

DELEGATURA UOKiK w KATOWICACH

Katowice, dnia 29.12.2006r.

RKT-410-02/06/MI

DECYZJA Nr RKT- 97/2006

Stosownie do art. 28 ust. 6 ustawy 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 i Nr 170, poz. 1217) oraz § 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), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu w dniu 19.10.2005r. i rozszerzonego z urzędu w dniu 19.05.2006r. postępowania antymonopolowego w związku z podejrzeniem zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmującym obszar województwa śląskiego,

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **uznaje się za ograniczającą konkurencję** i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, praktykę polegającą na zawarciu przez następujących przedsiębiorców współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach:

1. **Adama B.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Kancelaria „Renoma – B.”** Katowice,
2. **Stanisława J.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **PHU „Real”** Bielsko – Biała,
3. **Jana O. i Waldemara G.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Spółka Cywilna „LIDER”** Tychy,
4. **Alfreda Z.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **F.H. „HEPI”** Świętochłowice,
5. **Piotra S.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Biuro Nieruchomości „KWADRAT”**, Chorzów,
6. **Adama N., Halinę N., Witolda C. Martę C.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości N.&C.**, Gliwice,
7. **Annę D.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Biuro Doradztwa i Obrotu Nieruchomościami „PROFESJA PLUS”** Katowice,
8. **Marcina G. oraz Wiesława K.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **MOTOKOM s.c.**, Bielsko – Biała,
9. **Beatę G.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„Panorama Nieruchomości”**, Częstochowa,
10. **Tadeusza Ł.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **P.U.H. „TADLEX”**, Zabrze,
11. **Mirellę P. – C.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„PERFEKT MEBEL”-P.M. NIERUCHOMOŚCI**, Rybnik,
12. **Konrada B. oraz Edwardę B.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „CONI-B.” s.c.**, Częstochowa,
13. **Danutę P. oraz Kazimierza P.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **„BEST” Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami i Wyceny Majątku s.c.**, Cieszyn,
14. **Henryka W.** Ruda Śląska,
15. **Zbigniewa Ł. oraz Danutę W.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości „DOMUS” s.c.** Bielsko – Biała,
16. **Andrzeja K., Bożenę K. oraz Jana R.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości „POD ORŁEM” s.c.** Bielsko – Biała,
17. **Janusza R.** prowadzącego działalność gospodarczą jako **BIURO POŚREDNICTWA I DORADZTWA EKONOMICZNEGO**, Bytom,
18. **Grzegorza K.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **„BiG” Biuro Ogłoszeń, Reklamy i Pośrednictwa**, Tarnowskie Góry,
19. **Romualda C.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Przedsiębiorstwo Handlowe „ROMEKS”**, Tychy

20. **Mariolę P. – O.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Mariola P. – O. Nieruchomości, Obsługa Inwestycji** Bielsko – Biała,
21. **Mariana O.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Nieruchomości – Obrót – Pośrednictwo – Wycena – Doradztwo**, Wojkowice,
22. **Józefa W.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **KRM Nieruchomości, Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego**, Chorzów,
23. **Janusza H. oraz Iwonę S. – J.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „**TERRA FIRMA**” s.c., Katowice,
24. **Ireneusza C.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: „**BENI**” Tychy,
25. **Stanisława D.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: „**CENTRUM**” Pośrednictwo N.S.W. Wodzisław Śląski,
26. **Antoniego T.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **NIERUCHOMOŚCI „MANAGER”** Racibórz,
27. **Andrzeja B.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **ALFA NIERUCHOMOŚCI** Gliwice,
28. **Zbigniewa G. oraz Aleksandrę G.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „**AGART**”, s.c. Tarnowskie Góry,
29. **Beatę S.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Firma Handlowo – Usługowa „BEATA”** Tarnowskie Góry,
30. **Józefa K. oraz Teresę L.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c.** Żywiec,
31. **Artura S. oraz Danutę S.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **TRAXCON Transakcja – Consulting – Nieruchomości s.c.** Katowice,
32. **Teresę Z. oraz Romana L.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „**ALIANS**”, Katowice,
33. **Rafała T.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Agencja Handlowo – Budowlana „ARDOM”**, Żywiec,
34. **Witolda R. oraz Ksenię Z.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „PIK” s.c.** Katowice,
35. **Jana J. oraz Małgorzatę J. – G.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Doradztwa Gospodarczego i Obrotu Nieruchomościami UNIVERSAL**, Katowice,
36. **Spółdzielnię Mieszkaniową „METALURG”**, Częstochowa,
37. **Honoratę F.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Biuro Pośrednictwa w Handlu Nieruchomościami „IWA”**, Skoczów,
38. **Pawła W.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: „**MANAGER VI**” Firma Konsultingowa w Dąbrowie Górniczej,
39. **Adama K.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości „Beskidy”**, Bielsko – Biała,
40. **Krzysztofa M. oraz Jarosława J.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Nieruchomości J. & M. s.c.**, Bielsko – Biała,
41. **Joannę B.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: „**JORAX**” Zabrze,
42. **Waldemara D.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „POSESJA”**, Chrzanów,
43. **Kazimierza K.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: „**INWESTYCJA**” – **Biuro Usług Technicznych Ustroń**,
44. **Waldemara W., Annę W. oraz Agnieszkę G.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości „W.” s.c.** Częstochowa,
45. **Anetę K. oraz Andrzeja O.** – prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „ATENA” s.c.** Częstochowa,
46. **Monikę K.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: „**NOVA – NIERUCHOMOŚCI**” Częstochowa,
47. **Tomasza W.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **NIERUCHOMOŚCI „TOMEX”** Chorzów,
48. **Annę K.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Beskidzka Agencja Handlowa BAH** Bielsko – Biała,
49. **Arkadiusza K.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: „**BROKER**” – **Agencja Obrotu Nieruchomościami** Chorzów,
50. **Wojciecha D.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Agencja Inwestycyjno – Prawna „PROFESJA – LEX” Nieruchomości** Sosnowiec,

51. **Sylwię J.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Biuro Obsługi Nieruchomości „UNIDOM”** Katowice,
52. **Jerzego C.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Biuro Obsługi Nieruchomości** Zabrze,
53. **Czesława Z.** prowadzącego działalność gospodarczą jako **Nieruchomości, Transport** Warszawa,
54. **Przemysława U.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Agencja Nieruchomości U.** Bielsko – Biała,
55. **Jana B.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **„House Consulting” – Rzeczoznawstwo, doradztwo, pośrednictwo w zakresie nieruchomości,** Tarnowskie Góry,
56. **Irenę P.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„SOLEY” P.P.H.U.,** Żory,
57. **Waldemara L.** oraz **Bożenę L.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **„KORONA” BIURO NIERUCHOMOŚCI** w Rybniku,
58. **Piotra C.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **„AQUA VITAE PULS”,** Rybnik,
59. **Annę P.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„GEO-DOM”,** Jaworzno,
60. **Joannę L.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe „MARKUS”,** Bielsko – Biała,
61. **Irenę K.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **NIERUCHOMOŚCI ROTUNDA** Bielsko - Biała,
62. **Halinę O.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DOM”** Częstochowa,
63. **Piotra P.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „PARCELA”** Jaworzno,
64. **Wacława B., Andrzeja K.** oraz **Zdzisława P.** prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Bielskie Centrum Nieruchomości s.c.** Bielsko Biała,
65. **Barbarę S.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„KONTUR”** Cieszyn,
66. **Teresę K.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„AKCES NIERUCHOMOŚCI”** Jastrzębie Zdrój,
67. **Agnieszkę K.** prowadzącą działalność gospodarczą jako **BIURO „KONKRET”** Jastrzębie Zdrój,
68. **Magdalenę B.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **NIERUCHOMOŚCI B. – POŚREDNICTWO HANDLOWE** Bielsko – Biała,
69. **Michała S.** prowadzącego działalność gospodarczą jako: **Biuro Handlowe – Nieruchomości, Finanse** Chorzów,
70. **Katarzynę B. – C.** prowadzącą działalność gospodarczą jako: **Agencja Obrotu Nieruchomościami, Handlu i Usług „LOKUM”** Ustroń,

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 i **stwierdza się zaniechanie jej stosowania:**

- z **dniem 23.02.2005r.** przez Anetę K. i Andrzeja O. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Biuro Obrotu Nieruchomościami „ATENA” s.c.** w Częstochowie;
- z **dniem 28.02.2005r.** przez Jana J. i Małgorzatę J. – G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: **Agencja Doradztwa Gospodarczego i Obrotu Nieruchomościami „UNIVERSAL”** w Katowicach;
- z **dniem 31.03.2005r.** przez Czesława Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako: **„Nieruchomości, Transport”** w Warszawie;
- z **dniem 30.04.2005r.** przez Annę P. prowadzącą działalność gospodarczą jako: **„GEO-DOM”** w Jaworznie;
- z **dniem 30.04.2005r.** przez Piotra C. prowadzącego działalność gospodarczą jako **„AQUA VITAE PULS”** w Rybniku;
- z **dniem 30.04.2005r.** przez Michała S. prowadzącego działalność gospodarczą jako **Biuro Handlowe – Nieruchomości, Finanse** w Chorzowie;
- z **dniem 30.06.2005r.** przez Alfreda Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako: **F.H. „HEPI”** w Świętochłowicach;

- z dniem 31.07.2005r. przez Andrzeja K., Bożenę K. i Jana R. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Agencja Nieruchomości „POD ORŁEM” s.c. z Bielsku – Białej;
- z dniem 31.07.2005r. przez Krzysztofa M. i Jarosława J. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako Nieruchomości J. & M. s.c. w Bielsku – Białej;
- z dniem 01.10.2005r. przez pozostałych uczestników porozumienia.

II. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000r. 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:

- **Mariana J.**, który prowadził działalność gospodarczą zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry pod numerem [...],
- **Anny S.**, która prowadziła działalność gospodarczą zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry pod numerem [...],

III. Na podstawie art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

1. **nakłada się** na Adama B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Kancelaria „Renoma – B.” Katowice, **karę pieniężną** w wysokości 720 PLN (słownie złotych: siedemset dwadzieścia),
2. **nakłada się** na Stanisława J. prowadzącego działalność gospodarczą jako: PHU „Real” Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 3065 PLN (słownie złotych: trzy tysiące sześćdziesiąt pięć),
3. **nakłada się** na Jana O. i Waldemara G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Spółka Cywilna „LIDER” Tychy, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 3946 PLN (słownie złotych: trzy tysiące dziewięćset czterdzieści sześć),
4. **nakłada się** na Alfreda Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako: F.H. „HEPI” Świętochłowice, **karę pieniężną** w wysokości 846 PLN (słownie złotych: osiemset czterdzieści sześć),
5. **nakłada się** na Piotra S. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Nieruchomości „KWADRAT” Chorzów, **karę pieniężną** w wysokości 1077 PLN (słownie złotych: tysiąc siedemdziesiąt siedem),
6. **nakłada się** na Adama N., Halinę N., Witolda C. oraz Martę C. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości N.&C. Gliwice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 18733 PLN (słownie złotych: osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści trzy),
7. **nakłada się** na Annę D. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Doradztwa i Obrotu Nieruchomościami „PROFESJA PLUS” Katowice, **karę pieniężną** w wysokości 5154 PLN (słownie złotych: pięć tysięcy sto pięćdziesiąt cztery),
8. **nakłada się** na Marcina G. oraz Wiesława K. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: MOTOKOM s.c., Bielsko – Biała, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 1588 PLN (słownie złotych: tysiąc pięćset osiemdziesiąt osiem),
9. **nakłada się** na Beatę G. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „Panorama Nieruchomości” Częstochowa, **karę pieniężną** w wysokości 904 PLN (słownie złotych: dziewięćset cztery),
10. **nakłada się** na Tadeusza Ł. prowadzącego działalność gospodarczą jako: P.U.H. „TADLEX” Zabrze, **karę pieniężną** w wysokości 1561 PLN (słownie złotych: tysiąc pięćset sześćdziesiąt jeden),
11. **nakłada się** na Mirellę P.– C. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „PERFEKT MEBEL” – P.M. NIERUCHOMOŚCI, Rybnik, **karę pieniężną** w wysokości 1148 PLN (słownie złotych: tysiąc sto czterdzieści osiem),
12. **nakłada się** na Konrada B. oraz Edwardę B. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „CONI-B.” s.c., Częstochowa, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 2080 PLN (słownie złotych: dwa tysiące osiemdziesiąt),
13. **nakłada się** na Danutę P. oraz Kazimierza P. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „BEST” Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami i Wyceny Majątku s.c., Cieszyn, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 3958 PLN (słownie złotych: trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem),
14. **nakłada się** na Henryka W. Ruda Śląska, **karę pieniężną** w wysokości 758 PLN (słownie złotych: siedemset pięćdziesiąt osiem),

15. **nakłada się** na Zbigniewa Ł. oraz Danutę W. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „DOMUS” s.c., Bielsko – Biała, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 3027 PLN (słownie złotych: trzy tysiące dwadzieścia siedem),
16. **nakłada się** na Andrzeja K., Bożenę K. oraz Jana R. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „POD ORŁEM” s.c. Bielsko – Biała, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 4503 PLN (słownie złotych: cztery tysiące pięćset trzy),
17. **nakłada się** na Janusza R. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Pośrednictwa i Doradztwa Ekonomicznego Bytom, **karę pieniężną** w wysokości 5734 PLN (słownie złotych: pięć tysięcy siedemset trzydzieści cztery),
18. **nakłada się** na Grzegorza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BiG” Biuro Ogłoszeń, Reklamy i Pośrednictwa Tarnowskie Góry, **karę pieniężną** w wysokości 1299 PLN (słownie złotych: tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć),
19. **nakłada się** na Romualda C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowe „ROMEKS” Tych, **karę pieniężną** w wysokości 10965 PLN (słownie złotych: dziesięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć),
20. **nakłada się** na Mariolę P.– O. prowadzącą działalność gospodarczą jako Nieruchomości, Obsługa Inwestycji Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 4743 PLN (słownie złotych: cztery tysiące siedemset czterdzieści trzy),
21. **nakłada się** na Mariana O. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Nieruchomości – Obrót – Pośrednictwo – Wycena – Doradztwo, Wojkowice, **karę pieniężną** w wysokości 1477 PLN (słownie złotych: tysiąc czterysta siedemdziesiąt siedem),
22. **nakłada się** na Józefa W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: KRM Nieruchomości, Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Chorzów, **karę pieniężną** w wysokości 239 PLN (słownie złotych: dwieście trzydzieści dziewięć),
23. **nakłada się** na Janusza H. oraz Iwonę S. – J. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „TERRA FIRMA” s.c., 40-126 Katowice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 217 PLN (słownie złotych: dwieście siedemnaście),
24. **nakłada się** na Ireneusza C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BENI” Tychy, **karę pieniężną** w wysokości 4700 PLN (słownie złotych: cztery tysiące siedemset),
25. **nakłada się** na Stanisława D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „CENTRUM” Pośrednictwo N.S.W. Wodzisław Śląski, **karę pieniężną** w wysokości 2336 PLN (słownie złotych: dwa tysiące trzysta trzydzieści sześć),
26. **nakłada się** na Antoniego T. prowadzącego działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „MANAGER” Racibórz, **karę pieniężną** w wysokości 2565 PLN (słownie złotych: dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć),
27. **nakłada się** na Andrzeja B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: ALFA NIERUCHOMOŚCI Gliwice, **karę pieniężną** w wysokości 4125 PLN (słownie złotych: cztery tysiące sto dwadzieścia pięć),
28. **nakłada się** na Zbigniewa G. oraz Aleksandrę G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „AGART,, s.c. Tarnowskie Góry, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 508 PLN (słownie złotych: pięćset osiem),
29. **nakłada się** na Beatę S. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” Tarnowskie Góry, **karę pieniężną** w wysokości 6245 PLN (słownie złotych: sześć tysięcy dwieście czterdzieści pięć),
30. **nakłada się** na Józefa K. oraz Teresę L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c. Żywiec, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 1695 PLN (słownie złotych: tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt pięć),
31. **nakłada się** na Artura S. oraz Danutę S. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: TRAXCON Transakcja – Consulting – Nieruchomości s.c. Katowice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 1089 PLN (słownie złotych: tysiąc osiemdziesiąt dziewięć),
32. **nakłada się** na Teresę Z. oraz Romana L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „ALIANS” Katowice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 3347 PLN (słownie złotych: trzy tysiące trzysta czterdzieści siedem),
33. **nakłada się** na Rafała T. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Handlowo – Budowlana „ARDOM” Żywiec, **karę pieniężną** w wysokości 1181 PLN (słownie złotych: tysiąc sto osiemdziesiąt jeden),
34. **nakłada się** na Witolda R. oraz Ksenię Z. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PIK” s.c. Katowice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 3231 PLN (słownie złotych: trzy tysiące dwieście trzydzieści jeden),

35. **nakłada się** na Jana J. oraz Małgorzatę J. – G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Doradztwa Gospodarczego i Obrotu Nieruchomościami UNIVERSAL Katowice, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 5655 PLN (słownie złotych: pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć),
36. **nakłada się** na Spółdzielnię Mieszkaniową „METALURG” z siedzibą w Częstochowie **karę pieniężną** w wysokości 1917 PLN (słownie złotych: tysiąc dziewięćset siedemnaście),
37. **nakłada się** na Honoratę F. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Pośrednictwa w Handlu Nieruchomościami „IWA” Skoczów, **karę pieniężną** w wysokości 674 PLN (słownie złotych: sześćset siedemdziesiąt cztery),
38. **nakłada się** na Pawła W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „MANAGER VI” Firma Konsultingowa, Dąbrowa Górnicza, **karę pieniężną** w wysokości 751 PLN (słownie złotych: siedemset pięćdziesiąt jeden),
39. **nakłada się** na Adama K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „Beskidy” Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 1315 (słownie złotych: tysiąc trzysta piętnaście),
40. **nakłada się** na Krzysztofa M. oraz Jarosława J. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Nieruchomości J. & M. s.c., Bielsko – Biała, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 4619 PLN (słownie złotych: cztery tysiące sześćset dziewiętnaście),
41. **nakłada się** na Joannę B. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „JORAX” Zabrze, **karę pieniężną** w wysokości 549 PLN (słownie złotych: pięćset czterdzieści dziewięć),
42. **nakłada się** na Waldemara D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „POSESJA” Chrzanów, **karę pieniężną** w wysokości 346 PLN (słownie złotych: trzysta czterdzieści sześć),
43. **nakłada się** na Kazimierza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „INWESTYCJA” – Biuro Usług Technicznych Ustroń, **karę pieniężną** w wysokości 506 PLN (słownie złotych: pięćset sześć),
44. **nakłada się** na Waldemara W., Annę W. oraz Agnieszkę G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „W.” s.c., Częstochowa, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 7151 PLN (słownie złotych: siedem tysięcy sto pięćdziesiąt jeden),
45. **nakłada się** na Anetę K. oraz Andrzeja O. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „ATENA” s.c. Częstochowa, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 1591 PLN (słownie złotych: tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden),
46. **nakłada się** na Monikę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „NOVA – NIERUCHOMOŚCI” Częstochowa, **karę pieniężną** w wysokości 751 PLN (słownie złotych: siedemset pięćdziesiąt jeden),
47. **nakłada się** na Tomasza W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „TOMEX” Chorzów, **karę pieniężną** w wysokości 255 PLN (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt pięć),
48. **nakłada się** na Annę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Handlowa BAH Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 184 PLN (słownie złotych: sto osiemdziesiąt cztery),
49. **nakłada się** na Arkadiusza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BROKER” – Agencja Obrotu Nieruchomościami Chorzów, **karę pieniężną** w wysokości 3508 PLN (słownie złotych: trzy tysiące pięćset osiem),
50. **nakłada się** na Wojciecha D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Inwestycyjno – Prawna „PROFESJA – LEX” Nieruchomości, Sosnowiec, **karę pieniężną** w wysokości 2559 PLN (słownie złotych: dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt dziewięć),
51. **nakłada się** na Sylwię J. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości „UNIDOM” Katowice, **karę pieniężną** w wysokości 3655 PLN (słownie złotych: trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt pięć),
52. **nakłada się** na Jerzego C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości Jerzy C., Zabrze, **karę pieniężną** w wysokości 10264 PLN (słownie złotych: dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery),
53. **nakłada się** na Czesława Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Nieruchomości, Transport Warszawa, **karę pieniężną** w wysokości 716 PLN (słownie złotych: siedemset szesnaście),
54. **nakłada się** na Przemysława U. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości U. Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 4911 PLN (słownie złotych: cztery tysiące dziewięćset jedenaście),

