

# **DELEGATURA UOKiK w KATOWICACH**

Katowice, dnia 11.07.2007r.

RKT-410-02/06/MI

## **DECYZJA Nr RKT – 21/2007**

Na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080; Dz.U. z 2006r. Nr 157, poz. 1119, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834) i art. 28 ust. 6 tej ustawy w związku z art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 i Dz.U. Nr 99, poz. 660) oraz stosownie do § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 18, poz. 172; Dz.U. z 2003r. Nr 6, poz. 68) w związku z art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 i Dz.U. Nr 99, poz. 660), po rozpatrzeniu odwołań od Decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r. wniesionych przez:

- **Piotra S.**,
- **Waldemara W.**, **Annę W.** oraz **Agnieszkę D.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości „W.” s.c.**, Częstochowa,
- **Adama N.**, **Halinę N.**, **Witolda C.** oraz **Martę C.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości N. & C. s.c.**, Gliwice,
- **Beatę S.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” – Beata S.**, Tarnowskie Góry,
- **Józefa K.** oraz **Teresę L.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c.**, Żywiec,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

zmienia się Decyzję Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r. w ten sposób, że:

- I. uchyla się pkt I.5, III.5 oraz IV.5 Decyzji Nr RKT-97/2006 i na stronie 14 ww. Decyzji, po słowach „...przeprowadzonego postępowania antymonopolowego.”, dodaje się pkt V w następującym brzmieniu:

„V. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, postępowanie antymonopolowe wszczęte z urzędu w dniu 19.10.2005r. i rozszerzone z urzędu w dniu 19.05.2006r. w związku z podejrzeniem zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmującym obszar województwa śląskiego, **umarza się jako bezprzedmiotowe** w stosunku do **Piotra S.**, który prowadził działalność gospodarczą jako: **Biuro Nieruchomości „KWADRAT”**, Chorzów.”

- II. zmienia się ppkt 44 pkt III Decyzji Nr RKT-97/2006 w ten sposób, że nadaje się mu następujące brzmienie:

„nakłada się na Waldemara W., Annę W. oraz Agnieszkę D. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „W.” s.c., Częstochowa, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 6797 PLN (słownie złotych: sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem),”

III. uzasadnienie Decyzji Nr RKT-97/2006 zmienia się w ten sposób, że na stronie 36 ww. Decyzji:

1. po słowach: „... o dużym potencjale ekonomicznym.” (wiersze 16-17 od dołu) dodaje się akapit w brzmieniu:

„Z kolei w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia, tj. w roku 2002, łączny udział w rynku uczestników niniejszego postępowania mierzony stosunkiem liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami współpracujących z SON na dzień 18.10.2003r., którzy według stanu na koniec 2002 roku zarejestrowani byli w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (48 osób) do ogólnej liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami z terenu województwa śląskiego zarejestrowanych w ww. Rejestrze do końca 2002 r. (504 osoby) wyniósł 9,52%.”

2. wykreśla się akapit obejmujący wiersze 12-15 od dołu, rozpoczynający się od słów: „Mając na względzie ...” a kończący się słowami: „... porozumień ograniczających konkurencję.” i zastępuje się go akapitem w brzmieniu:

„Mając na względzie, że łączny udział uczestników niniejszego postępowania w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia przekraczał 5%, wskazana w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (w brzmieniu obowiązującym przed 1 maja 2004 r.) reguła *de minimis* nie znalazłaby zastosowania. A zatem zachowanie uczestników porozumienia przed dniem 1 maja 2004 r. podlega ocenie z punktu widzenia zakazu porozumień ograniczających konkurencję i nie korzysta z wyłączenia z uwagi na niski udział w rynku.”

### Uzasadnienie

W dniu 29 grudnia 2006 r., w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „organem antymonopolowym”), została wydana Decyzja Nr RKT-97/2006 (karty nr 2550-2592). W pkt I przedmiotowej Decyzji uznano za ograniczającą konkurencję i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów” lub „ustawą antymonopolową”) zawarcie przez właścicieli 70 biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach porozumienia ograniczającego konkurencję na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmującym obszar województwa śląskiego, polegającego na ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków sprzedaży towarów poprzez przyjęcie – w zawieranych *Umowach uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o.* oraz w *Promocyjnych umowach uczestnictwa kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości* – zobowiązania do stosowania w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów obowiązkowych zamieszczonych w ramowym wzorze *Umowy pośrednictwa sprzedaży / wynajmu lokalu / nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia) / wynajmu*, określającym minimalną wysokość prowizji za świadczone usługi, tryb dokonywania płatności prowizji, wysokość kar umownych oraz wysokość odsetek umownych za nieuregulowanie należności w terminie oraz stwierdzono zaniechanie jej stosowania.

W pkt III Decyzji Nr RKT-97/2006, na podstawie art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, na wszystkich uczestników stwierdzonego porozumienia nałożono kary pieniężne z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, a w pkt IV ww. Decyzji zobowiązano uczestników porozumienia do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu

Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów przeprowadzonego postępowania antymonopolowego.

