceny zabezpieczeń kredytów nie zostałyby zaspokojone. Dopiero kolektywne działanie wszystkich banków mogłoby doprowadzić do obniżenia cen usług rzeczoznawców.

W świetle powyższych rozważań najmniejszy możliwy do przyjęcia produktowy rynek właściwy w sprawie obejmuje usługi wyceny na potrzeby procesów kredytowych wszystkich banków działających na danym terytorium. Przyjęcie takiej definicji rynku jest ponadto oparte na założeniu, iż świadczenie usług wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń na potrzeby inne niż proces udzielania kredytu istotnie się różni od takiej samej usługi świadczonej dla potrzeb wspomnianego procesu, co stanowi wyraz ostrożności Urzędu w ocenie sytuacji faktycznej.

Za rynek właściwy geograficznie w danej sprawie należy przyjąć terytorium Polski. Wynika to z faktu, iż wyceny, których dokonują rzeczoznawcy, nie różnią się istotnie w skali kraju – wycena dokonana w Łodzi stanowi co do zasady tę samą usługę, co podobna wycena dokonana w Krakowie. Nie istnieją również ograniczenia prawne dla świadczenia przez rzeczoznawców usług poza terytorium zamieszkania, jak również dla zmiany miejsca działalności. W takiej sytuacji próba wymuszenia przez banki niższych stawek za usługi dokonywania wycen doprowadziłaby do ograniczenia przez rzeczoznawców działalności na danym terytorium, co ostatecznie uczyniłoby takie działanie banku nieopłacalnym.

W celu ustalenia, czy w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stwierdzający, iż zakazu, o którym mowa w art. 5 nie stosuje się do porozumień zawieranych pomiędzy przedsiębiorcami działającymi na różnych szczeblach obrotu, jeżeli ich łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 10%, należy określić udział stron porozumienia w rynku właściwym.

Z powodu braku precyzyjnych danych (nie są prowadzone statystyki wolumenu udzielonych kredytów, przy których konieczna była współpraca banku z rzeczoznawcą), możliwe są w tym względzie jedynie szacunki. Należy zatem z ostrożności przyjąć, iż łączny udział HFS i BZ WBK w rynku dokonywania wycen zabezpieczeń kredytów przekracza wspomniany próg bagatelności i dokonać materialnej oceny porozumienia zawartego pomiędzy BZ WBK i HFS.

Zgodnie z wyjaśnieniami BZ WBK celem zawarcia porozumienia jest usprawnienie działalności kredytowej banku, m.in. poprzez zapewnienie jednolitych standardów wyceny we wszystkich placówkach banku oraz krótkich terminów wykonania wycen. Ponadto usprawnieniu działalności BZ WBK służyć ma, jego zdaniem, przejęcie przez HFS części czynności w procesie ustanawiania zabezpieczeń kredytów, jak również zobowiązanie do organizowania na rzecz pracowników banku szkoleń z zakresu wyceny nieruchomości.

Bank podnosi, iż dotychczasowa organizacja współpracy z rzeczoznawcami w oparciu o indywidualne umowy narażała problemy związane z zachowaniem jednolitych standardów wycen, jako że bank nie był przygotowany organizacyjnie ani do nadzoru nad rzeczoznawcami, ani do przeprowadzenia szkoleń mających na celu zapewnienie jednolitych standardów wycen. Ponadto w warunkach szybkiego wzrostu rynku kredytów hipotecznych

rosło obciążenie pracowników banku m.in. w związku z koniecznością dokonywania inspekcji na terenie nieruchomości oraz wizytami w Wydziałach Ksiąg Wieczystych w celu potwierdzenia wiarygodności wpisów.

Powyższe obowiązki przejęła na siebie HFS, oferując dodatkowo świadczenie usług związanych m.in. ze stworzeniem i utrzymywaniem bazy danych o nieruchomościach oraz wykonywaniem aktualizacji wartości portfela zabezpieczeń.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż współpraca BZ WBK z HFS wydaje się być dyktowana strategią banku zmierzającą do skupienia się na kluczowych czynnościach w procesie kredytowania, co wiąże się z outsourcingiem pozostałych czynności poza przedsiębiorstwo. Jako że jest to normalna praktyka gospodarcza, należy przyjąć, iż celem porozumienia zawartego pomiędzy HFS i BZ WBK nie było ograniczenie konkurencji na rynku dokonywania wycen zabezpieczeń kredytów.

Aby móc właściwie ocenić wspomniane porozumienie, obok celu należy również zbadać jego ewentualny antykonkurencyjny skutek, którym zdaniem Stowarzyszenia jest ograniczenie dostępu do rynku przedsiębiorcom nieobjętym porozumieniem. Zdaniem Prezesa UOKiK porozumienie nie wywiera negatywnego wpływu na konkurencję na rynku wyceny zabezpieczeń kredytów. Wynika to z faktu, iż współpracę z HFS może podjąć każdy rzeczoznawca, który zgodzi się stosować określoną w umowie metodologię i spełnia pewne warunki dotyczące wyposażenia biura. Powyższe wymagania obowiązują wszystkich rzeczoznawców i mają charakter obiektywny. Ponadto umowa, jaką HFS zawiera ze współpracującymi z nią rzeczoznawcami, nie nakłada na nich obowiązku świadczenia usług wyłącznie na rzecz HFS. W takich warunkach swobodny dostęp rzeczoznawców do różnych zleceńodawców nie jest zakłócony i nie można mówić o ograniczeniu konkurencji na rynku, ponieważ współpracę z BZ WBK może za pośrednictwem HFS nawiązać każdy rzeczoznawca spełniający z góry określone warunki.

Odnosząc się do zarzutu, iż umowa zawarta pomiędzy BZ WBK a HFS prowadzi do ograniczenia dostępu do rynku wycen przedsiębiorcom nieobjętym porozumieniem, należy wskazać, iż istnieją podmioty, które mogą współpracować z BZ WBK w zakresie dokonywania wycen bez pośrednictwa HFS – są to przedsiębiorcy o uznanej renomie na rynku. Ponadto ww. umowa przyznaje HFS wyłączność na okres dwóch lat, co pozwoli innym podmiotom zajmującym się organizacją sporządzania wycen na przedstawienie po jego upływie konkurencyjnej oferty. Takie ukształtowanie przez BZ WBK stosunków z rzeczoznawcami nie ogranicza, zdaniem Prezesa UOKiK, mechanizmów konkurencji na rynku wycen, gdyż pozwala na utrzymanie presji konkurencyjnej na HFS, która musi się liczyć z możliwością zawarcia przez BZ WBK umowy z innym przedsiębiorcą po upływie okresu wyłączności.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z upoważnienia Prezesa UOKiK

Adam Żołnowski

Dyrektor Departamentu Analiz Rynku

Otrzymują:

- Artur Gill
Ul. Dolna Wilda 16D m. 7
61 – 552 Poznań
Pełnomocnik Stowarzyszenia Rzecznawców
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
- Bank Zachodni WBK S.A.
Ul. Rynek 9/11
50 – 950 Wrocław
- Home Financial Services Sp. z o.o.
Ul. Grunwaldzka 11
60 – 782 Poznań