55. **nakłada się** na Jana B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „House Consulting” – Rzeczoznawstwo, doradztwo, pośrednictwo w zakresie nieruchomości Tarnowskie Góry, **karę pieniężną** w wysokości 83 PLN (słownie złotych: osiemdziesiąt trzy),
56. **nakłada się** na Irenę P. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „SOLEY” P.P.H.U. Żory, **karę pieniężną** w wysokości 1243 PLN (słownie złotych: tysiąc dwieście czterdzieści trzy),
57. **nakłada się** na Waldemara L. oraz Bożenę L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „KORONA” BIURO NIERUCHOMOŚCI w Rybniku, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 1244 PLN (słownie złotych: tysiąc dwieście czterdzieści cztery),
58. **nakłada się** na Piotra C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „AQUA VITAE PULS” Rybnik, **karę pieniężną** w wysokości 407 PLN (słownie złotych: czterysta siedem),
59. **nakłada się** na Annę P. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „GEO-DOM” Jaworzno, **karę pieniężną** w wysokości 119 PLN (słownie złotych: sto dziewiętnaście),
60. **nakłada się** na Joannę L. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe „MARKUS” Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 212 PLN (słownie złotych: dwieście dwanaście),
61. **nakłada się** na Irenę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI ROTUNDA Bielsko - Biała, **karę pieniężną** w wysokości 488 PLN (słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt osiem),
62. **nakłada się** na Halinę O. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DOM” Częstochowa, **karę pieniężną** w wysokości 952 PLN (słownie złotych: dziewięćset pięćdziesiąt dwa),
63. **nakłada się** na Piotra P. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PARCELA” Jaworzno, **karę pieniężną** w wysokości 435 PLN (słownie złotych: czterysta trzydzieści pięć),
64. **nakłada się** na Waclawa B., Andrzeja K. oraz Zdzisława P. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Bielskie Centrum Nieruchomości s.c. Bielsko Biała, **solidarnie karę pieniężną** w wysokości 337 PLN (słownie złotych: trzysta trzydzieści siedem),
65. **nakłada się** na Barbarę S. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „KONTUR” Cieszyn, **karę pieniężną** w wysokości 250 PLN (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt),
66. **nakłada się** na Teresę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „AKCES NIERUCHOMOŚCI” Jastrzębie Zdrój, **karę pieniężną** w wysokości 431 PLN (słownie złotych: czterysta trzydzieści jeden),
67. **nakłada się** na Agnieszkę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako BIURO „KONKRET” Jastrzębie Zdrój, **karę pieniężną** w wysokości 346 PLN (słownie złotych: trzysta czterdzieści sześć),
68. **nakłada się** na Magdalenę B. prowadzącą działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI B. – POŚREDNICTWO HANDLOWE, Bielsko – Biała, **karę pieniężną** w wysokości 176 PLN (słownie złotych: sto siedemdziesiąt sześć),
69. **nakłada się** na Michała S. prowadzącemu działalność gospodarczą jako: Biuro Handlowe – Nieruchomości, Finanse, Chorzów, **karę pieniężną** w wysokości 23 PLN (słownie złotych: dwadzieścia trzy),
70. **nakłada się** na Katarzynę B. – C. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Agencja Obrotu Nieruchomościami, Handlu i Usług „LOKUM” Ustroń, **karę pieniężną** w wysokości 77 PLN (słownie złotych: siedemdziesiąt siedem),

z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

IV. Na podstawie art. 72 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 75 tej ustawy postanawia się obciążyć niżej wskazane podmioty kosztami przeprowadzonego postępowania antymonopolowego w następującej wysokości:

1. Adama B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Kancelaria „Renoma – B.” Katowice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
2. Stanisława J. prowadzącego działalność gospodarczą jako: PHU „Real” Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
3. Jana O. i Waldemara G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Spółka Cywilna „LIDER” Tychy, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
4. Alfreda Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako: F.H. „HEPI” Świętochłowice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
5. Piotra S. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Nieruchomości „KWADRAT” Chorzów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),

6. Adama N., Halinę N., Witolda C. oraz Martę C. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości N.&C. Gliwice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
7. Annę D. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Doradztwa i Obrotu Nieruchomościami „PROFESJA PLUS” Katowice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
8. Marcina G. oraz Wiesława K. prowadzącym wspólnie działalność gospodarczą jako: MOTOKOM s.c., Bielsko – Biała, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
9. Beatę G. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „Panorama Nieruchomości” Częstochowa, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
10. Tadeusza Ł. prowadzącego działalność gospodarczą jako: P.U.H. „TADLEX” Zabrze, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
11. Mirellę P. – C. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „PERFEKT MEBEL” – P.M. NIERUCHOMOŚCI, Rybnik,, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
12. Konrada B. oraz Edwardę B. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „CONI-B.” s.c., Częstochowa, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
13. Danutę P. oraz Kazimierza P. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „BEST” Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami i Wyceny Majątku s.c., Cieszyn, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
14. Henryka W. Ruda Śląska, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
15. Zbigniewa Ł. oraz Danutę W. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „DOMUS” s.c. Bielsko – Biała, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
16. Andrzeja K., Bożenę K. oraz Jana R. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „POD ORŁEM” s.c., Bielsko – Biała, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
17. Janusza R. prowadzącego działalność gospodarczą jako: BIURO POŚREDNICTWA I DORADZTWA EKONOMICZNEGO Bytom, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
18. Grzegorza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BiG” Biuro Ogłoszeń, Reklamy i Pośrednictwa, Tarnowskie Góry, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
19. Romualda C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowe „ROMEKS”, Tychy, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
20. Mariolę P. – O. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Nieruchomości, Obsługa Inwestycji Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
21. Mariana O. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Nieruchomości – Obrót – Pośrednictwo – Wycena – Doradztwo, Wojkowice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
22. Józefa W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: KRM Nieruchomości, Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Chorzów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
23. Janusza H. oraz Iwonę S. – J. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „TERRA FIRMA” s.c. Katowice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
24. Ireneusza C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BENI” Tychy, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
25. Stanisława D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „CENTRUM” Pośrednictwo N.S.W. Wodzisław Śląski, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
26. Antoniego T. prowadzącego działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „MANAGER” Racibórz, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
27. Andrzeja B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: ALFA NIERUCHOMOŚCI Gliwice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
28. Zbigniewa G. oraz Aleksandrę G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „AGART,, s.c. Tarnowskie Góry, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
29. Beatę S. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” Tarnowskie Góry kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
30. Józefa K. oraz Teresę L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c. Żywiec , solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
31. Artura S. oraz Danutę S. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: TRAXCON Transakcja – Consulting – Nieruchomości s.c. Katowice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
32. Teresę Z. oraz Romana L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „ALIANS”, Katowice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
33. Rafała T, prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Handlowo – Budowlana „ARDOM” Żywiec, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),

34. Witolda R, oraz Ksenię Z, prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PIK” s.c. Katowice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
35. Jana J. oraz Małgorzatę J. – G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Doradztwa Gospodarczego i Obrotu Nieruchomościami UNIVERSAL Katowice, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
36. Spółdzielnię Mieszkaniową „METALURG” Częstochowa, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
37. Honoratę F. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Pośrednictwa w Handlu Nieruchomościami „IWA” Skoczów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
38. Pawła W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „MANAGER VI” Firma Konsultingowa, Dąbrowa Górnicza, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
39. Adama K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „Beskidy” –Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
40. Krzysztofa M. oraz Jarosława J. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Nieruchomości J. & M. s.c., 43-300 Bielsko – Biała, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
41. Joannę B, prowadzącą działalność gospodarczą jako: „JORAX” Zabrze, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
42. Waldemara D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „POSESJA” Chrzanów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
43. Kazimierza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „INWESTYCJA” – Biuro Usług Technicznych Ustroń, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
44. Waldemara W., Annę W. oraz Agnieszkę G. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości s.c., Częstochowa, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
45. Anetę K. oraz Andrzeja O. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „ATENA” s.c. Częstochowa, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
46. Monikę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „NOVA – NIERUCHOMOŚCI” Częstochowa kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
47. Tomasza W. prowadzącego działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „TOMEX” Chorzów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
48. Annę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Handlowa BAH Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
49. Arkadiusza K. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „BROKER” – Agencja Obrotu Nieruchomościami Chorzów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
50. Wojciecha D. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Inwestycyjno – Prawna „PROFESJA – LEX” Nieruchomości, Sosnowiec, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
51. Sylwię J. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości „UNIDOM” Katowice, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
52. Jerzego C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości Zabrze, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
53. Czesława Z. prowadzącego działalność gospodarczą jako Nieruchomości, Transport, Warszawa, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
54. Przemysława U. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
55. Jana B. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „House Consulting” – Rzeczoznawstwo, doradztwo, pośrednictwo w zakresie nieruchomości Tarnowskie Góry, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
56. Irenę P. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „SOLEY” P.P.H.U. Żory, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
57. Waldemara L. oraz Bożenę L. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: „KORONA” BIURO NIERUCHOMOŚCI w Rybniku, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
58. Piotra C. prowadzącego działalność gospodarczą jako: „AQUA VITAE PULS” Rybnik, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
59. Annę P. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „GEO-DOM” Jaworzno, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
60. Joannę L. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe „MARKUS” Bielsko – Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
61. Irenę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI ROTUNDA, Bielsko - Biała, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),

62. Halinę O. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DOM” Częstochowa, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 63. Piotra P. prowadzącego działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PARCELA” Jaworzno, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 64. Wacława B., Andrzeja K. oraz Zdzisława P. prowadzących wspólnie działalność gospodarczą jako: Bielskie Centrum Nieruchomości s.c. Bielsko Biała, solidarnie kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 65. Barbarę S. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „KONTUR” Cieszyn, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 66. Teresę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako: „AKCES NIERUCHOMOŚCI” Jastrzębie Zdrój, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 67. Agnieszkę K. prowadzącą działalność gospodarczą jako BIURO „KONKRET” Jastrzębie Zdrój, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 68. Magdalенę B. prowadzącą działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI B. – POŚREDNICTWO HANDLOWE Bielsko – Biała, , kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 69. Michała S. prowadzącemu działalność gospodarczą jako: Biuro Handlowe – Nieruchomości, Finanse Chorzów, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
 70. Katarzynę B. – C. prowadzącą działalność gospodarczą jako: Agencja Obrotu Nieruchomościami, Handlu i Usług „LOKUM” Ustroń, kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt),
- tytułem zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów przeprowadzonego postępowania antymonopolowego.

Uzasadnienie

W okresie od 18.11.2004r. do 02.09.2005r., w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Organem Antymonopolowym”), zostało przeprowadzone z urzędu postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na obszarze województwa śląskiego nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej też dalej „ustawą antymonopolową”) uzasadniające wszczęcie postępowania antymonopolowego w tym, czy sprawa ma charakter antymonopolowy. Postępowanie niniejsze zainicjowane zostało artykułem prasowym pt. *Zmowa cenowa czy przypadek*, jaki ukazał się w dniu 19.10.2004r. na łamach dziennika *Puls Biznesu* (karty nr 29-30). W publikacji tej wskazano na możliwość zawarcia przez pośredników w obrocie nieruchomościami działających na terenie największych miast Polski porozumień ograniczających konkurencję polegających na wspólnym ustalaniu stawek prowizji za świadczone usługi, których koordynatorami mogły być regionalne bądź lokalne stowarzyszenia branżowe.

Jak podano w treści artykułu, jego autorzy zwrócili się z zapytaniem o wysokość stosowanych stawek wynagrodzeń do dziesięciu działających na terenie Katowic agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach (będącym regionalnym systemem wymiany ofert o nieruchomościach). Dziewięć na dziesięć przebadanych agencji zaproponowało stawkę prowizji w wysokości 3% wartości oferowanej nieruchomości, a jedno biuro – w wysokości 2,5%.

W związku z przedmiotowymi doniesieniami prasowymi Organ Antymonopolowy postanowił wszcząć postępowanie wyjaśniające mające na celu między innymi zbadanie zasad funkcjonowania wspomnianego w treści artykułu prasowego Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach (zwanego dalej „SON” lub „Systemem”) pod kątem ustalenia, czy skupione w nim biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą podejmować działania zmierzające do ujednoczenia stawek prowizji za świadczone w ramach współpracy w SON usługi.

Jak ustalono w toku postępowania wyjaśniającego, celem działalności SON jest utworzenie na terenie województwa śląskiego regionalnego systemu publicznej prezentacji, dystrybucji i wymiany – za pośrednictwem portalu internetowego www.son.com.pl oraz czasopisma *Inwestuj w Nieruchomości* – ofert o nieruchomościach z klauzulą wyłączności. W ramach SON współpracować mogą podmioty posiadające licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami prowadzące w tym zakresie działalność gospodarczą, będące członkami jednego ze stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami zrzeszonych w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Warunki współpracy pomiędzy biurami nieruchomości i SON regulują między innymi następujące dokumenty: *Umowa uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o.* (bądź – w przypadku kandydatów na uczestników do Systemu – *Promocyjna umowa uczestnictwa kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości*), a także *Regulamin Systemu Oferowania Nieruchomości* wraz z załącznikiem – ramowym wzorem *Umowy pośrednictwa*

w sprzedaży/wynajmie lokalu/nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia) / wynajmu.

Przeprowadzona w toku postępowania wyjaśniającego analiza treści w/w dokumentów regulujących warunki współpracy w ramach SON dała podstawy do przyjęcia, iż w przedmiotowej sprawie mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W związku z powyższym w dniu 19.10.2005r. Postanowieniem Nr 1 zostało wszczęte z urzędu postępowanie antymonopolowe w związku z podejrzeniem zawarcia przez przedsiębiorców współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach (wymienionych w pozycjach nr 1-64 pkt I sentencji niniejszej decyzji oraz w pkt II sentencji niniejszej decyzji) porozumienia ograniczającego konkurencję 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. – zobowiązania do stosowania w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów obowiązkowych zawartych w ramowym wzorze *Umowy pośrednictwa sprzedaży / wynajmu lokalu / nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia) / wynajmu*, który określa minimalną wysokość prowizji za świadczone usługi, tryb dokonywania płatności prowizji, wysokość kar umownych oraz wysokość odsetek umownych za nieuregulowanie należności w terminie, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (karty nr 1-7 verte).

Powyższy zarzut Organ Antymonopolowy oparł na ustaleniu, iż na mocy postanowień umów uczestnictwa w SON oraz w oparciu o postanowienia *Regulaminu SON* przedsiębiorcy współpracujący z Systemem (uczestnicy i kandydaci do Systemu) zobowiązują się stosować w zawieranych umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisy obowiązkowe zawarte w treści stanowiącego załącznik do w/w *Regulaminu* ramowego wzoru *Umowy pośrednictwa w sprzedaży / wynajmie lokalu / nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia) / wynajmu*. Ten z kolei zawiera między innymi postanowienia o następującej treści:

- *Wynagrodzenie Agencji za określoną usługę wynosi ... zł (słownie: ...), ale nie mniej niż 500zł (...)* płatne w następujący sposób:
 - 1) *jednorazowo w całości przy podpisaniu umowy sprzedaży / wynajmu lub*
 - 2) *w dwóch częściach – w przypadku, gdy zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży – 50% należnego wynagrodzenia*
 - 3) *a pozostałe 50% przy podpisaniu umowy przyręczone (§ 3 ust. 1);*
- *W przypadku nieterminowego uiszczenia należności opisanych powyżej Zamawiający zapłaci odsetki umowne w wysokości 0,5% za każdy dzień zwłoki (§ 3 ust. 2).*
- *Zamawiający zapłaci na rzecz Agencji karę umowną w wysokości 2,5% wartości ceny oferowanej nieruchomości, zadeklarowanej w niniejszej umowie, jeżeli:*
 - 1) *Agencja odstąpi od niniejszej umowy z przyczyn określonych w § 4,*
 - 2) *Zamawiający dokona zbycia / wynajmu lokalu/nieruchomości z pominięciem Agencji z klientem wskazanym przez Agencję,*
 - 3) *Zamawiający pomimo rezygnacji ze sprzedaży / wynajmu lokalu / nieruchomości, o której mowa w § 2 pkt 3 umowy dokona zbycia / wynajmu nieruchomości / lokalu w okresie wyłączności, do którego umowa pośrednictwa miała trwać pierwotnie, zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 (§ 5 ust. 1)*
- *Jeżeli zamawiający nie przystąpi do realizacji umowy sprzedaży / wynajmu na warunkach przez niego uprzednio zaakceptowanych z klientem wskazanym przez Agencję jest zobligowany do zapłaty na rzecz Agencji kary umownej w wysokości 5% wartości ceny ofertowej nieruchomości zadeklarowanej w niniejszej umowie – w terminie 3 dni od rezygnacji (§ 7),*
- *W przypadku wyszukania przez Agencję nabywcy / najemcy deklarującego pisemną wolę zakupu/najmu lokalu/nieruchomości za cenę ofertową lub do niej zbliżoną – jednak nie większą niż o 10% oraz odmowy sprzedaży przez Zamawiającego za tę kwotę – wynagrodzenie jest płatne w 100% ustalonej kwoty, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia woli zakupu / najmu (§ 6).*

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że zobowiązanie do stosowania przedmiotowych postanowień w zawieranych umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przyjęli przedsiębiorcy będący właścicielami 64 biur nieruchomości, którzy podpisali *Umowy uczestnictwa w SON Sp. z o.o.* bądź *Promocyjne umowy uczestnictwa kandydata do SON*.

W toku wszczętego z urzędu w dniu 19.10.2005r. postępowania antymonopolowego, w związku z dokonanymi w jego trakcie ustaleniami, zaszła konieczność rozszerzenia zakresu tego postępowania w aspekcie podmiotowym. Na podstawie analizy przedstawionej przez SON listy zarówno aktualnych, jak i byłych uczestników oraz kandydatów na uczestników Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. ustalono bowiem, że obejmuje ona przedsiębiorców, których dane nie były znane Organowi Antymonopolowemu w momencie wszczynania postępowania antymonopolowego. W związku

z powyższym na mocy Postanowienia Nr 3 z dnia 19.05.2006r. zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postawiono dodatkowo 6 przedsiębiorcom wymienionym w pozycjach 65-70 pkt I sentencji niniejszej decyzji, którzy również przyjęli na siebie zobowiązania będące przedmiotem oceny w ramach postawionego w niniejszej sprawie zarzutu (karty nr 1807-1810).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu i rozszerzeniu postępowania antymonopolowego Przedsiębiorcy, którym postawiono zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów podnosili, co następuje.

Ustosunkowując się do postawionego zarzutu Uczestnicy postępowania wskazywali, że fakt uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. nie miał żadnego wpływu na treść zawieranych przez nich w obrocie umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami; nie korzystali oni z wzorca umownego proponowanego przez SON i nie stosowali zawartych w nim zapisów w praktyce (karty nr 574, 622, 683, 687, 953, 978, 983, 1191, 1275, 1331, 1849, 1859). Podnoszono, że Załącznik Nr 1 do *Regulaminu SON* tj. ramowy wzór umowy pośrednictwa w sprzedaży / wynajmie nieruchomości na zasadach wyłączności traktowany był jedynie jako niewiążąca propozycja, której nie przyjęto do stosowania, pozostając przy własnych formularzach umownych (karty nr 534, 582, 589, 1272). Współpracujący z SON przedsiębiorcy stosują własne, indywidualnie wypracowane wzory umów, a treść umów, jakie zawierają na ich podstawie z klientami ustalana jest w sposób samodzielny, bez uzgodnień z podmiotami zewnętrznymi i jest autonomiczną sprawą każdego biura (karty nr 741, 760, 1180, 1190, 1417). Proponowany tekst umowy ramowej traktowano natomiast jako przykładowy – do zastosowania według uznania (karta nr 741). Wskazywano także, iż warunki zawieranych umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w tym wysokość prowizji, są przedmiotem indywidualnych uzgodnień z odbiorcami usług i różnią się w zależności od istniejących okoliczności faktycznych takich, jak warunki panujące na rynku, rodzaj transakcji, charakter i wymagania klientów (karty nr 589, 699, 727, 953, 1170, 1859). Podnoszono, że prowizja pośrednika nieruchomości musi być elastyczna, gdyż takie są wymogi rynku, na którym panuje silna konkurencja (karta nr 1170).