Ponadto, w pkt II Decyzji Nr RKT-97/2006 umorzono jako bezprzedmiotowe postępowanie antymonopolowe prowadzone w stosunku do Mariana J. oraz Anny S.

Od Decyzji Nr RKT-97/2006 odwołania wnieśli między innymi:

- a. w dniu 16.01.2007r. – Piotr S. (karty nr 2687-2690),
- b. w dniu 15.01.2007r. – Waldemar W., Anna W. i Agnieszka D. – prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie (karty nr 2680-2686);
- c. w dniu 17.01.2007r. – Adam N., Halina N., Witold C. i Marta C. – prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości N. & C. s.c. w Gliwicach (karty nr 2691-2698),
- d. w dniu 17.01.2007r. – Józef K. i Teresa L. – prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c. w Żywcu (karty nr 2699-2704),
- e. w dniu 17.01.2007r. – Beata S. prowadząca działalność gospodarczą jako: Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” – Beata S. w Tarnowskich Górach (karty nr 2705-2712).

W treści wniesionego odwołania Piotr S. poinformował, iż w dniu 6 grudnia 2006r. zlikwidował prowadzoną działalność gospodarczą, w związku z czym prowadzone przez niego Biuro Nieruchomości „KWADRAT” z siedzibą w Chorzowie [...] przestało istnieć (karta nr 2687). Na potwierdzenie przekazywanych informacji przedstawiona została decyzja Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry z dnia 13.12.2006r. o wykreśleniu z dniem 6 grudnia 2006 r. jego osoby z ewidencji działalności gospodarczej. Przedłożone zostało również Zaświadczenie Urzędu Statystycznego w Katowicach o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej nadanego Piotrowi S. numeru REGON. Ww. dokumenty nie zostały poświadczone za zgodność z oryginałami (karty nr 2688-2689).

W odwołaniu od Decyzji Nr RKT-97/2006 złożonym przez Waldemara W., Annę W. i Agnieszkę D. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie, podniesiony został między innymi zarzut niewłaściwego określenia w stosunku do ww. przedsiębiorców wysokości kary pieniężnej (*vide* pkt III.44 Decyzji Nr RKT-97/2006, w którym na współników Agencji Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie nałożono solidarnie karę pieniężną w wysokości 7151 PLN). Przedsiębiorcy wskazali, że przy ustalaniu wymiaru kary organ antymonopolowy wziął pod uwagę całość przychodu osiągniętego w roku 2005 z tytułu prowadzonej w ramach Agencji Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie działalności gospodarczej nie zbadawszy struktury tego przychodu. W konsekwencji przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej nie uwzględniono faktu, że część osiągniętych przez współników Agencji Nieruchomości „W.” s.c. przychodów pochodzi z innych źródeł niż usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i obejmuje również przychody z tytułu prowadzenia szkoleń w zakresie obrotu nieruchomościami oraz prowizje bankowe z tytułu pośredniczenia w udzielaniu kredytów. W związku z powyższym nałożona na przedsiębiorców kara jest zawyżona, jeżeli wziąć pod uwagę fakt, iż w Decyzji Nr RKT-97/2006 przyjęto, że podstawą wymiaru kary jest wysokość uzyskanego w 2005 roku przychodu z tytułu działalności objętej stwierdzonym porozumieniem, a więc działalności w zakresie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (karta nr 2682 verte).

W związku z wniesionymi przez Piotra S. i współników Agencji Nieruchomości „W.” odwołaniami, w dniu 13.03.2007r. organ antymonopolowy na podstawie art. 78 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanowił przeprowadzić dodatkowe czynności zmierzające do wyjaśnienia podniesionych w odwołaniach zarzutów. Zgodnie z tym przepisem, przed przekazaniem odwołania do sądu ochrony konkurencji i konsumentów lub uchyleniem albo zmianą decyzji na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, organ antymonopolowy może, w uzasadnionych przypadkach, przeprowadzić dodatkowe czynności

zmierzające do wyjaśnienia zarzutów podniesionych w odwołaniach. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy, celem przeprowadzenia czynności dodatkowych było zebranie uwierzytelnionych kopii dokumentów potwierdzających fakt zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Piotra S. oraz uzyskanie informacji i dokumentów na temat wysokości przychodu z tytułu działalności polegającej na świadczeniu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami osiągniętego w 2005 roku przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie. Organ antymonopolowy uznał bowiem, że podniesione w odwołaniach zarzuty mogą zasługiwać na uwzględnienie pod warunkiem uzyskania informacji i dokumentów potwierdzających ich słuszność (karty nr 2713-2716).