W odpowiedzi na postawiony zarzut wskazywano również, że System Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. nie weryfikował nigdy treści zawieranych przez współpracujące z nim biura nieruchomości umów pod kątem ich zgodności z *Regulaminem SON* i treścią ramowego wzorca umownego (karty nr 589, 688, 953, 1275). Członkostwo w SON nie było uwarunkowane obowiązkiem przyjęcia jednolitych wzorów umów pośrednictwa; brak było jakiegokolwiek ingerencji, nacisków bądź kontroli ze strony Systemu w celu unifikacji warunków zawieranych umów (karty nr 760, 978, 1180, 1191, 1286, 1352, 1417). Spółka nigdy nie sugerowała, ani nie narzucała stosowania określonych postanowień umownych, w tym dotyczących wysokości prowizji, kar umownych bądź odsetek umownych (karty nr 777, 994, 1287). Podkreślano, iż SON pozostawia uczestnikom całkowitą swobodę co do kształtowania treści wykorzystywanych w obrocie gospodarczym wzorców umownych. Jedynym zobowiązaniem, jakiego dopełnić muszą przedsiębiorcy współpracujący z SON jest to, aby oferty będące przedmiotem wymiany w ramach Systemu miały aktualną umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności (karty nr 640, 1417). Jest to zobowiązanie, które zdecydowanie działa na korzyść klientów, gdyż zapobiega powielaniu tych samych ofert i pozwala na lepsze ich opracowanie. Natomiast zawarte w *Regulaminie SON* postanowienie obligujące do stosowania „zapisów obowiązkowych” zamieszczonych w ramowym wzorze umownym miało na celu zabezpieczenie interesów biur współpracujących w Systemem. Odnosi się to między innymi do zamieszczenia w treści umów oświadczenia klientów wyrażającego zgodę na realizację umowy we współpracy z innymi biurami (karta nr 640).

Podniesiono również, że zamieszczenie w *Regulaminie SON* postanowienia, na mocy którego zobowiązano uczestników Systemu do stosowania w treści zawieranych umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „zapisów obowiązkowych” zawartych w ramowym wzorze, było wynikiem dyskusji przeprowadzonej na jednym ze spotkań uczestników Systemu. Podkreślono wówczas, że źle sformułowana umowa pośrednictwa w jednym biurze może spowodować stratę w innym biurze, które będzie z nim współpracować w trakcie wykonania umowy. W sytuacji, gdy ma miejsce realizacja transakcji we współpracy pomiędzy biurami skutki źle skonstruowanej umowy stosowanej przez jedno biuro przeniosą się również na biuro współpracujące. Natomiast zapis o minimalnej prowizji traktowano jako „*propozycję dla biur pracujących w regionach, gdzie ceny są bardzo niskie i zwyczajowa prowizja 3% nie pokrywała nawet kosztów ponoszonych przez biuro*”. Taka sytuacja ma miejsce np. przy sprzedaży działek na terenie Beskidu Żywieckiego (karta nr 1142).

W odniesieniu do postawionego zarzutu wskazywano ponadto, że *Regulamin Systemu Oferowania Nieruchomości* jest typowym regulaminem mającym na celu utrzymanie wśród członków SON jakościowo wysokich norm zachowań celem podnoszenia kwalifikacji i jakości pracy. Załącznik do *Regulaminu* w formie ramowego wzoru umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami był rodzajem podpowiedzi czy też propozycji dla mniej doświadczonych pośredników. Każdy z uczestników SON ma jednak pełne

prawo stosować własne wzorce umowne budowane w oparciu o własne doświadczenia zdobyte na rynku lokalnym. Również minimalna wysokość prowizji sugerowana w ramowym wzorcu jest jedynie propozycją i niezastosowanie się do niej nie skutkuje żadnymi sankcjami ze strony władz SON. Każdy z pośredników współpracujących z Systemem modyfikuje ramowy wzorzec lub też wykorzystuje tylko poszczególne jego zapisy, a nie całość. Porozumienie działających w ramach SON pośredników polegające na zobowiązaniu się do stosowania zapisów ramowego wzorca umownego nie może zatem nosić znamion porozumienia ograniczającego konkurencję (karta nr 1164).

Uczestnicy postępowania podnosili również, iż celem przystąpienia do Systemu Oferowania Nieruchomości była chęć poprawy narzędzi pracy i obsługi klienta, podniesienie poziomu i efektywności świadczonych usług, a także stworzenie warunków dla współpracy i wymiany między partnerami Systemu informacji o posiadanych ofertach sprzedaży lub najmu nieruchomości, nie zaś ograniczenie konkurencji na rynku (karty nr 589, 777, 1190, 1275, 1331, 1368). Przystępując do SON przedsiębiorcy mieli na uwadze konieczność uporządkowania rynku w sposób gwarantujący pewność i bezpieczeństwo obrotu, a także likwidację nieuczciwej konkurencji (karta nr 683). Kładziony przez System nacisk na ujednoczenie zasad działania (który nie może być utożsamiany z narzucaniem uczestnikom konieczności stosowania określonych warunków umownych) oraz proponowanie zawierania umów na wyłączność ma na celu podniesienie konkurencyjności na rynku poprzez wprowadzenie i rozpowszechnianie zasad etyki i standardów zawodowych zatwierdzonych przez Ministra Infrastruktury (karta nr 1331). Współpraca w ramach Systemu ma prowadzić do normalizacji i regulacji rynku nieruchomości oraz ułatwienia i przyspieszenia sprzedaży nieruchomości poprzez czytelne formy współpracy między pośrednikami w celu wymiany ofert i klientów oraz poprzez możliwość promocji ofert dotyczących nieruchomości przy pomocy profesjonalnych narzędzi przygotowanych przez pośredników tj. komputerowego programu biurowego, portalu internetowego oraz czasopisma *Inwestuj w Nieruchomości*, co jest korzystne zarówno dla sprzedających, jak i kupujących (karty nr 688, 727, 1190, 1272, 1275, 1287). Wypracowane przez SON narzędzia reklamowe służyć mają przekazaniu informacji o ofertach sprzedaży nieruchomości jak najszerszemu kręgowi potencjalnych klientów i zwiększeniu szans na szybsze sfinalizowanie danej transakcji (karty nr 994, 1326). Intencją współpracy pośredników w ramach SON jest także chęć usprawnienia obsługi klienta poprzez przedstawienie możliwie najbardziej obszernej oferty sprzedaży nieruchomości tak, aby np. osoba z Rudy Śląskiej zainteresowana sprzedażą lub kupnem nieruchomości w odległej miejscowości (np. Wiśle bądź Częstochowie) mogła to zrobić za pośrednictwem biura znajdującego się w miejscu jej zamieszkania (karta nr 1181). Wskazywano, że w interesie klientów leży tworzenie banków danych, które z jednej strony promują oferty w różnych środkach przekazu, jak portale internetowe, a z drugiej strony tworzą odpowiednio obszerną, a tym samym bardziej atrakcyjną ofertę dla poszukujących (karta nr 1352). Wyrażono także stanowisko, że uczestnictwo w SON nigdy nie było skierowane ani przeciw klientom, ani też innym biuram pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (karta nr 1819). Wskazano ponadto, że pierwowzór Systemu Oferowania Nieruchomości, czyli przedsięwzięcia organizacyjno – gospodarczego mającego na celu usprawnienie współpracy pomiędzy pośrednikami w zakresie wymiany ofert sprzedaży lub wynajmu nieruchomości, istnieje i znakomicie funkcjonuje w Stanach Zjednoczonych pod nazwą MLS. System ten polega na tym, iż pośrednik podejmując czynności mające na celu sprzedaż lub wynajem nieruchomości swojego klienta przede wszystkim umieszcza tę ofertę w systemie MLS, dzięki czemu wszyscy uczestnicy systemu mogą daną nieruchomość oferować. Wynagrodzenie otrzymane od stron transakcji jest dzielone pomiędzy zaangażowanych w transakcję pośredników zgodnie z regułą, iż każdy pośrednik pobiera prowizję od strony, z którą zawarł umowę pośrednictwa. Wysokość prowizji jest natomiast każdorazowo negocjowana z klientem, a stawką wyjściową jest zwyczajowa wysokość prowizji na danym terenie pozostająca w relacji z przewidywanymi przez pośrednika kosztami kampanii reklamowej (karta nr 1164).

Ustosunkowując się do postawionego zarzutu podkreślano również, iż gwarantem wysokiej jakości usług świadczonych w ramach SON jest współpraca oparta na wymianie ofert z klauzulą wyłączności. Wdrożenie w działalności podmiotów zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami umów z klauzulą wyłączności ma na celu podniesienie jakości świadczonych usług i stanowi opozycję dla praktyk minimalizujących wkład pracy pośredników wykonywanej na rzecz klientów, która czasem sprowadza się do handlu ofertami. Realizacja umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z klauzulą wyłączności wiąże się z koniecznością doskonalenia zawodowego i wykazywania się profesjonalizmem, ale także ze wzrostem nakładów pracy oraz większymi wydatkami na oprzyrządowanie stanowisk pracy i reklamę. SON stworzył warunki pozwalające na obniżenie tych kosztów, z czego może skorzystać każda legalnie działająca agencja nieruchomości, która w umowach pośrednictwa z klauzulą wyłączności dostrzeże niezbędną podstawę do świadczenia usług na poziomie reprezentowanym przez pośredników z krajów, w których profesja pośrednika w obrocie nieruchomościami cieszy się należyty szacunkiem. Wskazywano, że System Oferowania Nieruchomości jest porozumieniem, ale takim, którego celem jest ułatwienie działania każdemu

pośrednikowi, który widzi potrzebę samodoskonalenia, podnoszenia jakości świadczonych usług i poziomu dbałości o interesy swych klientów. Z tej przyczyny SON uzyskał patronat Bielsko – Częstochowsko – Katowickiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami będącego członkiem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (karta nr 753). Podkreślano także, że współpraca w SON oparta o wymianę umów z klauzulą wyłączności w żaden sposób nie wpływa ograniczająco na możliwość współpracy z innymi pośrednikami w szczególności spoza SON (karta nr 1165). Prawo pośrednika do zawierania umów na zasadzie wyłączności wynika natomiast zarówno z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i Standardów Zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami uzgodnionych przez Ministra Infrastruktury. Ustawowe prawo zawierania takich umów posiadają wszyscy licencjonowani pośrednicy w obrocie nieruchomościami (karta nr 1190).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania antymonopolowego podkreślono także, że rynek, na którym działa każda agencja nieruchomości jest rynkiem o małym obszarze z reguły obejmującym powiat ziemski lub miejski, a w dużych miastach obszar ten zawęża się nawet do dzielnicy. Sporadycznie występują przypadki, gdy klient, zwłaszcza będący konsumentem, powierza sprzedaż lub wynajem nieruchomości agencji, która nie posiada swojego biura w powiecie, w którym jego nieruchomość jest położona. Z uwagi na większą czasochłonność i wyższe koszty również agencje nieruchomości nie są skore do przyjmowania ofert sprzedaży lub wynajmu nieruchomości, które nie leżą poza zwykłym obszarem ich działania. Z tych samych pragmatycznych przyczyn, również klienci poszukujący nieruchomości bardzo rzadko trafiają do agencji, która nie ma swojego biura w pobliżu miejscowości, w której chcieliby zamieszkać lub wypoczywać. Zdaniem uczestników postępowania nie mają w związku z tym żadnego sensu próby zawierania porozumień ograniczających konkurencję przez pośredników działających w różnych powiatach, a co za tym idzie na różnych rynkach. Takiego sensu nie można tym bardziej przypisywać Systemowi Oferowania Nieruchomości i jego uczestnikom rozsianym na całym obszarze województwa, w obrębie którego istnieje ogromna ilość bardzo różnorodnych rynków pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i wielokrotnie większa rzesza pośredników. Z tych przyczyn postawiony w niniejszej sprawie zarzut również wydaje się być nieuzasadniony (karta nr 754). W powyższym kontekście wskazywano również, iż rynek usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami posiada cechy rynku lokalnego. W związku z tym przedsiębiorcy działający na takich rynkach nie mogą ignorować cen i warunków umownych stosowanych przez działające na ich terenie biura nie będące członkami SON, gdyż wpływałoby to negatywnie na konkurencyjność tych biur. Wskazywano, że potencjalni klienci są bardzo dobrze zorientowani w warunkach umów oferowanych przez poszczególne agencje nieruchomości oraz mają pełną swobodę wyboru pośrednika. Dlatego też ujednoczenie umów w ramach SON bez uwzględnienia działań lokalnej konkurencji mogłoby prowadzić do wyeliminowania uczestników Systemu z rynku (karta nr 1181).

W odpowiedzi na postawiony zarzut zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję wskazano również, iż jest on bezzasadny, gdyż wykładnia celowościowa oraz systemowa art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wsparta analizą orzecznictwa antymonopolowego opartego na obowiązującej w prawie konkurencji „regule rozsądku” prowadzi do wniosku, iż za objęte zakazem zawartym w w/w przepisie należy uznać tylko takie porozumienia, które wywołują, mogą wywołać lub mają na celu wywołanie skutków sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów. Do zastosowania art. 5 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy nie wystarczy samo wykazanie, że doszło do zawarcia porozumienia, którego treść odpowiada hipotezie tego przepisu, o ile nie udowodni się, iż ma ono zamierzony antykonkurencyjny cel lub w sposób zamierzony wywołuje taki skutek. Wobec tego, nawet gdyby uznać, że *Regulamin SON* zawiera elementy wskazujące na zawarcie porozumienia ograniczającego konkurencję (jednakże nie ma na celu ograniczenia konkurencji, gdyż nie taki był zamiar uczestników tworzących SON) to takiego porozumienia nie można uznać za zakazane (karta nr 1330). Podniesiono również, iż fakt zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję nie wynika z potwierdzenia tego na piśmie, a z faktycznego uzgodnienia, obowiązywania i stosowania takiego porozumienia. Podobnie fakt zawarcia umów o współpracy pomiędzy pośrednikami w obrocie nieruchomościami nie może być dowodem, iż porozumieli się oni co do ceny minimalnej świadczonych usług, albowiem nie taki zamiar im towarzyszył (karta nr 1331). Ponadto, funkcjonowanie Systemu nie mogło wpłynąć i nie wpłynęło na ograniczenie konkurencji nie tylko ze względu na brak takiego zamiaru po stronie partnerów SON, ale także z powodu „ograniczenia ilościowego”. Z informacji przedstawionych przez Urząd Statystyczny wynika bowiem, iż usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami świadczy na terenie województwa śląskiego 1192 przedsiębiorców. Uwzględniając proporcje uczestników zarzucanego porozumienia do ilości przedsiębiorców świadczących przedmiotowe usługi ogółem trudno przyjąć, iż mogło dojść do ograniczenia konkurencji na rynku. Przy takich proporcjach porozumienie będące przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu należy uznać bowiem za bagatelne (karta nr 1331).

W ustosunkowaniu się do zarzutu naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyrażono również stanowisko, iż współpraca pośredników realizowana w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. spełnia przesłanki, o których mowa w art. 7 te samej ustawy i powinna podlegać wyłączeniu spod zakazu porozumień ograniczających konkurencję z uwagi na to, iż:

- Przyczynia się do polepszenia dystrybucji towarów poprzez wydawanie własnego miesięcznika *Inwestuj w Nieruchomości*, stosowanie własnego programu komputerowego służącego do wymiany elektronicznej ofert oraz utworzenie internetowego portalu informacyjnego; wpływa to znacznie na obniżenie kosztów reklamy i współpracy pomiędzy pośrednikami oraz na podniesienie prawdopodobieństwa realizacji powierzonych im ofert;
- Zapewnia nabywcy odpowiednią część wynikających z tego korzyści poprzez utrzymywanie kontaktu klienta tylko z jednym pośrednikiem prowadzącym jego sprawę, rozpropagowanie w maksymalnie szeroki sposób jego oferty, ograniczenie płatności za usługę tylko do jednej prowizji płaconej tylko jednemu pośrednikowi (w przypadku umów bez klauzuli wyłączności konsument zmuszony byłby bowiem podpisać wiele umów pośrednictwa u wielu pośredników, którzy podejmowaliby czynności na jego rzecz i byłby zobowiązany do zapłaty prowizji wszystkim pośrednikom pracującym dla niego);
- Nie nakłada na przedsiębiorców ograniczeń, które nie są niezbędne dla osiągnięcia tych celów. W ramach zawartego porozumienia każdy uczestnik może bowiem samodzielnie kształtować własne stosunki z klientami. Przyjęcie wspólnego systemu wymaga jedynie ujednoczenia technicznych środków współpracy oraz sposobu komunikacji i sprzedaży towarów. System nie ogranicza zawierania z klientami umów na wyłączność lub tzw. „umów otwartych”. Promuje jednak zawieranie umów z klauzulą wyłączności. W takim przypadku prawo antymonopolowe nie może karać zachowań, które prowadzą do podniesienia efektywności działań.
- Nie stwarza przedsiębiorcom możliwości wyeliminowania konkurencji na rynku właściwym w zakresie znacznej części określonych towarów, czego potwierdzeniem jest wielkość proporcji między ilością pośredników działających w ramach współpracy systemowej i wszystkich pośredników działających na rynku właściwym (karta nr 1332).

Wobec powyższego wyrażono stanowisko, iż kwestionowane porozumienie nie jest porozumieniem zabronionym i jako takie kwalifikuje się do uznania go za porozumienie dopuszczalne i wyłączone spod zakazu zawartego w art. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (karta nr 1332).

W toku przeprowadzonego postępowania antymonopolowego Organ Antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny.

System Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 00000183195. Przedmiotem jego działalności jest między innymi działalność wydawnicza w zakresie wydawania gazet i czasopism, reklamy, a także działalność w zakresie oprogramowania, przetwarzania danych oraz w zakresie baz danych (karty nr 57-60). Działająca od listopada 2003 roku Spółka powstała z inicjatywy członków Bielsko – Częstochowsko – Katowickiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Katowicach (będącego członkiem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości), którzy są jej udziałowcami (karty nr 67-77).

Celem SON jest utworzenie regionalnego, obejmującego województwo śląskie, systemu publicznej prezentacji i wymiany ofert o nieruchomościach. Są one zamieszczane przez współpracujące z Systemem biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w czasopiśmie pod nazwą *Inwestuj w Nieruchomości* będącym własnością SON, a także na portalu internetowym www.son.com.pl, który stanowi narzędzie wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości (karta nr 82).

Współpracę w SON podjąć może każdy podmiot posiadający licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami, prowadzący w tym zakresie działalność gospodarczą i będący członkiem jednego ze Stowarzyszeń Pośredników w Obrocie Nieruchomościami zrzeszonych w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (karty nr). Przedsiębiorcy współpracujący z SON obejmują dwie grupy podmiotów: uczestników Systemu oraz kandydatów do Systemu. Warunkiem uzyskania statusu uczestnika (partnera) SON jest zawarcie *Umowy uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości*. Kandydaci do Systemu podpisują natomiast *Promocyjne umowy uczestnictwa kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości* (karty nr nr 80-94). Warunki współpracy w ramach SON określa również *Regulamin Systemu Oferowania Nieruchomości* stanowiący załącznik nr 1 do w/w umów uczestnictwa.

Celem współdziałania pośredników nieruchomości w ramach SON, zgodnie z § 3 umów uczestnictwa, jest m.in.:

- wdrożenie na rynku nieruchomości, jako zasady, zawierania umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z klauzulą wyłączności,
- wykreowanie marki SON jako jedyne, kompetentnego i wiarygodnego partnera na rynku nieruchomości dla każdego zainteresowanego klienta,
- zmiana dotychczasowego stylu pracy pośredników, unowocześnienie i uproszczenie go,
- obniżenie kosztów działania pośredników,
- zwiększenie udziału pośredników współpracujących z Systemem w ilości transakcji zawieranych na rynku nieruchomości,
- poprawienie wizerunku zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w oczach klientów oraz podniesienie autorytetu zawodowego.

Stosownie do treści § 7 umów uczestnictwa, SON zobowiązuje się do opracowania, wdrożenia, zarządzania i rozwoju branżowego portalu internetowego oraz wydawnictw branżowych rynku nieruchomości województwa śląskiego. Do obowiązków Systemu należy również opracowanie, wdrożenie i realizacja szkoleń specjalistycznych, promocja SON i jego uczestników, opracowanie, wdrożenie i rozwój nowoczesnych narzędzi pracy w ramach SON, monitorowanie i wdrażanie najnowszych rozwiązań i technologii dostępnych na rynku, nadzór i egzekwowanie obowiązków uczestników Systemu, a także zapewnienie uczestnikom usług doradczych w zakresie działalności objętej umową uczestnictwa.

Uczestnicy i Kandydaci do Systemu zobowiązują się natomiast między innymi do reklamowania swoich ofert sprzedaży lub najmu nieruchomości (co do których posiadają zawarte umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności) w portalu internetowym www.son.com.pl oraz w wydawnictwie *Inwestuj w Nieruchomości*. Do obowiązków pośredników współpracujących z Systemem należy również stosowanie w codziennej działalności zawodowej narzędzi i technologii oraz metod promocji i reklamy opracowanych przez SON, informowanie klientów, że SON stanowi regionalny system oferowania nieruchomości usprawniający możliwości nawiązywania kontaktów handlowych między pośrednikami a klientami, a także czynne uczestniczenie w promocji SON.

System Oferowania Nieruchomości jest narzędziem wymiany ofert o nieruchomościach opartym na funkcjonującym w Stanach Zjednoczonych tzw. systemie MLS (ang. *Multiple Listing System* – system wielokrotnego oferowania) (karta nr 1227). MLS to nowoczesny system wymiany ofert pomiędzy agencjami nieruchomości, który pozwala na przedstawianie klientom aktualnych ofert ze wszystkich biur uczestniczących w systemie. Podstawą jego funkcjonowania jest praca na bazie umów z klauzulą wyłączności. Po podpisaniu takiej umowy z klientem, pośrednik-uczestnik Systemu wprowadza do systemu zgłoszoną ofertę, która jest udostępniana pozostałym uczestnikom Systemu oraz klientom (za: www.pref.com.pl). MLS obejmuje system informatycznej wymiany ofert oraz zbiór zasad współpracy i polega na tym, że za realizację sprzedaży nieruchomości odpowiada tylko jeden pośrednik – ten, który podpisał umowę z klientem. Pośrednik ten po podpisaniu umowy, wprowadza ofertę do informatycznego systemu MLS, dzięki czemu wszyscy pośrednicy działający na rynku mają poprzez ten system dostęp do oferty i mogą ją sprzedawać. Dzięki temu sposobowi obsługi klienta ponad 90% transakcji na rynku nieruchomości w USA obsługiwana jest poprzez pośredników w obrocie nieruchomościami (karty nr 1226-1227).

Istotą funkcjonowania Systemu Oferowania Nieruchomości opartego na systemie MLS jest więc dystrybucja i wymiana za pośrednictwem skomputeryzowanej bazy danych, specjalnego oprogramowania, portalu internetowego i miesięcznika ofert z klauzulą wyłączności. Warunkiem wprowadzenia oferty do systemu jest podpisanie przez biuro partnerskie SON umowy zawierającej klauzulę wyłączności. O prawie pośredników w obrocie nieruchomościami do zawierania tego typu umów stanowi art. 180 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn zm.), zgodnie z którym *Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika lub przedsiębiorcy. Art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.*

Zastrzeżenie wyłączności w odniesieniu do umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami polega na tym, że kontrahent pośrednika zobowiązuje się, iż w czasie obowiązywania umowy nie będzie korzystał z usług innego pośrednika lub przedsiębiorcy¹. Oznacza to wyłączność wykonania oferty przez pośrednika i zapłaty mu wynagrodzenia bez względu na to, kto pozyskał nabywcę – zleceniodawca czy pośrednik. Wyłączność zlecenia pośrednictwa jest obustronnie korzystna, gdyż oferentowi zapewnia szybkie dokonanie transakcji przez fakt włączenia wszystkich pośredników do obrotu, a pośrednikowi zapewnia

¹ G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005.

wynagrodzenie, jeśli transakcja dojdzie do skutku przy pomocy innego pośrednika lub wskutek starań samego zleceniodawcy².

Wyłączność zlecenia jest więc równoznaczna tym, że pośrednik, który zawarł umowę staje się jedynym prowadzącym sprzedaż w imieniu swojego klienta. Niezależnie od tego, czy to inne biuro nieruchomości skieruje do niego klienta, sprzedaż realizuje do końca pośrednik, który posiada wyłączność i który ma gwarancję uzyskania wynagrodzenia wynikającego z zawartej umowy. System Oferowania Nieruchomości opiera swoją działalność na udostępnianiu za pośrednictwem mediów (internet, gazeta) ofert na wyłączność wszystkim uczestnikom Systemu. Każdy z uczestników SON ma więc możliwość realizacji transakcji w odniesieniu do wszystkich ofert, przy czym biuro, które wprowadziło ofertę do Systemu ma zagwarantowaną zapłatę prowizji.

Od momentu podpisania umowy praca z ofertą dotyczącą nieruchomości wygląda w SON w ten sposób, że biuro, które podpisało umowę pośrednictwa sprawdza stan prawny i techniczny nieruchomości, dokonuje jej opisu, wprowadza zebrane informacje do programu biurowego MLSO, opracowuje ofertę od strony reklamowej i za pomocą programu MLSO wprowadza nieruchomość do reklamy na portalu www.son.com.pl, który pełni rolę centralnej bazy wszystkich ofert nieruchomości w Systemie. Prezentowane są na nim wszystkie informacje i zdjęcia nieruchomości bez danych adresowych i osobowych właścicieli. Po wprowadzeniu danej oferty do systemu, pośrednicy nieruchomości za pomocą programu biurowego MLSO określają jednocześnie, w jaki sposób nieruchomość ma być reklamowana w czasopiśmie *Inwestuj w Nieruchomości*. Następnie firma redagująca gazetę pobiera dane bezpośrednio z portalu i po ich pogrupowaniu i uporządkowaniu w taki sposób, aby ułatwić ich przeglądanie klientom dokonuje składu gazety. O tym jak często i w jakiej formie ma się pokazać reklama nieruchomości w gazecie decyduje pośrednik. SON nie nakłada w tym zakresie żadnych rygorów (karty nr 1228-1229).

Szczegółowe warunki współpracy w ramach SON określają, jak już podniesiono, *Umowy uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości oraz Promocyjne Umowy uczestnictwa Kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości*, a także *Regulamin SON* stanowiący załącznik do w/w umów (karty nr 80-83, 88-91).

Stosownie do § 8 ust. 1 pkt a) *umów uczestnictwa w SON* oraz stosownie do § 9 ust. 1 pkt a) *Promocyjnych umów uczestnictwa kandydata do SON*, Uczestnik lub Kandydat do Systemu zobowiązuje się przestrzegać i stosować w codziennej działalności zawodowej regulaminy i standardy SON Sp. z o.o. stanowiące integralną część tych umów. § 7 ust. 2 *umów uczestnictwa* przewiduje natomiast, iż SON ma prawo do nakładania kar pieniężnych lub wykluczenia z uczestnictwa w Systemie tych pośredników, którzy nie przestrzegają i nie stosują w swojej codziennej działalności zawodowej umów, regulaminów i zasad współpracy, standardów obsługi klientów oraz procedur określonych w dokumentach będących załącznikami do umów uczestnictwa.

Regulamin SON stanowiący załącznik nr 1 do przedmiotowych umów uczestnictwa, w wersji obowiązującej do dnia 1 października 2005 roku, w § 2 ust. 6 zobowiązywał pośredników współpracujących z SON do stosowania w umowach pośrednictwa zapisów obowiązkowych wskazując, że wzory ramowe umów z takimi zapisami stanowią załącznik nr 1 do *Regulaminu*. Do dnia 1 października 2005 r. Załącznikiem Nr 1 do *Regulaminu SON* był wzór *Umowy pośrednictwa sprzedaży/wynajmu lokalu/nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia)/wynajmu* (karty nr 84-85). W treści przedmiotowego wzoru zawarte były następujące postanowienia dotyczące zarówno cenowych, jak i niecenowych warunków świadczenia usług:

- § 3 ust. 1 wzorcowej umowy stanowił, że *Wynagrodzenie Agencji za określoną usługę wynosi ... zł (słownie: ...), ale nie mniej niż 500zł (...) płatne w następujący sposób:*
 - 1) *jednorazowo w całości przy podpisaniu umowy sprzedaży / wynajmu lub*
 - 2) *w dwóch częściach – w przypadku, gdy zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży – 50% należnego wynagrodzenia*
 - 3) *a pozostałe 50% przy podpisaniu umowy przyrzeczonej.*
- § 3 ust. 2 *Umowy* stanowił, że *W przypadku nieterminowego uiszczenia należności opisanych powyżej Zamawiający zapłaci odsetki umowne w wysokości 0,5% za każdy dzień zwłoki.*
- § 5 ust. 1 stanowił, że *zamawiający zapłaci na rzecz Agencji karę umowną w wysokości 2,5 % wartości ceny oferowanej nieruchomości, zadeklarowanej w niniejszej umowie, jeżeli:*
 - 1) *Agencja odstąpi od niniejszej umowy z przyczyn określonych w § 4 (tj. w przypadku, gdy: zamawiający nie udostępnia lokalu/nieruchomości do oględzin klientom Agencji, nie przedłoży Agencji niezbędnych dokumentów w celu realizacji przedmiotu umowy, wyjdą na jaw*

² J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002

okoliczności faktyczne lub prawne nie ujawnione przez zamawiającego, z powodu których wykonanie przedmiotu umowy nie będzie możliwe, lub w sposób znaczny utrudnione);

- 2) Zamawiający dokona zbycia/wynajmu lokalu/nieruchomości z pominięciem Agencji z klientem wskazanym przez Agencję,
 - 3) Zamawiający pomimo rezygnacji ze sprzedaży/wynajmu lokalu/nieruchomości, o której mowa w § 2 pkt 3 umowy dokona zbycia/wynajmu nieruchomości/lokalu w okresie wyłączności, do którego umowa pośrednictwa miała trwać pierwotnie, zgodnie z § 2 pkt 1 i 2.
- Zgodnie z § 7 umowy, Jeżeli zamawiający nie przystąpi do realizacji umowy sprzedaży/wynajmu na warunkach przez niego uprzednio zaakceptowanych z klientem wskazanym przez Agencję jest zobligowany do zapłaty na rzecz Agencji kary umownej w wysokości 5% wartości ceny ofertowej nieruchomości zadeklarowanej w niniejszej umowie – w terminie 3 dni od rezygnacji.
 - Ponadto, stosownie do § 6 W przypadku wyszukania przez Agencję nabywcy/najemcy deklarującego pisemną wolę zakupu/najmu lokalu/nieruchomości za cenę ofertową lub do niej zbliżoną – jednak nie większą niż o 10% oraz odmowy sprzedaży przez Zamawiającego za tę kwotę – wynagrodzenie jest płatne w 100% ustalonej kwoty, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia woli zakupu/najmu.

Ustalono, że zobowiązanie do stosowania w zawieranych umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów ramowego wzoru *Umowy pośrednictwa sprzedaży/wynajmu lokalu/nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży (zbycia)/wynajmu* przyjęły na siebie podmioty wymienione w punkcie I i II sentencji niniejszej decyzji, które podpisały *Umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami* bądź *Promocyjne umowy uczestnictwa kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości* (karty nr 127-234, 378-381, 383-384, 387-388, 390-391, 393-394, 396-397, 405-406, 414-141 verte, 417-418, 1507-1528, 1552-1557).

W toku postępowania antymonopolowego ustalono, że w dniu 25 sierpnia 2005r. zarząd Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. podjął Uchwałę Nr 01/08/2005 wprowadzającą z dniem 1 października 2005 r. *Regulamin SON* w nowym brzmieniu (karta nr 1233). Z treści nowo opracowanego *Regulaminu* usunięty został zapis zawarty w § 2 ust. 6 nakładający na biura nieruchomości współpracujące z SON obowiązek stosowania w zawieranych umowach zapisów obowiązkowych zawartych w treści ramowego wzoru umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z podjętą uchwałą wycofano również Załącznik Nr 1 do *Regulaminu* w postaci ramowego wzorca umownego (karty nr 1233, 1256-1258).

Uczestnicy Systemu poinformowani zostali o wprowadzeniu nowego *Regulaminu* w dniu 3 października 2005 za pośrednictwem Komunikatu Zarządu SON. Powyższa informacja przekazana została w formie pisemnej, za pomocą poczty elektronicznej oraz poprzez zamieszczenie na stronie internetowej SON komunikatu o następującej treści:

„Napływają z różnych regionów kraju sygnały o ciągłym kwestionowaniu różnego rodzaju zapisów w umowach pośrednictwa przez UOKiK. Regulamin SON nie narzuca uczestnikom systemu treści stosowanych przez nich umów pośrednictwa. Każdy uczestnik Systemu sam kształtuje ostateczną treść umów pośrednictwa. Jeden z zapisów Regulaminu zobowiązuje tylko uczestników do stosowania pewnych obowiązkowych zapisów zabezpieczających zarówno ich, jak i pośredników współpracujących przed utratą prowizji na skutek działań nieuczciwych klientów. Mając jednak na względzie, że intencje proponowania tych zapisów mogą być niewłaściwie interpretowane przez służby państwowe, aby nie narażać uczestników systemu na sankcje karne z tego tytułu, zarząd SON postanawia usunąć z regulaminu dotychczasowy załącznik nr 1 – wzory umów. Ponadto do Regulaminu wprowadzono niewielkie poprawki natury reakcyjnej i porządkowej (karta nr 1254).

System Oferowania Nieruchomości w piśmie skierowanym do Organu Antymonopolowego poinformował ponadto, że wycofanie z treści *Regulaminu* zapisu zawartego w § 2 ust. 6 oraz wycofanie ramowego wzoru umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami było związane z pytaniami niektórych uczestników Systemu o obowiązek stosowania tych umów w praktyce. Jak wskazano uświadomiło to niezamierzony błąd, iż zobowiązanie do stosowania zapisów obowiązkowych ramowego wzorca może być odebrane dosłownie, jako obowiązek stosowania jednolitego wzorca umownego przez wszystkie biura współpracujące z Systemem, co nigdy nie było celem działania w ramach SON (karta nr 1233). Spółka SON podniosła, iż nie było jej zamiarem zobowiązywanie członków systemu do stosowania jednolitego wzorca, ani do narzucania wysokości wynagrodzenia. Działanie takie byłoby szkodliwe dla rozwoju Systemu, którego biura partnerskie działają na wyjątkowo konkurencyjnym rynku, zaś na różnych rynkach lokalnych występuje zróżnicowane stawki wynagrodzeń pośredników. Wskazano ponadto, że nigdy nie podejmowano jakichkolwiek kroków w celu weryfikacji zgodności treści umów zawieranych przez biura współpracujące w ramach SON z treścią umowy ramowej (karta nr 1232).

Uczestnicy niniejszego postępowania współpracowali z SON Sp. z o.o. w następujących okresach czasu (licząc do dnia 1 października 2005r. tj. do czasu wprowadzenia nowego *Regulaminu SON*) (karty nr 127-

234, 378-381, 383-384, 387-388, 390-391, 393-394, 396-397, 405-406, 414-411 verte, 417-418, 1507-1528, 1552-1557, 1156, 413, 534, 1367, 774, 1831, 1234-1239):

L.p.	Przedsiębiorca	Data podpisania umowy uczestnictwa w SON lub promocyjnej umowy uczestnictwa kandydata do SON	Data, od której obowiązuje umowa	Data wystąpienia z SON (jeżeli nastąpiło to przed dniem 01.10.2005r.)	Liczba lat i pełnych miesięcy współpracy z SON (w okresie do dnia 01.10.2005r.)
1	Adam B. „Renoma B.”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
2	Stanisław J. „REAL”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
3	Jan O. i Waldemar G., LIDER s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
4	Alfred Z. „HEPI”	27.01.2004r.	01.02.2004r.	30.06.2005r.	1 rok i 5 miesięcy
5	Piotr S. „KWADRAT”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
6	Adam N., Halina N., Witold C, Marta C., Agencja Nieruchomości „N. i C.”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
7	Anna D. „PROFESJA PLUS”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
8	Marcin G. ,Wiesław K., MOTOKOM s.c.	18.10.2003r.	01.01.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
9	Beata G. „Panorama Nieruchomości”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
10	Tadeusz Ł. „TADLEX”	09.04.2004r.	09.04.2004r.	-	1 rok i 5 miesięcy
11	Mirella P. – C. „PERFEKT MEBEL”	28.05.2004r.	01.06.2004r.	-	1 rok i 4 miesiące
12	Konrad B. Edwarda B. Coni B. s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
13	Danuta P. Kazimierz P. „BEST” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
14	Henryk W.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
15	Zbigniew Ł. Danuta W. Agencja Nieruchomości DOMUS	18.10.2005r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
16	Andrzej K., Bożena K., Jan R. Agencja Nieruchomości „Pod Orłem” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	31.07.2005r.	1 rok i 9 miesięcy
17	Janusz R., Biuro Pośrednictwa i Doradztwa Ekonomicznego	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
18	Grzegorz K. „Big”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
19	Romuald C. Przedsiębiorstwo Handlowe „ROMEKS”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
20	Mariola P.-O. Nieruchomości, Obsługa Inwestycji	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
21	Marian O. „OLMAR”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
22	Józef W. „KRM Nieruchomości”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy

23	Janusz H., Iwona S.– J. TERRA FIRMA s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
24	Ireneusz C. „BENI”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	30.09.2005r.	1 rok i 11 miesięcy
25	Stanisław D. „CENTRUM”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
26	Antoni T. „MANAGER”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
27	Andrzej B. „ALFA”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
28	Zbigniew G., Aleksandra G., Nieruchomości i Architektura „AGART”	01.11.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
29	Beata S. „BEATA”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
30	Józef K., Teresa L., DACZA s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
31	Artur S., Danuta S., „TRAXCON” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
32	Teresa Z., Roman L., ALIANS s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
33	Rafał T. „ARDOM”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
34	Witold R., Ksenia Z., Biuro Obrotu Nieruchomościami „PIK” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
35	Jan J., Małgorzata J.– G. „UNIVESRAL” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	28.02.2005r.	1 rok i 4 miesiące
36	Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALURG”	18.10.2003r.	01.01. 2004r.	-	1 rok i 10 miesięcy
37	Honorata F. „IWA”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
38	Paweł W.„MANAGER VI”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
39	Adam K.„BESKIDY”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
40	Krzysztof M., Jarosław J., Nieruchomości „J. & M.”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	31.07.2005r.	1 rok i 9 miesięcy
41	Joanna B. „JORAX”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
42	Waldemar D. „POSESJA”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
43	Kazimierz K. „INWESTYCJA”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
44	Waldemar W., Anna W., Agnieszka G., Agencja Nieruchomości „W.” s.c.	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
45	Aneta K., Andrzej O., ATENA Nieruchomości	18.10.2003r.	01.11.2003r.	23.02.2005r.	1 rok i 3 miesiące
46	Monika K. „Nova- Nieruchomości”	20.04.2004r.	20.04.2004r.	-	1 rok i 5 miesięcy
47	Tomasz W. „TOMEX”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	30.09.2005r.	1 rok i 11 miesięcy
48	Anna K. „BAH”	06.09.2004r.	06.09.2004r.	30.09.2005r.	1 rok
49	Arkadiusz K. „BROKER”	09.03.2004r.	16.03.2004r.	-	1 rok i 6 miesięcy
50	Wojciech D. „PROFESJA LEX”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy

51	Sylvia J. „UNIDOM”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
52	Jerzy C. „C. Nieruchomości”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
53	Czesław Z. „Nieruchomości Z.”	25.03.2004r.	01.04.2004r.	31.03.2005r.	1 rok
54	Przemysław U. Agencja Nieruchomości „U.”	18.10.2003r.	01.11.2003r.	-	1 rok i 11 miesięcy
55	Jan B. „House Consulting”	29.11.2004r.	01.12.2004r.	-	10 miesięcy
56	Irena P. „SOLEY”	23.12.2004r.	01.01.2005r.	-	9 miesięcy
57	Waldemar L., Bożena L., KORONA Biuro Nieruchomości	23.12.2004r.	01.01.2005r.	-	9 miesięcy
58	Piotr C. „AQUA VITAE PULS”	28.12.2004r.	01.01.2005r.	30.04.2005r.	4 miesiące
59	Anna P. „GEO-DOM”	31.12.2004r.	31.12.2004r.	30.04.2005r.	4 miesiące
60	Joanna L. P.P.H. Markus	17.03.2005r.	17.03.2005r.	-	6 miesięcy
61	Irena K. „ROTUNDA”	03.11.2004r.	03.12.2004r.	-	10 miesięcy
62	Halina O. P.H.U. „DOM”	09.04.2004r.		-	1 rok i 5 miesięcy
63	Piotr P. „PARCELA”	03.11.2004r.	03.12.2004r.	-	10 miesięcy
64	Wacław B., Andrzej K., Zdzisław P., „Bielskie Centrum Nieruchomości” s.c.	15.11.2004r.	15.11.2004r.	-	10 miesięcy
65	Barbara S. „KONTUR”	28.06.2005r.	01.08.2005r.	-	2 miesiące
66	Teresa K. „AKCES Nieruchomości”	28.06.2005r.	01.08.2005r.	-	2 miesiące
67	Agnieszka K. „KONKRET”	30.06.2005r.	01.08.2005r.	-	2 miesiące
68	Magdalena B. „Nieruchomości B.”	19.08.2005r.	01.09.2005r.	-	1 miesiąc
69	Michał S. „Biuro Handlowe, Nieruchomości”	23.12.2004r.	01.01.2005r.	30.04.2005r.	4 miesiące
70	Katarzyna B. – C. „LOKUM”	10.06.2005r.	01.07.2006r.	-	3 miesiące

Z powyższego wynika, iż na dzień 01.10.2005r. z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. współpracowali uczestnicy niniejszego postępowania będący właścicielami ogółem 58 biur nieruchomości. Przedsiębiorcy będący właścicielami 12 pozostałych biur nieruchomości wystąpili z SON przed dniem 01.10.2005r.