Z kolei w odwołaniach złożonych przez Adama N., Halinę N., Witolda C. i Martę C. – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości N. & C. w Gliwicach, Beatę S. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” w Tarnowskich Górach oraz Józefa K. i Teresę L. – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c. w Żywcu, podniesiono, że w Decyzji Nr RKT-97/2006 udział uczestników stwierdzonego porozumienia w rynku właściwym powinien być określony za rok 2002, nie zaś – tak jak przyjęto w treści Decyzji – za rok 2003. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy antymonopolowej w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia stwierdzonego w Decyzji Nr RKT-97/2006 porozumienia ograniczającego konkurencję (tj. na dzień 18.10.2003r.)<sup>1</sup>, *Zakazu, o którym mowa w art. 5 nie stosuje się do porozumień zawieranych między konkurentami, których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia przekracza 5%*. Odwołujący wskazali zatem, że w celu ustalenia, czy porozumienie zawarte w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. przed dniem 1 maja 2004 roku podlegało wyłączeniu na podstawie reguły *de minimis* należało ustalić udział rynkowy za rok 2002 (rok poprzedzający zawarcie porozumienia), nie zaś rok 2003 (rok zawarcia porozumienia) (karty nr 2694 verte; 2701 verte; 2707 verte).

**Po przeanalizowaniu zarzutów podniesionych w odwołaniach od Decyzji Nr RKT-97/2006 oraz po przeprowadzeniu dodatkowych czynności zmierzających do ich wyjaśnienia, organ antymonopolowy ustalił, co następuje.**

W toku przeprowadzonych na podstawie art. 78 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów czynności dodatkowych, organ antymonopolowy ustalił, że z dniem 6 grudnia 2006r. z ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry wykreślony został wpis dokonany w dniu 3 lipca 2003r. pod numerem [...] dotyczący Piotra S., który – zgodnie z przedmiotowym wpisem – prowadził działalność gospodarczą jako Biuro Nieruchomości „Kwadrat” w Chorzowie. Potwierdzającym powyższą okoliczność dokumentem jest Decyzja Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry z dnia 13 grudnia 2006r. (sygn. KB/R.6412c-520/2006), którą uzyskano od Urzędu Miasta w Tarnowskich Górach. W jej uzasadnieniu wskazano, że wykreślenie z ewidencji nastąpiło na wniosek przedsiębiorcy złożony w dniu 12 grudnia 2006r. Ponadto, jak wynika z pisma Urzędu Miasta w Tarnowskich Górach, na dzień 16 marca 2007r. Piotr S. nie został ponownie zarejestrowany w ewidencji działalności gospodarczej (karty nr 2718-2719).

Fakt zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Piotra S. potwierdzają również informacje uzyskane od Urzędu Statystycznego w Katowicach. W piśmie z dnia 23 marca 2007 r. Urząd poinformował, że w Rejestrze Podmiotów Gospodarki Narodowej REGON województwa

---

<sup>1</sup> Tj. w brzmieniu nie uwzględniającym nowelizacji ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wprowadzonej ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 93, poz. 891), która weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.

śląskiego, w zbiorze firm zlikwidowanych (według stanu na dzień 20.02.2007r.) figuruje wpis (karta nr 2736):

*Biuro Nieruchomości „Kwadrat” Piotr S.,*

*ul. [...], 41-500 Chorzów*

*Rejestracja: Urząd Miasta w Tarnowskich Górach*

*Ewidencja Działalności Gospodarczej*

*Numer [...]*

*REGON: [...]*

*Firma zlikwidowania z dniem 06.12.2006r.*

Urząd Statystyczny w Katowicach poinformował również, że od momentu wykreślenia z Rejestru REGON, Piotr S. nie zgłaszał ponownego rozpoczęcia działalności gospodarczej jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (karta nr 2736).

W związku z powyższym ustalono, że Piotr S. z dniem 6 grudnia 2006 r. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej jako: Biuro Nieruchomości „Kwadrat” w Chorzowie i nie wznowił jej prowadzenia. Należy stwierdzić zatem, że w dniu wydania Decyzji Nr RKT-97/2006, tj. w dniu 29.12.2006r. Piotr S. nie miał statusu przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W toku przeprowadzonych czynności dodatkowych organ antymonopolowy dokonał również ustaleń w zakresie dotyczącym wysokości osiągniętego w 2005 roku przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. przychodu z tytułu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (karta nr 2734). Przedstawione przez jej współników informacje potwierdzają podniesioną w odwołaniu okoliczność, że przychód z powyższego tytułu stanowi tylko część całego przychodu Spółki za 2005 rok. Uzyskano również dokumenty (w postaci *Zeznań „PIT-36L” o wysokości osiągniętego dochodu /poniesionej straty/ w roku podatkowym 2006* poszczególnych współników Agencji Nieruchomości „W.” s.c.), w których zawarte są dane na temat wysokości przychodu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej osiągniętego przez spółkę w 2006 roku (karty nr 2750-2757).