W niniejszym postępowaniu antymonopolowym zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów na mocy Postanowienia Nr 1 z dnia 19.10.2005r. postawiony został między innymi Annie S. prowadzącej działalność gospodarczą zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry, Piotrowi S. prowadzącemu działalność gospodarczą zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry oraz Marianowi J. prowadzącemu działalność gospodarczą zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry – przedsiębiorcom prowadzącym wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Biuro Nieruchomości „KWADRAT” s.c. w Chorzowie.

Jak ustalono w toku postępowania dwóch ze współników w/w spółki cywilnej zaprzestало prowadzenia działalności gospodarczej i z dniem 30.10.2005r. decyzją Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry zostało wykreślonych z ewidencji działalności gospodarczej. Dotyczy to Anny S. oraz Mariana J. W związku z powyższym rozwiązaniu uległa również zawiązana przez przedmiotowych przedsiębiorców spółka cywilna. Kontynuatorem działalności, jaka prowadzona była w ramach zlikwidowanej spółki cywilnej jest obecnie Pan Piotr S., który prowadzi indywidualną działalność gospodarczą jako Biuro Nieruchomości „KWADRAT” w Chorzowie.

W toku przeprowadzonego postępowania antymonopolowego ustalono, że w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie Nieruchomościami prowadzonym przez Ministra Transportu i Budownictwa według

stanu na dzień 18.10.2003r. zarejestrowanych było 538 osób z terenu województwa śląskiego, które uzyskały prawo wykonywania działalności zawodowej jako licencjonowani pośrednicy w obrocie nieruchomościami³.

W toku postępowania antymonopolowego jego uczestnicy przedstawili informacje i dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętego w 2005 roku przychodu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Z uzyskanych informacji wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” osiągnęła przychód w wysokości 9 147 241,32 PLN. Wysokość przychodu uzyskanego w 2005r. przez pozostałych uczestników postępowania przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji [tajemnica przedsiębiorstwa].

Mając powyższe na uwadze Organ Antymonopolowy zważył, co następuje.

I. Dla uznania, że niniejsza sprawa ma charakter antymonopolowy, niezbędne jest ustalenie, czy w jej okolicznościach doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Ustawa antymonopolowa należy więc do sfery prawa publicznego, a instrumenty w niej przewidziane mogą być stosowane jedynie wówczas, gdy na skutek działań przedsiębiorców naruszony jest interes publicznoprawny.

Pojęcie interesu publicznego w postępowaniu antymonopolowym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Antymonopolowego (obecnie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów) naruszenie interesu publicznego ma miejsce przede wszystkim wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa konkurencji dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku niekorzystne zjawiska⁴. Ustawa antymonopolowa w odniesieniu do konkurencji chroni interes publiczny polegający na zapewnieniu właściwych warunków funkcjonowania rynku gospodarczego⁵.

Czynnikiem niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania rynku jest możliwość powstania i rozwoju konkurencji. Dobrem chronionym na podstawie przepisów ustawy antymonopolowej jest więc konkurencja rozumiana jako zjawisko o charakterze instytucjonalnym. Za zagrożenie lub naruszenie mechanizmu konkurencji w takim ujęciu należy uznać działania, które dotyczą sfery szerszego kręgu uczestników rynku, a więc dotyczą konkurencji rozumianej nie jako sytuację pojedynczego przedsiębiorcy, lecz zaburzeń na rynku rozumianych jako negatywne zjawiska charakteryzujące jego funkcjonowanie⁶. Tylko w warunkach konkurencji przedsiębiorcy i konsumenci mają gwarancję realizacji konstytucyjnej wolności gospodarczej i ochrony swoich praw. Jej istotą jest współzawodnictwo niezależnych podmiotów w celu uzyskania przewagi pozwalającej na osiągnięcie maksymalnych korzyści ekonomicznych ze sprzedaży towarów i usług oraz maksymalne zaspokojenie potrzeb konsumentów na możliwie najkorzystniejszych warunkach. Działanie w warunkach konkurencji wymaga samodzielności w podejmowaniu decyzji. Dlatego wszelkie formy grupowych działań przedsiębiorców, które są w stanie ograniczyć wolność działalności gospodarczej uczestników rynku i sztucznie zmienić stosunki rynkowe prowadzą do zakazanego zniekształcenia konkurencji, a przez to godzą w interes publiczny.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż zachowania będące przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu antymonopolowym przejawiające się z przyjęciu przez przedsiębiorców współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. zobowiązania do stosowania w treści zawieranych umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ujednoliconych zapisów dotyczących wysokości prowizji minimalnej, sposobu płatności za wykonane usługi oraz wysokości kar i odsetek umownych godzą w tak rozumianą konkurencję na całym obszarze funkcjonowania SON, gdyż w sztuczny sposób wpływają na stosunki rynkowe zachodzące pomiędzy skarżonymi przedsiębiorcami. Działania zmierzające do ujednolicenia warunków świadczonych usług uznać należy za niedopuszczalną ingerencję w swobodę prowadzenia działalności gospodarczej przez niezależne podmioty, która skutkować mogła w sposób negatywny nie tylko w sferze konkurencji, ale również w stosunku do wszystkich rzeczywistych i potencjalnych nabywców korzystających z usług oferowanych przez uczestników niniejszego postępowania, godząc w ich interesy ekonomiczne. Uznać zatem należy, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy zagrożony został interes publicznoprawny, co uzasadnia ocenę zachowania stron niniejszego postępowania antymonopolowego w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym przedsiębiorcom świadczącym usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami współpracującym z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp.

³ za: <http://rejestr.mi.gov.pl/index.html>

⁴ Wyrok Sądu Antymonopolowego z 24.01.1991r. sygn. XV Amr 8/90.

⁵ Wyrok Sądu Antymonopolowego z 23.10.2002 r. sygn. XVII Ama 133/01.

⁶ Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 28.11.2003 r. sygn. XVII Ama 105/02.

z o.o. w Katowicach postawiony został zarzut zawarcia niedozwolonego porozumienia ograniczającego konkurencję polegającego na ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków sprzedaży towarów poprzez przyjęcie – w zawieranych *Umowach uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości* oraz w *Promocyjnych umowach uczestnictwa kandydata do Systemu Oferowania Nieruchomości* – zobowiązania do stosowania w treści umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów obowiązkowych zamieszczonych w ramowym wzorze *Umowy pośrednictwa sprzedaż 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, co stanowić może naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stosownie do przedmiotowego przepisu *Zakazane są porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym, polegające w szczególności na ustalaniu bezpośrednio lub pośrednio cen sprzedaży towarów.*

Zawarty w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakaz zawierania porozumień ograniczających konkurencję skierowany jest do przedsiębiorców i ich związków. W myśl art. 4 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 86 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. – Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1808), pod pojęciem „przedsiębiorcy” należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.) tj. osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą (art. 4 ust. 1 w/w ustawy). Za przedsiębiorców, stosownie do art. 4 ust. 2 tejże ustawy, uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. „Działalnością gospodarczą” jest natomiast, zgodnie z przepisem art. 2 przedmiotowej ustawy, zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie i wydobywanie kopaliny ze złóż, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Ponadto, zgodnie z art. 4 pkt 1) lit. b) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorcą jest również osoba fizyczna wykonująca zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadząca działalność w ramach wykonywania takiego zawodu.

Niewątpliwie strony niniejszego postępowania – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami indywidualnie lub jako wspólnicy spółek cywilnych – są przedsiębiorcami w rozumieniu art. 4 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prowadzą one bowiem we własnym imieniu i na własny rachunek działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (działalność usługową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami). Fakt prowadzenia przez nich działalności gospodarczej w powyższym zakresie potwierdzają załączone do akt sprawy odpisy z ewidencji działalności gospodarczej (karty nr 235-373, 1820, 1824, 1832, 1836, 1855, 1860). Przymiot przedsiębiorcy posiada także Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” z siedzibą w Częstochowie, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000094774 (karty nr 327-328). W związku z powyższym podmioty, którym w niniejszej sprawie postawiono zarzut zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję są biernie legitymowane w postępowaniu antymonopolowym.

Praktyki ograniczające konkurencję ujawniają się na określonym rynku właściwym. Stąd też dla poprawnej oceny zachowania uczestników niniejszego postępowania w kontekście zastosowania art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest zdefiniowanie rynku właściwego w sprawie. Zgodnie z art. 4 pkt 8) w/w ustawy przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, uznawane są przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu panują zbliżone warunki konkurencji. Pod pojęciem towarów rozumieć należy, w myśl art. 4 pkt 6) ustawy antymonopolowej, zarówno rzeczy, jak i energię, papiery wartościowe i inne prawa majątkowe, usługi, a także roboty budowlane.

Pojęcie rynku właściwego odnosi się przedmiotowo do wszystkich wyrobów (usług) jednego rodzaju, które ze względu na swoje szczególne właściwości odróżniają się od innych wyrobów (usług) w taki sposób, że nie istnieje możliwość dowolnej ich zamiany. Rynek właściwy produktowo obejmuje wszystkie towary, które służą zaspokajaniu tych samych potrzeb nabywców, mają zbliżone właściwości, podobne ceny i reprezentują podobny poziom jakości⁷. Niezbędnym elementem rynku właściwego jest także jego wymiar

⁷ E. Modzelewska-Wąchal, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2002, s. 49.

geograficzny, oznaczający konieczność wskazania obszaru, na którym warunki konkurencji, mające zastosowanie do określonych towarów, są jednakowe dla wszystkich konkurentów.

Zatem, aby wyznaczyć rynek właściwy określoną działalność poddaje się analizie z punktu widzenia asortymentowego, a także geograficznego.

W niniejszej sprawie rynkiem właściwym w ujęciu produktowym są usługi, do których odnosi się zarzucane porozumienie ograniczające konkurencję, tj. usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiące towar w rozumieniu art. 4 pkt 6) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Definicja pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarta jest w art. 180 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603). Zgodnie z tym przepisem przedmiotowa działalność polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- innych umów niż określone powyżej, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Zdaniem Organu Antymonopolowego rynkiem właściwym w ujęciu terytorialnym jest natomiast w niniejszej sprawie rynek regionalny obejmujący obszar województwa śląskiego. Za takim wyznaczeniem granic rynku przemawia zasięg geograficzny działalności Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. oraz założenia, jakie przyświecały jego utworzeniu.

Wyodrębniając obszar rynku właściwego pod względem geograficznym Organ Antymonopolowy wziął pod uwagę, iż celem SON jest stworzenie na terenie województwa śląskiego regionalnego portalu wymiany ofert o nieruchomościach. To na tym obszarze koncentruje się działalność stron niniejszego postępowania w zakresie świadczenia usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. System skupia przedsiębiorców, których miejsce wykonywania działalności gospodarczej znajduje się na terenie województwa śląskiego (jakkolwiek w założeniu SON otwarty jest dla pośredników z całego kraju); na tym terytorium zlokalizowane są również nieruchomości będące przedmiotem prezentacji i wymiany w ramach SON.

Analizując geograficzny wymiar rynku relewantnego w przedmiotowej sprawie należy wziąć także pod uwagę mechanizm współpracy przedsiębiorców w ramach SON. Polega on na tym, że po zawarciu przez danego uczestnika Systemu umowy pośrednictwa w sprzedaży bądź najmie nieruchomości z klauzulą wyłączności, oferta dotycząca tej nieruchomości zamieszczana jest w portalu internetowym www.son.com.pl względnie w czasopiśmie *Inwestuj w Nieruchomości*, a następnie udostępniania wszystkim uczestnikom Systemu, którzy mogą ją oferować. W ten sposób każdy z uczestników SON ma możliwość realizacji transakcji w odniesieniu do wszystkich ofert zamieszczonych w Systemie. Rozpowszechnienie przez danego pośrednika oferty przy pomocy narzędzi udostępnianych przez SON ma za zadanie umożliwienie znalezienia kontrahenta dla oferowanej przez niego nieruchomości za pośrednictwem innego przedsiębiorcy i doprowadzenie do sfinalizowania transakcji dotyczącej tej nieruchomości we współpracy pomiędzy dwoma biurami. Każdy z pośredników uczestniczących w Systemie ma więc możliwość wyszukiwania klientów dla danej oferty niezależnie od miejsca położenia oferowanej nieruchomości. Jak podnoszono w toku postępowania współpraca na powyższych zasadach ma służyć przyspieszeniu sprzedaży nieruchomości dzięki możliwie szerokiemu rozpropagowaniu oferty, która trafi do możliwie szerokiej liczby potencjalnych kontrahentów.

Zasięg działania Systemu Oferowania Nieruchomości obejmuje województwo śląskie. W związku z powyższym założenie działania SON jest takie, iż każdy pośrednik współpracujący z Systemem ma możliwość doprowadzenia do zrealizowania dowolnej transakcji w odniesieniu do dowolnej nieruchomości znajdującej się na tym obszarze, bez względu na miejsce jej położenia. Oznacza to, że klient zamierzający sprzedać lub nabyć nieruchomość znajdującą się w odległej części województwa – dzięki współpracy w ramach SON – może zwrócić się do dowolnego biura nieruchomości współpracującego z Systemem położonego w miejscu zamieszkania lub siedziby klienta, dysponującego ofertami nieruchomości z całego województwa śląskiego. O wyborze agencji nieruchomości pośredniczącej w zawarciu danej transakcji nie będzie zatem decydować miejsce położenia planowanej do nabycia lub sprzedaży nieruchomości. Przykładowo klient z Katowic poszukujący nieruchomości o charakterze rekreacyjnym w okolicach Bielska – Białej może zwrócić się nie tylko do agencji nieruchomości właściwej ze względu na miejsce położenia poszukiwanej nieruchomości, lecz również do agencji zlokalizowanej w miejscu swojego zamieszkania, która dzięki współpracy w ramach Systemu dysponuje ofertami z całego województwa śląskiego. Oznacza to, iż – jak wskazała Spółka SON w toku postępowania – *Do załatwienia sprawy związanej z kupnem lub sprzedażą nieruchomości w odległej części województwa klient może zatrudnić uczestnika SON z najbliższej mu miejscowości, a on w ramach współpracy w systemie załatwi jego problem.*

Po stronie biur nieruchomości działających w ramach SON istnieje zatem pełna substytucyjność

oferowanych usług. Każde z nich może świadczyć usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w odniesieniu do dowolnych nieruchomości (oferowanych w ramach Systemu), co umożliwi współpracę wewnątrz SON. Dla klienta agencji nieruchomości chcącego sprzedać lub kupić (wynająć lub nająć) nieruchomość w odległej części województwa substytutem usługi pośrednictwa świadczonej przez biuro właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości będzie zatem usługa oferowana przez biuro nieruchomości położone w miejscu zamieszkania klienta, które dysponuje ofertami wszystkich pośredników współpracujących w ramach SON. Jako, że oferowane przez nich nieruchomości zlokalizowane są na terenie województwa śląskiego, rynek właściwy w ujęciu terytorialnym obejmuje powyższy obszar, na którym warunki świadczenia usług są jednolite zarówno biorąc pod uwagę ceny oferowanych usług, preferencje nabywców oraz brak barier dostępu do tak rozumianego rynku.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy rynkiem właściwym jest zatem rynek usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmujący obszar województwa śląskiego.

W niniejszej sprawie przedsiębiorcom współpracującym w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. postawiono zarzut zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jak już podniesiono, w myśl powyższego przepisu, zakazane są porozumienia pomiędzy przedsiębiorcami, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym polegające w szczególności na ustalaniu bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu lub sprzedaży towarów.

Celem zakazu porozumień ograniczających konkurencję zawartego w art. 5 ustawy antymonopolowej jest ochrona konkurencji rozumianej jako współzawodnictwo niezależnie działających podmiotów zmierzających do osiągnięcia podobnych celów gospodarczych, której nieodzownym elementem jest niezależne i powiązane z ryzykiem ustalanie przez przedsiębiorców własnej strategii rynkowej. Prawidłowe działanie mechanizmu stabilnej i efektywnej konkurencji wymaga zatem, aby uczestnicy rynku – posiadający niepełną wiedzę o przebiegu procesów rynkowych i działaniach swoich konkurentów – w samodzielny sposób, w oparciu o rachunek ekonomiczny, podejmowali decyzje odnośnie określania swoich zachowań na rynku, w tym warunków, na jakich zamierzają sprzedawać oferowane przez siebie towary. U podstaw zakazu zawierania porozumień ograniczających konkurencję leży więc postulat samodzielności rynkowej, z którego wynika zakaz nawiązywania wszelkich kontaktów, których celem lub skutkiem jest wykluczenie lub ograniczenie ryzyka związanego z suwerennym działaniem w warunkach konkurencji⁸. Dlatego wszelkie formy grupowych działań przedsiębiorców, które mogą ograniczyć wolność działalności gospodarczej i sztucznie zmienić stosunki rynkowe prowadząc tym samym do zniekształcenia konkurencji są zakazane i sprzeciwiają się założeniom gospodarki rynkowej.

W niniejszej sprawie zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję pomiędzy przedsiębiorcami współpracującymi z Systemem Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. w zakresie ustalenia minimalnej wysokości prowizji za świadczone usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, sposobu płatności prowizji, wysokości kar umownych oraz odsetek umownych pobieranych w przypadku nieuregulowania należności w terminie. Zarzucane porozumienie ma charakter horyzontalny – dotyczy relacji pomiędzy przedsiębiorcami działającymi na tym samym szczeblu obrotu towarowego.

Jak podnosi się w piśmiennictwie, spośród wszystkich rodzajów porozumień ograniczających konkurencję, ustalenie przez przedsiębiorców stosowanych cen (tj. porozumienie poziome o koordynacji cen) uznawane jest za jedno z najcięższych naruszeń zakazu praktyk ograniczających konkurencję. Ceny są bowiem elementem umowy na ogół najsilniej oddziałującym na relacje konkurencyjne między przedsiębiorcami, a zarazem wpływającym na wybór ofert przez odbiorców. Konkurencja cenowa między przedsiębiorcami pozwala na utrzymywanie cen na poziomie możliwym do zaakceptowania przez konkurentów i ich kontrahentów, a zarazem wymusza na tych pierwszych wzrost efektywności i redukcję kosztów⁹.