Ustalenia w powyższym zakresie, a także poczynione w toku postępowania antymonopolowego ustalenia odnośnie wysokości przychodu Agencji Nieruchomości „W.” s.c. za rok 2005, przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Wysokość i struktura przychodów osiągniętych przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie w 2005 i 2006 r. [Załącznik nr 1 – tajemnica przedsiębiorstwa].

Wysokość przychodu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej osiągniętego przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w 2005 r.	Wysokość przychodu z tytułu działalności gospodarczej w zakresie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami osiągniętego przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w 2005 r.	Wysokość przychodu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej osiągniętego przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w 2006 r.
[...]	[...]	[...]

(karty nr 1579-1584, 2734, 2750-2757 – tajemnica przedsiębiorstwa)

Ponadto, po analizie zarzutów podniesionych w odwołaniach od Decyzji Nr RKT-97/2006 wniesionych przez: współników Agencji Nieruchomości N. & C. s.c. w Gliwicach, współników Beskidzkiej Agencji Usług Majątkowych „DACZA” s.c. w Żywcu oraz Beaty S. prowadzącej działalność gospodarczą jako Firma Usługowo – Handlowa „BEATA” w Tarnowskich Górach, organ antymonopolowy ustalił, iż w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie

Nieruchomościami prowadzonym przez Ministra Transportu i Budownictwa, dostępnym na stronie internetowej <http://rejestr.mi.gov.pl/index.html>, według stanu na koniec roku 2002 zarejestrowanych było ogółem 48 pośredników, którzy w dniu 18.10.2003r, podpisali umowy uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. Natomiast ogólna liczba pośredników z terenu województwa śląskiego, którzy do końca 2002 roku uzyskali prawo wykonywania działalności zawodowej jako licencjonowani pośrednicy w obrocie nieruchomościami to 504 osoby.

### **Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje.**

W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 i Dz.U. Nr 99, poz. 660), która zastąpiła ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080; Dz.U. z 2006r. Nr 157, poz. 1119, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834). Przepis przejściowy zwarty w art. 131 ust. 1 tej ustawy stanowi, że do postępowań wszczętych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i niezakończonych do dnia wejścia w życie „nowej” ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z powyższym w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli organ antymonopolowy uzna odwołanie za słuszne, może – nie przekazując akt sądowi – uchylić albo zmienić swoją decyzję w całości lub części, o czym bezzwłocznie powiadamia stronę, przesyłając jej nową decyzję, od której przysługuje odwołanie. Na mocy przedmiotowego zapisu zmiana lub uchylenie decyzji organu antymonopolowego może nastąpić w trybie samokontroli, bez przekazywania sprawy do rozpatrzenia sądowi, w drodze wydania nowej decyzji.

**Ad I.** W pkt I.5 Decyzji Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r. organ antymonopolowy uznał, że Piotr S. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Nieruchomości „Kwadrat” w Chorzowie, dopuścił się naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w ten sposób, iż uczestniczył w porozumieniu ograniczającym konkurencję polegającym na ustalaniu cen i innych warunków sprzedaży towarów poprzez przyjęcie w *Umowie uczestnictwa*

w *Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o.* zobowiązania do stosowania w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów obowiązkowych zamieszczonych w ramowym wzorze *Umowy pośrednictwa sprzedaży/ wynajmu lokalu/ nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia) / wynajmu*, określającym minimalną wysokość prowizji za świadczone usługi, tryb dokonywania płatności prowizji, wysokość kar umownych oraz wysokość odsetek umownych za nieuregulowanie należności w terminie.

W związku z powyższym w pkt III.5 Decyzji Nr RKT-97/2006 na Piotra S. nałożona została stosownie do art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów kara pieniężna w wysokości 1077 PLN (słownie złotych: tysiąc siedemdziesiąt siedem) z tytułu zawarcia ww. porozumienia ograniczającego konkurencję i naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Ponadto w pkt IV.5 Decyzji Nr RKT-97/2006 organ antymonopolowy działając na podstawie art. 72 i 75 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uwzględniając rozstrzygnięcie zawarte w pkt I.5 ww. Decyzji, postanowił obciążyć Piotra S. odpowiednią częścią kosztów przeprowadzonego postępowania antymonopolowego i zobowiązał go do zwrotu kwoty w wysokości 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt).

W odwołaniu od Decyzji Nr RKT-97/2006 Piotr S. wskazał, iż w dniu 6 grudnia 2006 r. zlikwidował prowadzoną działalność gospodarczą. Wniósł on jednocześnie o zmianę ww. Decyzji z uwagi na fakt, iż w dniu jej wydania nie był przedsiębiorcą.

Organ antymonopolowy uznał, że powyższe odwołanie zasługuje na uwzględnienie i jest podstawą do zmiany Decyzji Nr RKT-97/2006 w zakresie opisanym w pkt I sentencji niniejszej Decyzji. Jak bowiem ustalono, z dniem 6 grudnia 2006 r. Piotr S. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej i został wykreślony z ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry, gdzie zarejestrowany był pod numerem [...]. W związku z powyższym ww. osoba fizyczna utraciła status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Należy podnieść, iż zgodnie z przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakaz stosowania praktyk ograniczających konkurencję, w tym zawierania porozumień ograniczających konkurencję określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 tej ustawy skierowany jest do przedsiębiorców i ich związków, których definicje legalne zawarte są w art. 4 pkt 1) i 2) ww. ustawy. Postępowanie w sprawie uznania określonego zachowania za praktykę ograniczającą konkurencję może być zatem prowadzone wyłącznie wobec przedsiębiorcy lub związku z przedsiębiorców. Podmiot, który nie posiada statusu przedsiębiorcy nie może być tym samym uczestnikiem takiego postępowania, a co za tym idzie adresatem decyzji stwierdzającej stosowanie praktyki ograniczającej konkurencję i nakładającej z tego tytułu karę pieniężną, jak również adresatem postanowienia przewidującego obowiązek poniesienia kosztów postępowania antymonopolowego.

Z faktu, że Piotr S. z dniem 6 grudnia 2006 r. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej wynika zatem, że utracił on bierną legitymację do udziału w postępowaniu antymonopolowym. Bezprzedmiotowe jest wobec tego prowadzenie w stosunku do niego postępowania antymonopolowego oraz orzekania względem niego co do zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję będącego przedmiotem oceny w ramach postawionego w niniejszej sprawie zarzutu.

Stosownie do art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 80 i 81 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli postępowanie stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregokolwiek z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do istoty. Przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, jak również może powstać w jego czasie trwania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym (B Adamiak i J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 1996, s. 462).

W niniejszej sprawie przesłanką umorzenia postępowania antymonopolowego prowadzonego w stosunku do Piotra S. z uwagi na jego bezprzedmiotowość jest okoliczność, iż z dniem 6 grudnia 2006 r. ww. osoba fizyczna utraciła status przedsiębiorcy. Przesłanka ta powstała w toku postępowania antymonopolowego, a została ujawniona po wydaniu Decyzji Nr RKT-97/2006. Nie zmienia to faktu, że na dzień wydawania ww. Decyzji brak było podstaw do prowadzenia przeciwko Piotrowi S. postępowania antymonopolowego, stwierdzenia wobec niego naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nałożenia na niego kary pieniężnej i obciążenia go kosztami postępowania. Decyzję w omawianym zakresie należy uznać zatem za nieprawidłową i wymagającą zmiany, jakkolwiek podkreślić należy, iż odpowiedzialność za ten stan rzeczy nie leży po stronie organu antymonopolowego, lecz Piotra S., który nie poinformował odpowiednio wcześniej o okolicznościach, które miały istotny wpływ na zapadłe rozstrzygnięcie.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że konieczna i uzasadniona jest zmiana Decyzji Nr RKT-97/2006 w trybie przewidzianym w art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez uchylenie pkt I.5, III.5 oraz IV.5 ww. Decyzji oraz poprzez umorzenie postępowania antymonopolowego w stosunku do Piotra S.

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt I sentencji niniejszej Decyzji.

**Ad II.** W pkt III.44 Decyzji Nr RKT-97/2006, działając na podstawie art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, organ antymonopolowy nałożył na Waldemara W., Annę W. i Agnieszkę D. – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie, solidarnie karę pieniężną w wysokości 7151 PLN, w związku z naruszeniem przez tych przedsiębiorców zakazu określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.44 sentencji ww. Decyzji tj. z tytułu zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie województwa śląskiego polegającego na ustalaniu cen i innych warunków sprzedaży towarów.

Wspólnicy Agencji Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie odwołali się od pkt III.44 Decyzji Nr RKT-97/2006 wskazując, iż wysokość nałożonej kary pieniężnej została określona w nieprawidłowy sposób, co powoduje, że jest ona zawyżona. Przedsiębiorcy podnieśli, że organ antymonopolowy ustalając wysokość kary pieniężnej nie uwzględnił faktu, że część przychodu stanowiącego podstawę jej wyliczenia nie została uzyskana z tytułu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ale z innych źródeł, wśród których wymienili prowadzenie szkoleń z zakresu obrotu nieruchomościami i pośredniczenie w udzielaniu kredytów.

Po przeanalizowaniu ww. zarzutu odwołania i przeprowadzeniu czynności dodatkowych mających na celu jego wyjaśnienie, organ antymonopolowy uznał, iż zasługuje on na uwzględnienie i stanowi podstawę do zmiany Decyzji Nr RKT-97/2006 w zakresie dotyczącym wysokości nałożonej w pkt III.44 kary pieniężnej.