Podkreślenia wymaga również, że sprawnie działający system konkurencji (w tym konkurencji cenowej) wywiera również wpływ na rynek konsumencki, tworzy bowiem na nim możliwość dokonywania racjonalnych wyborów produktów, które najlepiej zabezpieczają potrzeby odbiorców. Niedozwolone porozumienia ograniczające konkurencję powodują, że warunki sprzedaży towarów, w tym ceny, są mniej korzystne niż wynikałoby to z wolnorynkowej gry popytu i podaży, ze szkodą dla nabywców. Celem zakazu porozumień ograniczających konkurencję jest zatem oprócz optymalizacji efektywności działań ekonomicznych, ochrona interesów konsumentów, którzy są najsłabszymi uczestnikami rynku. Dla nich konkurencja oznacza bowiem niższe ceny, bogatszą ofertę i wyższą jakość towarów i usług oraz możliwość dokonywania racjonalnych wyborów takich produktów, które najlepiej zaspokajają ich potrzeby.

⁸ M.A. Dauses, *Prawo gospodarcze Unii Europejskiej*, C.H. Beck, Warszawa 1999, s. 674.

⁹ E. Modzelewska – Wąchal *Ustawa o ochronie ... - op.cit.*, s. 71.

Zawijazywanie porozumieñ ograniczajacych konkurencje moze nastepowac w sposob bezposredni, na przyklad pisemnie w umowie, badz w nastepstwie uzgodnionego zachowania. Zgodnie z definicja legalna zawarta w art. 4 pkt 4) ustawy antymonopolowej przez porozumienia sprzeczne z ustawa o ochronie konkurencji i konsumentow nalezy rozumiec:

- a) umowy zawierane miedzy przedsiebiorcami, zwiazkami przedsiebiorcow oraz miedzy przedsiebiorcami i ich zwiazkami albo niektore postanowienia tych umow,
- b) uzgodnienia dokonane w jakiegokolwiek formie przez dwuch lub wiecej przedsiebiorcow lub ich zwiazki,
- c) uchwały lub inne akty zwiazkow przedsiebiorcow lub ich organow statutowych.

W swietle powyzzszego porozumienie to zarowno umowa, stanujaca dowod materialny i bezposredni na jej zawarcie, jak i uzgodnienia dokonane w jakiegokolwiek innej formie. Porozumienie w formie umowy lub niektorych postanowieñ umownych odpowiada co do zasady cywilnoprawnemu pojeciu umowy. Do zaistnienia takiej umowy w obrocie towarowym koniecznym jest zatem zlozenie przez strony zgodnych oswiadczeñ woli. Porozumieniem moze wiec byc dwu lub wielostronna czynnosć prawna, na mocy ktorej przynajmniej jedna ze stron zobowiazuje sie do określonego dzialania lub zaniechania, rezygnujac tym samym z pelni lub czesci swej swobody dzialania na rzecz innej strony.

W przedmiotowej sprawie dowodem bezposrednim (istniejacym w formie dokumentow) swiadczacym o zawarciu zarzucanego porozumienia ograniczajacego konkurencje miedzy przedsiebiorcami wspolpracujacymi w ramach Systemu Oferowania Nieruchomosci Sp. z o.o. sa *Umowy uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomosci Sp. z o.o.* oraz *Promocyjne umowy uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomosci Sp. z o.o.* zawarte przez uczestnikow niniejszego postepowania. Z ich treści w sposob bezsprzeczny wynika, ze podmioty te zobowiazaly sie do przestrzegania postanowieñ *Regulaminu SON*, ktory naklada na nie (pod rygorem nalozenia kar pienieznych lub wykluczenia z Systemu) jednoznaczny obowiazek stosowania w zawieranych umowach posrednictwa w obrocie nieruchomosciami „zapisow obowiazkowych” ramowego wzoru *Umowy posrednictwa sprzedazy / wynajmu lokalu / nieruchomosci na zasadach wyklucznego prawa sprzedazy (zbycia) / wynajmu* (stanujacego zalacznik nr 1 do *Regulaminu SON*) (karty nr 84-85). Z powyzzszego wynika natomiast obowiazek stosowania w codziennej dzialalnosci określonych w treści przedmiotowego wzorca umownego warunkow umownych o nastepujacym brzmieniu:

- *Wynagrodzenie Agencji za określona uslugę wynosi ... zł (sloownie: ...), ale nie mniej niz 500zł (...)* płatne w nastepujacy sposob:
 - 2) *jednorazowo w calosci przy podpisaniu umowy sprzedazy / wynajmu lub*
 - 3) *w dwuch czesciach – w przypadku, gdy zawierana jest umowa przedwstepna sprzedazy – 50% naleznego wynagrodzenia*
 - 4) *a pozostale 50% przy podpisaniu umowy przyrzeczonej.*
- *W przypadku nieterminowego uiszczenia naleznosci opisanych powyzej Zamawiajacy zaplati odsetki umowne w wysokości 0,5% za kazdy dzien zwloki.*
- *Zamawiajacy zaplati na rzecz Agencji karę umowną w wysokości 2,5 % wartosci ceny oferowanej nieruchomosci, zadeklarowanej w niniejszej umowie, jezeli:*
 - 1) *Agencja odstapi od niniejszej umowy z przyczyn określonych w § 4 (tj. w przypadku, gdy: zamawiajacy nie udostepnia lokalu/nieruchomosci do oględzin klientom Agencji, nie przedlozy Agencji niezbednych dokumentow w celu realizacji przedmiotu umowy, wyjda na jaw okolicznosci faktyczne lub prawne nie ujawnione przez zamawiajacego, z powodu ktorych wykonanie przedmiotu umowy nie bedzie mozliwe, lub w sposob znaczny utrudnione);*
 - 2) *Zamawiajacy dokona zbycia/wynajmu lokalu/nieruchomosci z pominięciem Agencji z klientem wskazanym przez Agencje,*
 - 3) *Zamawiajacy pomimo rezygnacji ze sprzedazy/wynajmu lokalu/nieruchomosci, o ktorej mowa w § 2 pkt 3 umowy dokona zbycia/wynajmu nieruchomosci/lokalu w okresie wyklucznosci, do ktorego umowa posrednictwa miala trwac pierwotnie, zgodnie z § 2 pkt 1 i 2.*
- *Jezeli zamawiajacy nie przystapi do realizacji umowy sprzedazy/wynajmu na warunkach przez niego uprzednio zaakceptowanych z klientem wskazanym przez Agencje jest zobligowany do zaplaty na rzecz Agencji kary umownej w wysokości 5% wartosci ceny ofertowej nieruchomosci zadeklarowanej w niniejszej umowie – w terminie 3 dni od rezygnacji.*
- *W przypadku wyszukania przez Agencje nabywcy/najemcy deklarujacego pisemna wole zakupu/najmu lokalu/nieruchomosci za cene ofertowa lub do niej zblizona – jednak nie wieksza niz o 10% oraz odmowy sprzedazy przez Zamawiajacego za te kwote – wynagrodzenie jest platne w 100% ustalonej kwoty, najpozniej w ciagu 7 dni od dnia otrzymania oswiadczenia woli zakupu/najmu.*

W rozpatrywanej sprawie porozumienie ograniczające konkurencję urzeczywistniło się zatem w formie umów, które mieszczą się w definicji porozumienia określonej w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Zawarte w treści tych umów klauzule bezsprzecznie potwierdzają fakt zawarcia zakazanego prawem porozumienia ustalającego cenę minimalną i inne warunki świadczenia usług. W opinii Organu Antymonopolowego nie ulega wątpliwości, iż w momencie podpisania umów uczestnictwa w Systemie Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. strony niniejszego postępowania zobowiązały się do stosowania w zawieranych umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zacytowanych powyżej postanowień umownych ustalających zarówno cenowe, jak i niecenowe warunki sprzedaży towarów.

Z literalnego brzmienia umów uczestnictwa w SON w powiązaniu z treścią załącznika nr 1 do tych umów w formie *Regulaminu SON* wynika bowiem wprost, iż przedsiębiorcy współpracujący ze sobą w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości prowadzący działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przyjęli zobowiązania prowadzące do ujednoczenia warunków zawieranych w ramach świadczonych usług umów. Antykonkurencyjny cel zarzucanego porozumienia został przez strony niniejszego postępowania w treści zawartych umów uczestnictwa w SON wyraźnie wyartykułowany. Celem tym była rezygnacja ze współzawodnictwa rynkowego w zakresie takich warunków świadczonych usług, jak prowizja minimalna, sposób dokonywania płatności za usługę, a także wysokość kar umownych i odsetek umownych.

Dokonując oceny postawionego w niniejszej sprawie zarzutu należy w dalszej kolejności podkreślić, iż dla uznania porozumienia za naruszające zakaz określony w przepisie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wystarczające jest, aby celem kwestionowanych zachowań lub ich skutkiem było naruszenie konkurencji. Zgodnie z orzecznictwem sądowym „(...) dla uznania konkretnego działania albo zaniechania za przejaw praktyki monopolistycznej nie jest wcale konieczne, aby owo zachowanie wywołało skutki na rynku. Dla bytu praktyki monopolistycznej wystarczająca jest już bowiem sama możliwość wystąpienia na rynku negatywnych skutków będących przejawem ograniczenia konkurencji”¹⁰. Podobnie orzekł Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w innym wyroku wskazując, iż „nie jest konieczne udowodnienie ‘faktycznego stosowania’ przez przedsiębiorcę praktyki monopolistycznej (...). Z treści art. 1 ust. 2 ustawy wynika bowiem, że jej reżimowi podlegają nie tylko praktyki monopolistyczne ograniczające konkurencję, które wywołały bądź aktualnie wywołują skutki na terenie Polski, ale również praktyki, które choćby tylko hipotetycznie, mogą wywoływać takie skutki”¹¹. W orzecznictwie antymonopolowym podkreśla się zatem, że antykonkurencyjny cel i antykonkurencyjny skutek porozumienia nie muszą wystąpić łącznie. Dla stwierdzenia naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 nie ma w związku z tym istotnego znaczenia czy doszło do ograniczenia lub eliminacji konkurencji, skoro już sam cel może stanowić o nielegalności porozumienia¹². W orzecznictwie wspólnotowym reprezentowany jest także pogląd, że nawet jeśli nie obserwowano stosowania w praktyce ustalonych cen, uznaje się, że decyzje ustalające te ceny miały na celu ograniczenie konkurencji¹³. A jeśli celem porozumienia jest zapobieżenie, ograniczenie lub zakłócenie konkurencji na rynku to nie ma potrzeby brać pod uwagę rzeczywistych skutków porozumienia¹⁴.

Do uznania porozumienia za naruszające zakaz określony w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wystarczające jest wobec tego wykazanie, że strony porozumienia stawiają sobie za cel ograniczenie konkurencji i nie ma znaczenia, czy cel ten został osiągnięty. Z punktu widzenia prawa konkurencji bez znaczenia jest, czy realizacja porozumienia ograniczającego konkurencję nastąpiła w praktyce. Kwalifikacja prawna porozumień, których celem jest ograniczenie konkurencji jest taka sama jak porozumień wywierających skutki sprzeczne z prawem konkurencji. Dla prawnego udowodnienia porozumienia ograniczającego konkurencję wystarczające jest zatem wykazanie, że jego cel jest antykonkurencyjny, nie jest natomiast konieczne wykazywanie jego antykonkurencyjnych skutków. Cel i skutek porozumienia mają więc charakter alternatywny; dla zastosowania zakazu porozumień

¹⁰ Wyrok Sądu Antymonopolowego z 15.07.1998r. sygn. XVII Ama 32/98.

¹¹ Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 07.07.2004r. sygn. akt XVII Ama 65/03.

¹² Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 24.03.2004 r. sygn. akt XVII Ama 40/02.

¹³ Wyrok Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (ETS) z dnia 11.07.1989 roku w sprawie 246/86 *S.C. Belasco i inni v Commission* [1989] ECR 2117, *Prawo konkurencji Wspólnoty Europejskiej, Orzecznictwo, Tom I, Orzeczenia Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z lat 1962 – 1989, Opracowanie i wprowadzenie Agata Jurkowska, Tadeusz Skoczny, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2004, s. 487.*

¹⁴ Wyrok ETS z dnia 13.06.1966 roku w sprawach 56/64 i 58/64 *Consten GmbH und Gruding – Verkaufs – GmbH v Commission* [1966], ECR 299, *Prawo konkurencji Wspólnoty Europejskiej, Orzecznictwo, Tom I, Orzeczenia Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z lat 1962 – 1989 ...*, s. 66 ; Por. wyrok ETS w sprawie C – 235/92 *P Montecatini* [1999], ECR I – 4539, par. 122; wyrok ETS w sprawie C – 277/87 *Sandoz Prodotti Farmaceutici v Commission* [1990] ECR I – 45; wyrok ETS w sprawie C – 219/95 *Ferriere Nord v Commission* [1997] ECR I – 4411, par. 14 i 15.

ograniczających konkurencję wystarczy, spełnienie jednej z omawianych przesłanek. Jeżeli porozumienie ma antykonkurencyjny cel (a skutek jeszcze nie wystąpił lub w ogóle nie wystąpi) jest ono traktowane jako niedozwolone. Prawo konkurencji ma bowiem nie tylko usuwać skutki rynkowe praktyk ograniczających konkurencję, ale również zapobiegać wystąpieniu tych skutków¹⁵.

Należy podkreślić, iż przy interpretacji celu porozumienia należy mieć na uwadze czysto obiektywne kryteria, oderwane od subiektywnych zamiarów stron czy motywów działania¹⁶. Cel porozumienia powinien jednoznacznie wynikać z jego treści i bez znaczenia pozostaje, czy strony porozumienia były świadome istnienia tego celu.

Z okoliczności przedmiotowej sprawy wynika jasno, że celem zarzucanego porozumienia było ograniczenie konkurencji na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na obszarze województwa śląskiego. Przyjęcie zobowiązania do stosowania w zawieranych umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zapisów ramowego wzorca takiej umowy stanowiącego załącznik nr 1 do *Regulaminu SON* wskazuje bowiem, iż obiektywnie istniejącym celem działania uczestników niniejszego postępowania było ograniczenie ich swobody działania na rynku w stosunku do podmiotów trzecich (nabywców usług) w zakresie kształtowania warunków świadczonych usług (warunków zawieranych w obrocie gospodarczym umów) w odniesieniu do takich parametrów, jak cena minimalna, sposób płatności wynagrodzenia za wykonaną usługę, wysokość kar i odsetek umownych. Zachowanie takie – w przypadku wejścia porozumienia w życie zgodnie z jego treścią – doprowadziłoby do wyeliminowania w powyższym zakresie konkurencji pomiędzy przedsiębiorcami współpracującymi z SON oraz do ograniczenia konkurencji na całym rynku właściwym. Poprzez zawarcie porozumienia będącego przedmiotem oceny w niniejszej decyzji naruszona została zasada niezależności uczestników porozumienia w zakresie podejmowania samodzielnych decyzji odnośnie ustalania własnej strategii rynkowej. To z kolei mogłoby doprowadzić do pozbawienia konsumentów możliwości wyboru spośród biur działających w ramach SON przedsiębiorcy oferującego najkorzystniejsze warunki świadczonych usług.

Celem zawartego porozumienia była zatem koordynacja zachowań niezależnych przedsiębiorców poprzez ujednoczenie sposobu postępowania na rynku. Przyjęcie przez niezależnych przedsiębiorców zobowiązania do postępowania na rynku w określony sposób stwarza warunki dla koordynacji zachowań i wyeliminowania niepewności co do przebiegu procesów rynkowych i warunków działania konkurentów, która to niepewność jest podstawą działania mechanizmu konkurencji. Zachowanie stron postępowania antymonopolowego należy zatem ocenić jednoznacznie krytycznie z powodu zawartego w nim pierwiastka poziomego współdziałania. Należy też podkreślić, iż jakkolwiek kwestionowanie zachowanie nie musi prowadzić do całkowicie jednolitego zachowania na rynku (stosowania jednolitych warunków umów) to jednak pozwala rozpoznawać linię postępowania konkurentów, a przez to wywiera wpływ na konkurencję.

Podpisanie umów uczestnictwa w SON nakładających zobowiązanie do stosowania w codziennej działalności postanowień ramowego wzorca umownego mogło dać uczestnikom niniejszego porozumienia wyraźny sygnał do podjęcia działań zmierzających do dostosowania się jego zapisów przedmiotowego wzorca, co w rezultacie doprowadziłoby do ujednoczenia zawieranych umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w tym podwyższenia ceny minimalnej (jeżeli była niższa). Konsekwencją takiego zachowania mogło być natomiast ograniczenie wahań cen wywoławczych świadczonych usług, a przez to także cen ostatecznych. Odnosi się to również innych warunków umownych związanych ze sposobem płatności, wysokością kar i odsetek umownych, które bez wątplenia również mają wpływ na wybór ofert przez klientów. Zakwestionowane działanie prowadzić mogło zatem po stronie uczestników podażowej strony rynku (stron niniejszego postępowania) do sztucznego zwiększenia zakresu informacji, jakie w normalnych warunkach powinny być niedostępne na rynku, ze szkodą dla strony popytowej tj. podmiotów korzystających z usług agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ich pozycja negocjacyjna mogła ulec bowiem osłabieniu z uwagi na zmniejszenie prawdopodobieństwa wynegocjowania korzystniejszych warunków umownych niż zamieszczone w treści ramowego wzorca.

W wyniku wystąpienia na rynku skutków zarzucanego porozumienia nabywcy korzystający z usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogliby zatem ponieść dodatkowy uszczerbek. W wyniku ustalenia ceny minimalnej na poziomie 500 PLN zmuszeni mogliby bowiem zostać (w przypadku korzystania z usług agencji współpracujących z Systemem) do uiszczenia zapłaty za świadczone usługi w wysokości ustalonej nie przez mechanizm wolnorynkowy, ale w wysokości będącej wynikiem

¹⁵ Z. Jurczyk, *Wybrane zagadnienia polityki konkurencji*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2004, s. 36; M. Bychowska, *Zakaz praktyk ograniczających konkurencję. Kompetencje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Komisji Europejskiej od 1 maja 2004 r.*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2004, s. 9.

¹⁶ P. Bielińska – Grothuss, *Porozumienia ograniczające konkurencję w prawie polskim i wspólnotowym*, Głosa 2004/3/4.

skoordynowanych zachowań i określonej w sposób sztuczny – w oderwaniu od rzeczywistości istniejących uwarunkowań ekonomicznych prowadzonej działalności. Ustalenie przez strony postępowania rekomendowanej ceny minimalnej prowadzić może bowiem do wyrównywania się poziomu cen poszczególnych przedsiębiorców niezależnie od ich kosztów własnych i odwodzi przedsiębiorców, których koszty własne prowadzonej działalności są niższe od obniżania swoich cen. W warunkach gospodarki rynkowej, w której każdy przedsiębiorca w sposób niezależny i powiązany z ryzykiem powinien podejmować decyzje o tym, po jakich cenach świadczyć zamierza oferowane usługi zawarcie porozumienia, którego przedmiotem jest ustalenie minimalnego wynagrodzenia jest niedopuszczalne.

Porozumienie ograniczające konkurencję zawarte pomiędzy biurami nieruchomości współpracującymi z SON godzi również w interesy nabywców usług (konsumentów) w inny sposób. W jego wyniku uczestnicy niniejszego postępowania zobowiązali się bowiem stosować w codziennej działalności postanowienia ramowego wzorca umownego dotyczące wysokości kar umownych i odsetek umownych, których treść w sposób rażąco narusza interesy najsłabszych uczestników rynku i ma jednoznacznie uciążliwy charakter. Brzmienie zapisów regulujących wysokość odsetek umownych na poziomie 0,5% za każdy dzień zwłoki oraz wysokość kary umownej za odmowę zawarcia umowy z kontrahentem wskazanym przez agencję na poziomie 5% wartości nieruchomości odpowiada brzmieniu postanowień, które – jako nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty nadmiernie wygórowanej kary umownej i rażąco wygórowanych odsetek umownych – zostały uznane na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji Konsumentów za niedozwolone i umieszczone w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, którym mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego. Przyjęcie zobowiązania do stosowania przedmiotowych zapisów nie tylko prowadzi do ograniczenia konkurencji, ale także sprzyja upowszechnieniu na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami praktyk, które w rażąco sposób naruszają interesy ekonomiczne konsumentów.