W Decyzji Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r. na uczestników stwierdzonego porozumienia ograniczającego konkurencję nałożono kary pieniężne przyjmując jednolity dla wszystkich przedsiębiorców mechanizm obliczania kar (przedstawiony w Załączniku Nr 2 do Decyzji Nr RKT-97/2006 – objętym ograniczeniem prawa wglądu). Podstawę obliczenia kar stanowiła mianowicie wysokość przychodu uzyskanego przez uczestników porozumienia w 2005 roku z tytułu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz współczynnik odzwierciedlający okres uczestnictwa w niedozwolonym porozumieniu. Tak więc w przypadku, gdy dany uczestnik postępowania uzyskiwał przychody z różnych rodzajów działalności gospodarczej, przy wyliczaniu kary pieniężnej brana była pod uwagę jedynie wysokość przychodu uzyskanego z tytułu działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Punktem wyjścia dla ustalenia wymiaru kary była wobec tego nie wysokość przychodu z całości prowadzonej działalności gospodarczej, lecz ta część przychodu, która osiągnięta została z tytułu sprzedaży towarów objętych stwierdzonym porozumieniem.

Wysokość kar pieniężnych nałożonych w Decyzji Nr RKT-97/2006 powinna być zatem funkcją przychodu osiągniętego w roku 2005 z tytułu świadczenia usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i współczynnika odnoszącego się do okresu uczestnictwa w niedozwolonym porozumieniu. W przypadku Agencji Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie nałożona solidarnie na jej współników kara pieniężna jest natomiast funkcją całego przychodu osiągniętego przez spółkę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz współczynnika okresu uczestnictwa w porozumieniu. Ustalając wysokość kary pieniężnej nałożonej w Decyzji Nr RKT-97/2006 solidarnie na Waldemara W., Annę W. i Agnieszkę D. – przedsiębiorców prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie, organ antymonopolowy wziął bowiem pod uwagę dane zawarte w dokumentach finansowych dotyczących poszczególnych współników w postaci *Zeznań PIT-36L o wysokości osiągniętego przychodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2005* oraz *Informacji PIT/B o wysokości dochodu (straty) z pozarolniczej działalności gospodarczej w roku podatkowym 2005* przedstawionych w toku postępowania antymonopolowego (karty nr 1579-1584 – tajemnica przedsiębiorstwa). Dokumenty te przedstawiają informację o wysokości całego przychodu Agencji Nieruchomości „W.” s.c. za 2005 r. z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i nie wyszczególniają, jaka część przychodu uzyskana została z tytułu usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Biorąc natomiast pod uwagę, że Agencja



Nieruchomości „W.” s.c. w 2005 roku osiągnęła przychody nie tylko z tytułu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami odwołanie należało uznać za uzasadnione. W związku z powyższym należy uznać, że istnieją podstawy do obniżenia kary pieniężnej nałożonej solidarnie na Waldemara W., Annę W. i Agnieszkę D. – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie.

Stosownie do art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 5, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 6 i art. 7 tejże ustawy.

Organ antymonopolowy podejmując decyzję o obniżeniu kary pieniężnej w stosunku do wspólników Agencji Nieruchomości „W.” s.c. wziął pod uwagę, że górny próg wymiaru kary pieniężnej, której wysokość obniżono na mocy niniejszej Decyzji, powinien być określony poprzez równowartość 10% przychodu uzyskanego przez ww. przedsiębiorców w roku poprzedzającym rok jej nałożenia, a więc w roku 2006. Należy bowiem wziąć pod uwagę, że niniejsza Decyzja obniżająca wysokość nałożonej na ww. przedsiębiorców kary pieniężnej wydawana jest w 2007 roku, a zatem rokiem poprzedzającym jej wydanie jest rok 2006.

Jednocześnie niezmieniony pozostał sam algorytm wyliczenia kary pieniężnej, który przyjęty został przez organ antymonopolowy w Decyzji Nr RKT-97/2006. Podstawę jej wyliczenia stanowi zatem przychód Agencji Nieruchomości „W.” s.c. z tytułu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uzyskany w roku 2005 (który jest ostatnim rokiem stosowania stwierdzonej w Decyzji Nr RKT-97/2006 praktyki ograniczającej konkurencję). Przyjęcie takiego sposobu wyliczenia kary w stosunku do wspólników Agencji Nieruchomości „W.” s.c. powoduje również, że kara pieniężna nałożona na tych przedsiębiorców ustalona została na identycznych zasadach, jak w stosunku do pozostałych uczestników porozumienia.

Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy korzystając z uprawnienia, jakie daje art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, postanowił dokonać zmiany pkt III.44 Decyzji Nr RKT-97/2006 i nałożyć na Waldemara W., Annę W. i Agnieszkę D. – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie solidarnie karę pieniężną w wysokości 6797 PLN (słownie złotych: sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem). Szczegółowy sposób wyliczenia przedmiotowej kary pieniężnej oraz stosunek nałożonej kary do przychodu osiągniętego przez Agencję Nieruchomości „W.” s.c. w roku 2006 przedstawia Załącznik Nr 2 do niniejszej Decyzji [objęty ograniczeniem prawa wglądu]. Załącznik ten objęty jest całkowitym ograniczeniem prawa wglądu w stosunku do wszystkich stron postępowania, gdyż przedstawiony w nim, przyjęty przez organ antymonopolowy jednolity dla wszystkich uczestników porozumienia wzór wyliczenia kar, pozwoliłby na ustalenie wysokości i struktury przychodów uzyskanych przez poszczególnych przedsiębiorców. Jednocześnie należy podkreślić, że w odniesieniu do wysokości i zasadności nałożenia kary na wspólników Agencji Nieruchomości „W.” s.c. w dalszym ciągu aktualne pozostają wszystkie pozostałe przesłanki przedstawione w uzasadnieniu Decyzji Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r.

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt II niniejszej Decyzji.

**Ad III.** W Decyzji Nr RKT-97/2006 z dnia 29.12.2006r. organ antymonopolowy uznał, że porozumienie ograniczające konkurencję zawarte między przedsiębiorcami współpracującymi w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach (obowiązujące od dnia 18.10.2003r. do dnia 01.10.2005r.) powinno być oceniane z punktu widzenia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów zarówno w brzmieniu obowiązującym przed 1 maja 2004 r. tj. przed wejściem w życie jej nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw

(Dz.U. Nr 93, poz. 891), jak i w brzmieniu uwzględniającym ww. nowelizację. W okolicznościach przedmiotowej sprawy ma to znaczenie z następujących względów.

Porozumienie ograniczające konkurencję stwierdzone w Decyzji Nr RKT-97/2006 dotyczyło naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Art. 6 ust. 1 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, jaka weszła w życie w dniu 1 maja 2004 r. stanowił, że zakazu, o którym mowa w art. 5 tej ustawy nie stosuje się do porozumień zawieranych między konkurentami, których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 5%.

Po wejściu w życie w dniu 1 maja 2004 r. nowelizacji ustawy antymonopolowej wyłączone zostało stosowanie powyższej zasady *de minimis* w stosunku do porozumień określonych między innymi w art. 5 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy (*vide* art. 6 ust. 2 ustawy antymonopolowej). Tak więc po 1 maja 2004 r. wszystkie porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym polegające na ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu lub sprzedaży towarów, są zakazane bez względu na wysokość udziału rynkowego przedsiębiorców uczestniczących w porozumieniu i nie mogą korzystać z wyłączenia. Zakazane są zatem wszystkie porozumienia, o jakich mowa powyżej zawierane między konkurentami, również te, których uczestnicy posiadają udział w rynku nie przekraczający 5%.

Jak już podniesiono w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z porozumieniem określonym w art. 5 ust. 1 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, które zostało zawarte między konkurentami w dniu 18.10.2003r. (z mocą obowiązującą od 01.11.2003r.) i trwało nieprzerwanie do dnia 01.10.2005r. Jak wskazano na stronie 35 uzasadnienia Decyzji Nr RKT-97/2006 przedmiotowe porozumienie, w zakresie dotyczącym jego obowiązywania w okresie po 1 maja 2004 r., nie korzysta z wyłączenia spod zakazu porozumień ograniczających konkurencję z uwagi na niski udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w porozumieniu, gdyż zastosowanie znajduje tutaj art. 6 ust. 2 ustawy antymonopolowej. W Decyzji Nr RKT-97/2006 organ antymonopolowy uznał zatem, że stwierdzone porozumienie w okresie po 1 maja 2004 r. jest nielegalne bez względu na wysokość udziału w rynku jego uczestników.

Natomiast w odniesieniu do porozumienia, jakie było w mocy przed dniem 1 maja 2004 r. (tj. w okresie od dnia zawarcia porozumienia do dnia 30 kwietnia 2004 r.) organ antymonopolowy uznał, że konieczne jest dokonanie jego oceny z punktu widzenia przepisów ustawy antymonopolowej regulujących zasadę *de minimis* (zasadę wyłączenia porozumienia spod zakazu okresowego w art. 5 ustawy antymonopolowej z uwagi na niski udział rynkowy) w brzmieniu obowiązującym przed 1 maja 2004 r. Na stronie 36 uzasadnienia Decyzji Nr RKT-97/2006 podniesiono, iż (...) *organ antymonopolowy uznał, iż w stosunku do porozumienia istniejącego między przedsiębiorcami współpracującymi w SON w okresie przed 1 maja 2004 r. uchylenie wyłączeń, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie znajduje zastosowania. Art. 6 ustawy zmieniającej ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi co prawda, że do postępowań wszczętych przed jej wejściem w życie, tj. przed dniem 1 maja 2004 r. stosuje się przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nowym brzmieniu, zaaprobować jednak trzeba wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego w podobnych sprawach pogląd, że przepis ten ma charakter procesowy (tj. reguluje procesowe zagadnienia międzyczasowe), a nie materialnoprawny (wyrok SN z dnia 24 marca 2004r. sygn. akt III SK 41/04). Oznacza to, że dana sprawa powinna zostać rozstrzygnięta w oparciu o przepisy ustawy obowiązujące w czasie ocenianych zdarzeń. Z uwagi na powyższe organ antymonopolowy doszedł do wniosku, iż konieczne jest określenie pozycji stron postępowania na rynku stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w brzmieniu przed 1 maja 2004 r. w celu ustalenia, czy porozumienie to w okresie przed zmianą przepisów ustawy antymonopolowej korzystało z wyłączenia spod zakazu porozumień ograniczających konkurencję z uwagi na niski udział rynkowy.*