Zawarcie przez pośredników w obrocie nieruchomościami współpracującymi w ramach SON porozumienia mającego na celu ujednoczenie warunków świadczonych usług uznać należy zatem za niedopuszczalną ingerencję w swobodę prowadzenia działalności gospodarczej godzącą w interesy konsumentów, których ochrona jest jednym z celów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Celem porozumienia było bowiem – bez względu na rzeczywiste intencje stron – ograniczenie konkurencji i rezygnacja ze współzawodnictwa w zabieganiu o klienta realizowana poprzez oferowanie możliwie najkorzystniejszych warunków umownych, w tym ceny, która jest parametrem szczególnie wpływającym na wybór ofert. W następstwie kwestionowanego działania mogły wystąpić, a nie wykluczone, że nastąpiły wzajemne przystosowania przedsiębiorców współpracujących z SON w zakresie warunków świadczonych usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Upowszechnienie ramowego wzorca umowy stanowiło wymianę informacji stwarzającą okazję do zachowań paralelnych w odniesieniu do cen i innych warunków zawieranych umów, co jest formą zakazanej koordynacji zachowań pomiędzy samodzielnymi przedsiębiorcami.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy udowodniono zatem, że zarzucane porozumienie miało co najmniej na celu ograniczenie konkurencji. Jak już podniesiono dowiedzenie antykonkurencyjnego celu porozumienia jest wystarczające do stwierdzenia, iż doszło do naruszenia zakazu określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nie jest konieczne wykazywanie dalej idących skutków w postaci podejmowania działań polegających na zastosowaniu się do treści porozumienia.

W tym miejscu należy podnieść, że ingerencja prawa konkurencji w stosunki gospodarcze przedsiębiorców powinna mieć miejsce jedynie w przypadkach, kiedy zachowania przedsiębiorców wywierają odczuwalne skutki dla konkurencji. W związku z tym w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewidziane jest wyłączenie stosowania zakazu zawierania porozumień ograniczających konkurencję. Zgodnie z powołanym przepisem wyłączenie to ma miejsce w odniesieniu do porozumień zawieranych między konkurentami, których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 5%, oraz do porozumień zawieranych między przedsiębiorcami działającymi na różnych szczeblach obrotu, których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 10% (reguła *de minimis*).

Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 93, poz. 891), wyłączone zostało jednak stosowanie reguły *de minimis* w stosunku do niektórych typów porozumień określonych w art. 5 ust. 1, w przypadku których negatywny skutek dla konkurencji powstaje niezależnie od wysokości udziałów rynkowych przedsiębiorców w nich uczestniczących. Wprowadzony ww. ustawą art. 6 ust. 2 wskazuje, iż za takie wyjątkowo uciążliwe naruszenia konkurencji ustawodawca uznał m.in. porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym, określone w art. 5 ust. 1 pkt 1-3 i pkt 7 ustawy antymonopolowej.

W związku z powyższym od dnia wejścia w życie w/w ustawy tj. od 1 maja 2004r. porozumienia ograniczające konkurencję polegające na ustalaniu cen i innych warunków sprzedaży towarów nie mogą korzystać z wyłączenia ze względu na niski udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w porozumieniu.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z praktyką określoną w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Porozumienie to zostało zawarte w dniu 18.10.2003r. (z mocą obowiązującą od 01.11.2003r.) i trwało do dnia 01.10.2005r. W odniesieniu do zarzucanego porozumienia, jakie istniało pomiędzy stronami niniejszego postępowania w okresie po 1 maja 2004r. zastosowanie znajdzie tu art. 6 ust. 2 tej ustawy. W konsekwencji należy stwierdzić, iż porozumienie będące przedmiotem niniejszego postępowania w zakresie czasowym określonym powyżej nie może podlegać wyłączeniu na mocy art. 6 ustawy antymonopolowej.

Jednocześnie Organ Antymonopolowy uznał, iż w stosunku do porozumienia istniejącego między przedsiębiorcami współpracującymi w SON w okresie przed 1 maja 2004r. 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 w 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 maja 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. Koniecznym jest więc w okolicznościach przedmiotowej sprawy określenie pozycji stron postępowania na rynku właściwym w okresie przed 1 maja 2004r.

Wyznaczając pozycję stron niniejszego postępowania na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmującym obszar województwa śląskiego Organ Antymonopolowy wziął pod uwagę, iż określenie udziału w rynku tych przedsiębiorców standardowymi metodami okazało się niemożliwe z uwagi na trudności techniczne wynikające z mnogości przedsiębiorców świadczących przedmiotowe usługi na obszarze rynku właściwego. W konsekwencji, nie można było zastosować miary określenia udziału w rynku polegającej na procentowym udziale przychodu biur pośrednictwa uczestniczących w porozumieniu w przychodach całego rynku właściwego.

W tej sytuacji Organ Antymonopolowy uznał, iż najbardziej miarodajną metodą ustalenia udziału w rynku przedsiębiorców zaangażowanych w porozumienie będzie udział liczby licencjonowanych pośredników obrocie nieruchomościami współpracujących w ramach SON w dacie zawarcia porozumienia w stosunku do liczby wszystkich osób posiadających uprawnienia do świadczenia tego rodzaju usług z terenu województwa śląskiego zarejestrowanych w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie Nieruchomościami prowadzonym przez Ministra Transportu i Budownictwa. Jednocześnie Organ Antymonopolowy uznał, że powyższa metoda jest bardziej miarodajna aniżeli odnośnienie liczby przedsiębiorców współpracujących z SON do liczby przedsiębiorców zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej (ewidencja REGON), których przedmiot działalności obejmuje pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Warunkiem zarejestrowania w przedmiotowym rejestrze przedsiębiorcy jako prowadzącego działalność w powyższym zakresie nie jest bowiem posiadanie przez niego uprawnień do prowadzenia tego rodzaju działalności (tj. licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami). Tym samym w ewidencji jako świadczące usługi zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być zarejestrowane podmioty, które w rzeczywistości nie świadczą tego rodzaju usług.

Biorąc pod uwagę powyższe Organ Antymonopolowy uznał, iż udział w rynku przedsiębiorców współpracujących z System Oferowania Nieruchomości na dzień zawarcia porozumienia tj. 18.10.2003r., mierzony poprzez stosunek liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami współpracujących z SON w tym dniu (co najmniej 46 osób) do ogółu liczby licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami z terenu województwa śląskiego zarejestrowanych na dzień 18.10.2003r. (tj. 538 osób) wyniósł 8,6%, przy czym podkreślić należy, że wśród uczestników porozumienia znajdują się biura nieruchomości należące do najbardziej znaczących i renomowanych w regionie o dużym potencjale ekonomicznym.

Mając na względzie, iż udział stron porozumienia w rynku właściwym wynosił na dzień zawarcia porozumienia powyżej 5% wskazana w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów reguła *de minimis* nie znalazłaby zastosowania. A zatem zachowanie uczestników porozumienia przed dniem 1 maja 2004r. podlega ocenie z punktu widzenia zakazu porozumień ograniczających konkurencję.

W opinii organu antymonopolowego w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania również art. 7 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi drugą – obok tej zawartej w art. 6 tej ustawy –

podstawę do wyłączenia stosowania zakazu w odniesieniu do określonych kategorii porozumień. Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Rada Ministrów może, w drodze rozporządzenia, wyłączyć spod zakazu, o którym mowa w art. 5, porozumienia, które przyczyniają się do polepszenia produkcji, dystrybucji towarów lub do postępu technicznego lub gospodarczego, zapewniają nabywcy lub użytkownikowi odpowiednią część wynikających stąd korzyści i które:

- 1) nie nakładają na zainteresowanych przedsiębiorców ograniczeń, które nie są niezbędne do osiągnięcia tych celów;
- 2) nie stwarzają tym przedsiębiorcom możliwości wyeliminowania konkurencji na rynku właściwym w zakresie znacznej części określonych towarów.

A zatem zwolnienie na mocy art. 7 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga wydania rozporządzenia, które określa warunki, jakie muszą być spełnione, aby porozumienie mogło być uznane za wyłączone spod zakazu. Na mocy aktualnie obowiązujących tzw. „rozporządzeń zwalniających” porozumienie przedsiębiorców współpracujących w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości nie podlega zwolnieniu spod zakazu przewidzianego w art. 5 ustawy antymonopolowej.

Podkreślić należy również, iż art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi także podstawę do dokonywania tzw. zwolnienia indywidualnego. Polega ono na wydaniu przez Organ Antymonopolowy decyzji, w której stwierdza on, iż dane porozumienie jest zwolnione spod zakazu przewidzianego w art. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ponieważ spełnia przesłanki wymienione w art. 7 ust. 1 powołanej ustawy, a zarazem nie zostało objęte żadnym z „rozporządzeń zwalniających”.

Formalnoprawną podstawą wydania wspomnianej decyzji jest art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten – w kwestii materialnych przesłanek jej wydania – odwołuje się do w/w art. 7 ust. 1. A zatem warunkiem skorzystania z wyłączenia indywidualnego jest łączne spełnienie przesłanek będących podstawą wprowadzenia wyłączeń grupowych. *Ratio legis* tego przepisu jest identyczne jak w przypadku wprowadzenia wyłączeń grupowych: dopuszczenie porozumień, z których korzyści natury gospodarczej i społecznej (np. wzrost produkcji, postęp techniczny, obniżki cen, utrzymanie poziomu zatrudnienia) przeważają nad ograniczeniami konkurencji.¹⁷ Przesłanki te opierają się na tzw. regule rozsądku, która nakazuje traktować pewne porozumienia ograniczające konkurencję jako legalne w przypadku, kiedy wynikające z nich korzyści gospodarcze, technologiczne lub organizacyjne przeważają nad negatywnymi skutkami związanymi z ograniczeniem konkurencji przy jednoczesnym zapewnieniu nabywcom odpowiedniej części wynikających z tego tytułu korzyści i przy założeniu, że klauzule ograniczające konkurencję są niezbędne do osiągnięcia powyższych korzyści i nie prowadzą do wyeliminowania konkurencji na rynku właściwym w znacznej części określonych towarów.

W piśmiennictwie podkreśla się, iż z uwagi na daleko idący niekorzystny wpływ porozumień ograniczających konkurencję określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tego typu porozumienia mogą tylko wyjątkowo podlegać wyłączeniu spod zakazu w drodze zwolnienia indywidualnego. W odniesieniu do porozumień cenowych możliwe jest to wyjątkowo, jeżeli istnieje szczególne uzasadnienie koordynacji cen, np. jeżeli ceny są warunkiem funkcjonowania określonego systemu¹⁸.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w przedmiotowej sprawie, dla oceny zachowań przedsiębiorców współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości w zakresie zawartego porozumienia, nie zachodzą przesłanki do zastosowania zwolnienia indywidualnego. Nawet jeśli przyjąć, że funkcjonowanie Systemu wiąże się z pozytywnymi efektami o charakterze organizacyjnym i gospodarczym (obniżenie kosztów prowadzonej działalności, zwiększenie efektywności działań, przyspieszenie sprzedaży oferowanych nieruchomości, podniesienie poziomu obsługi klientów), to nie sposób żadną miarą przyjąć, iż klauzule ograniczające konkurencję zakwestionowane w niniejszej decyzji są niezbędne do osiągnięcia tych celów. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby cele współpracy w ramach Systemu Oferowania Nieruchomości osiągnięte były przy założeniu działania pośredników na zasadach wolnej i nieskrępowanej konkurencji. Dodatkowo przyjęcie przez strony niniejszego postępowania zobowiązania do ujednoczenia treści umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ma jawnie antykonsumencki charakter i godzi w interesy ekonomiczne najsłabszych uczestników rynku. Dlatego jakkolwiek Organ Antymonopolowy docenia podjętą przez uczestników Systemu próbę uregulowania i zorganizowania rynku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w sposób, który w założeniu przysparza korzyści zarówno przedsiębiorcom, jak i nabywcom usług, to jednak stwierdzić należy, że cele te nie mogą być realizowane z naruszeniem zasad konkurencji oraz interesów konsumentów.

¹⁷ K. Kohutek, Komentarz do art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, System Informacji Prawnej LEX

¹⁸ E. Modzelewska – Wąchal, *Ustawa o ochronie ...* - op.cit., s. 73.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, iż porozumienie będące przedmiotem postawionego w niniejszej sprawie zarzutu narusza zakaz, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli Organ Antymonopolowy stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 5 tej ustawy w zakresie niewyłącznym na podstawie art. 6 i 7, wydaje decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i nakazującą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie art. 10 ust. 1 i 2 przedmiotowej ustawy stanowi, że powyższej decyzji nie wydaje się w przypadku, gdy zachowanie rynkowe przedsiębiorcy przestało naruszać zakazy określone w art. 5. Organ Antymonopolowy wydaje wówczas decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy zachodzą przesłanki pozwalające na stwierdzenie, iż przedsiębiorcy, którym postawiono zarzut zawarcia niedozwolonego porozumienia ograniczającego konkurencję zaprzestali stosowania zarzucanej im praktyki. Nastąpiło to w dniu 1 października 2005 roku w związku z wejściem w życie Uchwały Zarządu Systemu Oferowania Nieruchomości Sp. z o.o. wprowadzającej nowy *Regulamin SON*, z treści którego usunięta została klauzula zobowiązująca uczestników i kandydatów do Systemu do stosowania postanowień ramowego wzoru umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Jednocześnie wskazać należy, że zaniechanie stosowania praktyki ograniczającej konkurencję nastąpiło odpowiednio wcześniej w przypadku tych biur nieruchomości, które rozwiązały umowę z SON przed dniem 1 października 2005r. Wówczas datą zaprzestania stosowania praktyki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 1 jest data wygaśnięcia umowy uczestnictwa w Systemie bądź promocyjnej umowy uczestnictwa kandydata do SON.

Stąd należało orzec jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

II. Stosownie do art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 81 tej ustawy, w sprawach w niej nieuregulowanych, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się – z wyłączeniem spraw dotyczących dowodów – przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. Art. 105 K.p.a. stanowi, że gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś 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, co zostanie ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym (tak B. Adamiak i J. Borkowski – Kodeks postępowania administracyjnego – Komentarz, C.H. BECK, Warszawa 1996, str. 462).

W przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postawiony został, oprócz przedsiębiorców wymienionych w pkt I sentencji przedmiotowej decyzji, również Annie S. oraz Marianowi J. którzy wspólnie z Piotrem S. prowadzili działalność gospodarczą jako Biuro Nieruchomości „KWADRAT” s.c. w Chorzowie. Jak ustalono w toku postępowania antymonopolowego osoby te zaprzestały prowadzenia działalności gospodarczej i w dniu 30 listopada 2005r. zostały wykreślone z ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry. Tym samym w/w osoby fizyczne utraciły status przedsiębiorców w rozumieniu art. 4 pkt 1) ustawy antymonopolowej.

Zakaz stosowania praktyk ograniczających konkurencję, w tym zawierania porozumień ograniczających konkurencję, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, skierowany jest wyłącznie do przedsiębiorców i ich związków, których definicje legalne zawarte są w art. 4 pkt 1) i 2) w/w ustawy. Postępowanie w sprawie uznania określonego działania za praktykę ograniczającą konkurencję może być zatem prowadzone wyłącznie przeciwko przedsiębiorcy bądź związkowi przedsiębiorców. Podmiot, który utracił status przedsiębiorcy nie może być uczestnikiem takiego postępowania.

Z faktu, że Anna S. i Marian J. zaprzestali prowadzenia działalności gospodarczej i utracili status przedsiębiorców wynika, że osoby te nie mogą być również biernie legitymowane w postępowaniu toczącym się przed Organem Antymonopolowym. Bezpodstawne jest wobec tego prowadzenie w stosunku do tych osób fizycznych postępowania antymonopolowego oraz orzekania wobec nich co do zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję będącego przedmiotem oceny w ramach postawionego w niniejszej sprawie zarzutu. Należy stwierdzić zatem, iż postępowanie antymonopolowe prowadzone w stosunku do w/w osób fizycznych stało się bezprzedmiotowe, dlatego w zakresie odnoszącym się do tych podmiotów konieczne i uzasadnione jest jego umorzenie stosownie do normy art. 105 § 1 k.p.a.

Stąd orzeczono jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Organ Antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu określonego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieумыślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 5 tej ustawy, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 6 ust. 1 i art. 7. Rozstrzygnięcie w przedmiocie nałożenia administracyjnej kary pieniężnej posiada więc fakultatywny charakter. Skuteczna polityka karania wymaga jednak, by w przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję zasadą było nakładanie kary pieniężnej¹⁹.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniana jest wysokość nakładanych na przedsiębiorców kar. Norma prawna wynikająca z art. 104 w/w ustawy stanowi jedynie, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy. Jest rzeczą oczywistą, iż na wysokość kary musi mieć także wpływ stopień zagrożenia lub naruszenia interesu publicznoprawnego stosowanymi praktykami ograniczającymi konkurencję. Ponadto w judykaturze wskazuje się, że w przypadku kar za stosowanie praktyk ograniczających konkurencję przesłankami które należy brać pod uwagę są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć²⁰. Nałożona przez Organ Antymonopolowa kara pieniężna powinna pełnić przy tym funkcję represyjną (tj. stanowić dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej), a także prewencyjną, dyscyplinującą (tj. zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości).

W pkt I sentencji niniejszej decyzji uznano za praktykę ograniczającą konkurencję i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy antymonopolowej, zawarcie przez strony niniejszego postępowania porozumienia ograniczającego konkurencję na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obejmującym obszar województwa śląskiego polegającego na ustaleniu ceny 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 sprzedaż 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. Jak wykazano, przedmiotowe porozumienie nie korzysta z wyłączenia wynikającego z art. 6 ust. 1 ustawy antymonopolowej dotyczącego tzw. porozumień bagatelnych i art. 7 w/w ustawy w sprawie wyłączenia spod zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję niektórych rodzajów porozumień.

Ustalając wysokość kar pieniężnych organ antymonopolowy wziął pod uwagę, iż przedmiotowe porozumienie ograniczające konkurencję zawiązane zostało między podmiotami działającymi na tym samym szczeblu obrotu gospodarczego i dotyczyło między innymi próby ustalenia cenowych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Celem stwierdzonego porozumienia ograniczającego konkurencję było wyeliminowanie konkurencji pomiędzy stronami niniejszego postępowania w zakresie takich parametrów świadczonych usług, jak prowizja minimalna, sposób jej uiszczania, wysokość kar umownych oraz wysokość odsetek umownych za nieuregulowanie należności w terminie, a w efekcie ograniczenie konkurencji na całym obszarze rynku właściwego. Stwierdzona praktyka narusza fundamentalną zasadę suwerenności niezależnych podmiotów w podejmowaniu decyzji rynkowych. Stanowi próbę pozbawienia nabywców usług pełni swobody decyzyjnej, jaką jest możliwość wyboru spośród uczestników Systemu, biura nieruchomości oferującego najkorzystniejsze warunki umowne. Stwierdzona praktyka ma również jawnie antykonsumencki charakter i godzi wprost w ekonomiczne interesy najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci korzystający z usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ustalając wagę stwierdzonego naruszenia – jako jeden z czynników mających wpływ na wysokość kar pieniężnych – Organ Antymonopolowy wziął również pod uwagę szeroki zasięg oddziaływania porozumienia, które obejmowało terytorium województwa śląskiego. Uwzględniono jednocześnie, że uczestnicy porozumienia dysponują stosunkowo niewielką częścią rynku właściwego, w związku z czym stosowana praktyka nie spowodowała nieodwracalnych bądź trudnych do usunięcia negatywnych skutków dla konkurencji.

¹⁹ Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 8.11.2004 r., sygn. akt XVII Ama 81/03.

²⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2000 r., I CKN 793/98.

Mając powyższe na uwadze Organ Antymonopolowy stoi na stanowisku, że porozumienie ograniczającego konkurencję będące przedmiotem niniejszej decyzji stanowi bardzo poważne naruszenie reguł konkurencji.