Organ antymonopolowy, co wskazano na stronie 36 uzasadnienia Decyzji Nr RKT-97/2006, ustalił udział w rynku uczestników stwierdzonego porozumienia ograniczającego konkurencję w roku 2003, a więc w roku zawarcia porozumienia. Ustalono, że udział ten wynosił 8,6%.

Uzasadnienie Decyzji Nr RKT-97/2006 w powyższym zakresie zakwestionowane zostało w odwołaniach wniesionych przez współników Agencji Nieruchomości N. & C. s.c. w Gliwicach, współników Beskidzkiej Agencji Usług Majątkowych DACZA s.c. oraz Beatę S. prowadząca działalność gospodarczą jako Firma Handlowo – Usługowa BEATA w Tarnowskich Górach. Ww. przedsiębiorcy zarzucili, że powyższy udział rynkowy – przesądzający o legalności stwierdzonego porozumienia w okresie przed 1 maja 2004 r. – został określony w błędny sposób. Wzięto bowiem pod uwagę udział uczestników porozumienia w rynku w roku zawarcia porozumienia, nie zaś w roku kalendarzowym poprzedzającym jego zawarcie. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 1 ustawy antymonopolowej w brzmieniu przed nowelizacją, jaka weszła w życie w dniu 1 maja 2004 r., *Zakazu, o którym mowa w art. 5, nie stosuje się do porozumień zawieranych między konkurentami, których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 5 %.*

Jako że porozumienie ograniczające konkurencję pomiędzy przedsiębiorcami współpracującymi w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach zostało zawarte w 2003 roku, rokiem kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia jest rok 2002. Zgodzić zatem należy się z odwołującymi, iż określenie w Decyzji udziału za 2003 rok obarczone było błędem. Stąd należy stwierdzić, że podniesiony w powyższym zakresie zarzut odwołań jest uzasadniony i stanowi podstawę do zmiany Decyzji RKT-97/2006 w trybie przewidzianym w art. 78 ust. 4 ustawy antymonopolowej, w zakresie opisanym w pkt III sentencji niniejszej Decyzji.

W związku z powyższym organ antymonopolowy zdecydował o uzupełnieniu uzasadnienia Decyzji Nr RKT-97/2006 o fragment dotyczący udziału w rynku uczestników porozumienia w roku kalendarzowym poprzedzającym jego zawarcie tj. w roku 2002. W związku z powyższym uzasadnienie ww. Decyzji zmieniono w ten sposób, że

- na stronie 36 Decyzji Nr RKT-97/2006 po słowach: „... o dużym potencjale ekonomicznym.” (wiersze 16-17 od dołu) dodano akapit w brzmieniu:

„Z kolei w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia, tj. w roku 2002, łączny udział w rynku uczestników niniejszego postępowania mierzony stosunkiem liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami współpracujących z SON na dzień 18.10.2003r., którzy według stanu na koniec 2002 roku zarejestrowani byli w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (48 osób) do ogólnej liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami z terenu województwa śląskiego zarejestrowanych w ww. Rejestrze do końca 2002 r. (504 osoby) wyniósł 9,52%.”

- na stronie 36 uzasadnienia Decyzji nr RKT-97/2006 wykreślono akapit obejmujący wiersze 12-15 od dołu, rozpoczynający się od słów: „Mając na względzie ...” a kończący się słowami: „... porozumień ograniczających konkurencję.” i zastąpiono go akapitem w brzmieniu:

„Mając na względzie, że łączny udział uczestników niniejszego postępowania w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia przekraczał 5%, wskazana w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (w brzmieniu obowiązującym przed 1 maja 2004 r.) reguła *de minimis* nie znalazłaby zastosowania. A zatem zachowanie uczestników porozumienia przed dniem 1 maja 2004 r. podlega ocenie z punktu widzenia zakazu porozumień ograniczających konkurencję i nie korzysta z wyłączenia z uwagi na niski udział w rynku.”

Jak wynika z powyższego w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia ograniczającego konkurencję stwierdzonego w Decyzji Nr RKT-97/2006, udział w rynku jego uczestników wynosił 9,52%, a zatem przekraczał 5%. Porozumienie, w okresie pomiędzy dniem

jego zawarcia a dniem wejścia w życie znowelizowanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie korzystało zatem z wyłączenia na podstawie zasady *de minimis*.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt III sentencji niniejszej Decyzji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 78 ust. 4 tej ustawy i art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – 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 – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach.

DYREKTOR DELEGATURY  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH

Alicja Kral