Nakładając karę pieniężną określoną w art. 101 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, Organ Antymonopolowy wziął także pod uwagę konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że określone w tym przepisie naruszenie nastąpiło co najmniej nieumyślnie. Oceniając, czy naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez strony niniejszego postępowania miało charakter zawiniony Organ Antymonopolowy wziął pod uwagę, że jakkolwiek zobowiązanie do stosowania postanowień ramowego wzorca umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie było ukierunkowane – zgodnie z twierdzeniami uczestników postępowania – w sposób zamierzony na ograniczenie konkurencji, to jednak sygnatariusze stwierdzonego porozumienia ograniczającego konkurencję powinni być świadomi faktu, że zachowania będące przedmiotem oceny w niniejszej decyzji w świetle obowiązujących przepisów prawa są niedopuszczalne. Zgodnie z art. 83 Konstytucji RP każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego, takich jak uczestnicy niniejszego postępowania. Podmioty profesjonalnie działające na rynku powinny były przewidzieć, że podejmowane przez nie działania będą uznane przez Organ Antymonopolowy za praktykę ograniczającą konkurencję i nie mogą skutecznie dowodzić braku świadomości naruszenia zakazu zawierania porozumień ograniczających konkurencję. Przyjęte przez przedsiębiorców w współpracujących z Systemem Oferowania Nieruchomości zobowiązania do stosowania w codziennej działalności zapisów ramowego wzorca umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinno kojarzyć się tym przedsiębiorcom jak tylko z nieuchronnością naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Dlatego w opinii organu antymonopolowego zachowanie uczestników niniejszego postępowania, którego celem było ograniczenie konkurencji nosi znamiona winy nieumyślnej (było wynikiem zaniedbania).

Ustalając wysokość kar pieniężnych organ antymonopolowy oprócz charakteru stwierdzonej praktyki ograniczającej konkurencję oraz stopnia zawinienia uczestników porozumienia wziął również pod uwagę okoliczności łagodzące. Uwzględniono w powyższym kontekście fakt, iż porozumienie ograniczające konkurencję zawarte przez uczestników Systemu Oferowania Nieruchomości oraz kandydatów do Systemu zostało zaniechane w dniu 1 października 2005 roku, tj. jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego w przedmiotowej sprawie, a w przypadku niektórych uczestników porozumienia odpowiednio wcześniej. Organ Antymonopolowy ustalając wymiar kar miał także na względzie wyjaśnienia skarżonych przedsiębiorców wskazujące na to, iż nie stosowali w praktyce ramowego wzorca umownego stanowiącego załącznik do *Regulaminy SON*, określając w sposób samodzielny treść zawieranych w obrocie umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Uwzględniono także, że uczestnicy niniejszego postępowania dopuścili się naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy.

Ustalając wysokość kar pieniężnych Organ Antymonopolowy wziął także pod uwagę organizatorską rolę, jaką w założeniu System Oferowania Nieruchomości spełniać powinien na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz pozytywne efekty, jakie działalność SON przynosić ma zarówno przedsiębiorcom świadczącym usługi, jak również klientom biur nieruchomości. Zważono, że podstawowym celem Systemu jest przede wszystkim podniesienie jakości i efektywności świadczonych usług dzięki współpracy opartej o wymianę ofert z klauzulą wyłączności oraz nowoczesne narzędzia pracy, reklamy i obsługi klientów. Zdaniem Organu Antymonopolowego należy w tym zakresie docenić inicjatywę przedsiębiorców współtworzących SON zmierzającą do uregulowania rynku nieruchomości i dążenie do wprowadzenia wysokich standardów obsługi odbiorców, stworzenie własnego portalu wymiany ofert o nieruchomościach oraz wydawanie własnego czasopisma.

Ustalając wymiar kar pieniężnych organ antymonopolowy kierował się również wysokością przychodów, jakie uczestnicy niniejszego postępowania osiągnęli w roku 2005r. z tytułu działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Jednocześnie wysokość kar w odniesieniu do poszczególnych przedsiębiorców obliczono proporcjonalnie do okresu uczestnictwa w zakazanym porozumieniu ograniczającym konkurencję (liczonym liczbą pełnych miesięcy od momentu podpisania współpracy z Systemem do momentu zaprzestania stosowania stwierdzonej praktyki). Szczegółowy sposób wyliczenia kar pieniężnych z uwzględnieniem ww. przesłanek w odniesieniu do poszczególnych uczestników porozumienia przedstawia Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji [Załącznik Nr 2 – tajemnica przedsiębiorstwa].

Powyższe ustalenia powodują, iż Organ Antymonopolowy postanowił nałożyć na wszystkich uczestników stwierdzonego porozumienia ograniczającego konkurencję kary pieniężne w następującej wysokości:

1. Adam B. prowadzący działalność gospodarczą jako: Kancelaria „Renoma – B.” w Katowicach – kara pieniężna w wysokości 720 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

2. Stanisław J. prowadzący działalność gospodarczą jako: PHU „Real” w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 3065 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę charakter stwierdzonego naruszenia, a mianowicie fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego

3. Jan O. i Waldemar G. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Spółka Cywilna „LIDER” w Tychach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 3946 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

4. Alfred Z. prowadzący działalność gospodarczą jako: F.H. „HEPI” w Świętochłowicach – kara pieniężna w wysokości 846 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 5 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

5. Piotr S. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Nieruchomości „KWADRAT” w Chorzowie – kara pieniężna w wysokości 1077 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

6. Adam N., Halina N., Witold C. oraz Marta C. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości N.&C. w Gliwicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 18733 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

7. Anna D. prowadząca działalność gospodarczą jako: Biuro Doradztwa i Obrotu Nieruchomościami „PROFESJA PLUS” w Katowicach – kara pieniężna w wysokości 5154 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

8. Marcin G. oraz Wiesław K. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: MOTOKOM s.c. w Bielsku – Białej – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 1588 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen

i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

9. Beata G. prowadząca działalność gospodarczą jako: „Panorama Nieruchomości” w Częstochowie – kara pieniężna w wysokości 904 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

10. Tadeusz Ł. prowadzący działalność gospodarczą jako: P.U.H. „TADLEX” w Zabrze – kara pieniężna w wysokości 1561 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 5 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

11. Mirella P. – C. prowadząca działalność gospodarczą jako: „PERFEKT MEBEL” – P.M. NIERUCHOMOŚCI w Rybniku – kara pieniężna w wysokości 1148 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 4 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze

przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

12. Konrad B. oraz Edwarda B. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „CONI-B.” s.c. w Częstochowie – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 2080 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

13. Danuta P. oraz Kazimierz P. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: „BEST” Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami i Wyceny Majątku s.c. w Cieszynie – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 3958 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

14. Henryk W. Ruda Śląska – kara pieniężna w wysokości 758 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

15. Zbigniew Ł. oraz Danuta W. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „DOMUS” s.c. w Bielsku – Białej – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 3027 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak

również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

16. Andrzej K., Bożena K. oraz Jan R. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „POD ORŁEM” s.c. w Bielsku – Białej – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 4503 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 9 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

17. Janusz R. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Pośrednictwa i Doradztwa Ekonomicznego w Bytomiu – kara pieniężna w wysokości 5734 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

18. Grzegorz K. prowadzący działalność gospodarczą jako: „BiG” Biuro Ogłoszeń, Reklamy i Pośrednictwa w Tarnowskich Górach – kara pieniężna w wysokości 1299 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

19. Romuald C. prowadzący działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowe „ROMEKS” w Tychach – kara pieniężna w wysokości 10965 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

20. Mariola P.– O. prowadząca działalność gospodarczą jako: Nieruchomości, Obsługa Inwestycji w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 4743 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

21. Marian O. prowadzący działalność gospodarczą jako: Nieruchomości – Obrót – Pośrednictwo – Wycena – Doradztwo w Wojkowicach – kara pieniężna w wysokości 1477 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

22. Józef W. prowadzący działalność gospodarczą jako: KRM Nieruchomości, Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego w Chorzowie – kara pieniężna w wysokości 239 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

23. Janusz H. oraz Iwona S. – J. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: „TERRA FIRMA” s.c. w Katowicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 217 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

24. Ireneusz C. prowadzący działalność gospodarczą jako: „BENI” w Tychach – kara pieniężna w wysokości 4700 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

25. Stanisław D. prowadzący działalność gospodarczą jako: „CENTRUM” Pośrednictwo N.S.W. w Wodzisławiu Śląskim – kara pieniężna w wysokości 2336 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

26. Antoni T. prowadzący działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „MANAGER” w Raciborzu – kara pieniężna w wysokości 2565 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa

konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

27. Andrzej B. prowadzący działalność gospodarczą jako: ALFA NIERUCHOMOŚCI w Gliwicach – kara pieniężna w wysokości 4125 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

28. Zbigniew G. oraz Aleksandra G. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: „AGART”, s.c. w Tarnowskich Górach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 508 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

29. Beata S. prowadząca działalność gospodarczą jako: Firma Handlowo – Usługowa „BEATA” w Tarnowskich Górach – kara pieniężna w wysokości 6245 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

30. Józef K. oraz Teresa L. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Usług Majątkowych „DACZA” s.c. w Żywcu – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 1695 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

31. Artur S. oraz Danuta S. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: TRAXCON Transakcja – Consulting – Nieruchomości s.c. w Katowicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 1089 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

32. Teresa Z. oraz Roman L. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: „ALIANS” s.c. w Katowicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 3347 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

33. Rafał T. prowadzący działalność gospodarczą jako: Agencja Handlowo – Budowlana „ARDOM” w Żywcu – kara pieniężna w wysokości 1181 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

34. Witold R. oraz Ksenia Z. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PIK” s.c. w Katowicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 3231 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

35. Jan J. oraz Małgorzata J. – G. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Doradztwa Gospodarczego i Obrotu Nieruchomościami UNIVERSAL s.c. w Katowicach – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 5655 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 4 miesiące. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

36. Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALURG” z siedzibą w Częstochowie – kara pieniężna w wysokości 1917 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 10 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

37. Honorata F. prowadząca działalność gospodarczą jako: Biuro Pośrednictwa w Handlu Nieruchomościami „IWA” w Skoczowie – kara pieniężna w wysokości 674 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

38. Paweł W. prowadzący działalność gospodarczą jako: „MANAGER VI” Firma Konsultingowa w Dąbrowie Górniczej – kara pieniężna w wysokości 751 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

39. Adam K. prowadzący działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „Beskidy” w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 1315.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

40. Krzysztof M. oraz Jarosław J. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Nieruchomości J.& M. s.c. w Bielsku – Białej – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 4619 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 9 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów

ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

41. Joanna B. prowadząca działalność gospodarczą jako: „JORAX” w Zabrze – kara pieniężna w wysokości 549 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

42. Waldemar D. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „POSESJA” w Chrzanowie – kara pieniężna w wysokości 346 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

43. Kazimierz K. prowadzący działalność gospodarczą jako: „INWESTYCJA” – Biuro Usług Technicznych w Ustroniu – kara pieniężna w wysokości 506 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

44. Waldemar W., Anna W. oraz Agnieszka G. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości „W.” s.c. w Częstochowie – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 7151 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla

konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy. Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

45. Aneta K. oraz Andrzej O. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „ATENA” s.c. w Częstochowie – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 1591 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 3 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

46. Monika K. prowadząca działalność gospodarczą jako: „NOVA – NIERUCHOMOŚCI” w Częstochowie – kara pieniężna w wysokości 751 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 5 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

47. Tomasz W. prowadzący działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI „TOMEX” w Chorzowie – kara pieniężna w wysokości 255 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

48. Anna K. prowadząca działalność gospodarczą jako: Beskidzka Agencja Handlowa BAH w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 184 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

49. Arkadiusz K. prowadzący działalność gospodarczą jako: „BROKER” – Agencja Obrotu Nieruchomościami w Chorzowie – kara pieniężna w wysokości 3508 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 6 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

50. Wojciech D. prowadzący działalność gospodarczą jako: Agencja Inwestycyjno – Prawna „PROFESJA – LEX” Nieruchomości w Sosnowcu – kara pieniężna w wysokości 2559 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

51. Sylwia J. prowadząca działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości „UNIDOM” w Katowicach – kara pieniężna w wysokości 3655 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy

o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

52. Jerzy C. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Obsługi Nieruchomości w Zabrze – kara pieniężna w wysokości 10264 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

53. Czesław Z. prowadzący działalność gospodarczą jako: Nieruchomości, Transport w Warszawie – kara pieniężna w wysokości 716 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

54. Przemysław U. prowadzący działalność gospodarczą jako: Agencja Nieruchomości w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 4911 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 11 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

55. Jan B. prowadzący działalność gospodarczą jako: „House Consulting” w Tarnowskich Górach – kara pieniężna w wysokości 83 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla

konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 10 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

56. Irena P. prowadząca działalność gospodarczą jako: „SOLEY” P.P.H.U. w Żorach – kara pieniężna w wysokości 1243 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 9 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

57. Waldemar L. oraz Bożena L. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: „KORONA” Biuro Nieruchomości w Rybniku – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 1244 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 9 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

58. Piotr C. prowadzący działalność gospodarczą jako: „AQUA VITAE PULS” w Rybniku – kara pieniężna w wysokości 407 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 4 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

59. Anna P. prowadząca działalność gospodarczą jako: „GEO-DOM” w Jaworznie – kara pieniężna w wysokości 119 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 4 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

60. Joanna L. prowadząca działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe „MARKUS” w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 212 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 6 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

61. Irena K. prowadząca działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI Rotunda w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 488 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 10 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

62. Halina O. prowadząca działalność gospodarczą jako: Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DOM” w Częstochowie – kara pieniężna w wysokości 952 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie długi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 rok i 5 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o

ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

63. Piotr P. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Obrotu Nieruchomościami „PARCELA” w Jaworznie – kara pieniężna w wysokości 435 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 10 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

64. Wacław B., Andrzej K. oraz Zdzisław P. prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako: Bielskie Centrum Nieruchomości s.c. w Bielsku – Białej – kara pieniężna nałożona solidarnie w wysokości 337 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorców wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczyli oni w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ stosunkowo niedługi okres uczestnictwa przedmiotowych przedsiębiorców w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 10 miesięcy.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestników postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścili się oni naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestali uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

65. Barbara S. prowadząca działalność gospodarczą jako: „KONTUR” w Cieszynie – kara pieniężna w wysokości 250 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 2 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

66. Teresa K. prowadząca działalność gospodarczą jako: „AKCES NIERUCHOMOŚCI” w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 431 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak

również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 2 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

67. Agnieszka K. prowadząca działalność gospodarczą jako BIURO „KONKRET” w Jastrzębiu Zdroju – kara pieniężna w wysokości 346 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 2 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

68. Magdalena B. prowadząca działalność gospodarczą jako: NIERUCHOMOŚCI B. – POŚREDNICTWO HANDLOWE w Bielsku – Białej – kara pieniężna w wysokości 176 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 1 miesiąc.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

69. Michał S. prowadzący działalność gospodarczą jako: Biuro Handlowe – Nieruchomości, Finanse w Chorzowie – kara pieniężna w wysokości 23 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 4 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

70. Katarzyna B. – C. prowadząca działalność gospodarczą jako: Agencja Obrotu Nieruchomościami, Handlu i Usług „LOKUM” w Ustroniu – kara pieniężna w wysokości 77 PLN.

Organ Antymonopolowy podejmując decyzję o nałożeniu kary pieniężnej na ww. przedsiębiorcę wziął pod uwagę fakt, iż uczestniczył on w porozumieniu ograniczającym konkurencję mającym na celu ustalanie cen i innych warunków świadczenia usług, co kwalifikuje je jako jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Uwzględniono także antykonsumencki charakter zawartego porozumienia, zasięg jego oddziaływania geograficznego, wywołane tym naruszeniem zagrożenie dla interesu publicznoprawnego jak również okoliczność, iż porozumienie nie wywołało nieodwracalnych lub trudnych do usunięcia skutków dla konkurencji. Na wymiar kary pieniężnej miał również wpływ relatywnie krótki okres uczestnictwa przedmiotowego przedsiębiorcy w antykonkurencyjnym porozumieniu, który wynosił 3 miesiące.

Przy wymierzaniu kary pieniężnej Organ Antymonopolowy miał także na względzie przesłanki łagodzące, w tym przede wszystkim okoliczność, że naruszenie przepisów ustawy antymonopolowej przez ww. uczestnika postępowania było wynikiem niedbalstwa, fakt, że dopuścił się on naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy oraz zaprzestał uczestnictwa w porozumieniu jeszcze przed wszczęciem postępowania antymonopolowego, a także pozytywne cele, jakie w założeniu przyświecały współpracy w ramach SON.

Kwoty nałożonych kar pieniężnych zawierają się w przedziale od 0,1% do 20% kary maksymalnej określonej w art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy antymonopolowej (co stanowi od 0,01% do 2% przychodów osiągniętych przez strony postępowania w roku 2005), a zatem są zróżnicowane procentowo w stosunku do osiągniętych przychodów. Podkreślić należy, że formuła obliczania kar pieniężnych była ujednolicona dla wszystkich przedsiębiorców; punktem wyjścia dla ustalenia wysokości kar pieniężnych w przedmiotowej sprawie była wysokość przychodów osiągniętych przez uczestników postępowania w zakresie działalności agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz okres uczestnictwa w zakazanym porozumieniu. Pomimo że nałożone kary są niejednolite w stosunku do całkowitych przychodów osiągniętych przez przedsiębiorców w 2005 roku, to rozróżnienie takie ma za zadanie odzwierciedlić stopień naruszenia przepisów ustawy antymonopolowej przez poszczególnych przedsiębiorców. Wyżej przedstawiony sposób ustalenia wymiaru kar powoduje, że są one adekwatne do naruszenia przepisów ustawy antymonopolowej przez każdą ze stron niniejszego postępowania w zakresie zawartego porozumienia ograniczającego konkurencję

Organ Antymonopolowy, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk ograniczających konkurencję na rynku uznał, że orzeczone kary powinny stanowić dolegliwość dla stron niniejszego postępowania, aby w przyszłości nie dochodziło do podobnych zachowań, zmierzających do naruszenia zasad konkurencji. Celem kar jest również podkreślenie naganności wszelkich działań, które wpływać mogą ograniczająco na swobodę podejmowania decyzji rynkowych przez niezależnych uczestników rynku. Organ Antymonopolowy stoi również na stanowisku, iż realizacja ogólnej polityki mającej na celu stosowanie przewidzianych w ustawie antymonopolowej reguł konkurencji wymaga, aby podejmowane w tym celu działania miały efekt odstrasżający. Dlatego nałożone kary pieniężne mają także za zadanie powstrzymać innych przedsiębiorców od podejmowanych działań sprzecznych z prawem konkurencji lub od kontynuowania tego typu działań.

Nakładając kary pieniężne w powyższej wysokości, Organ Antymonopolowy wyszedł z założenia, iż powinny one mieć charakter zarówno represyjny, jak i prewencyjny. Nałożone kary pieniężne powinny przyczynić się do zapewnienia trwałego zaprzestania w przyszłości naruszania przez uczestników postępowania reguł konkurencji i skutecznie zapobiegać próbom pojawienia się w przyszłości takich niekorzystnych zjawisk. Kara powinna być więc ostrzeżeniem odczuwalnym.

Prezes Urzędu, ustalając wysokość kar pieniężnych w niniejszej sprawie, miał także na względzie pogląd wyrażony przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 8 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Ama 81/03, którego zdaniem przy przesadnym uwzględnieniu w uzasadnieniach decyzji Prezesa Urzędu okoliczności łagodzących, nakładane na przedsiębiorców kary pieniężne mogą nie osiągnąć skutku prewencyjnego, zwłaszcza w zakresie prewencji ogólnej. W ocenie Organu Antymonopolowego ustalone kary pełnią rolę represyjno-wychowawczą i są niezbędne do wymuszenia przestrzegania obowiązującego porządku prawnego, a także pozostaje w proporcji do możliwości finansowych stron postępowania. Wymierzone kary pozostają zdaniem Organu Antymonopolowego w zgodności z aksjologią ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W świetle wszystkich wskazanych wyżej okoliczności zarówno nałożenie kar pieniężnych, jak i ich wysokość, jest w pełni uzasadniona.

Sąd orzeczone jak w punkcie III sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 105 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

IV. Zgodnie z art. 75 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Organ Antymonopolowy rozstrzyga

o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 72 ustawy antymonopolowej, jeżeli postępowanie zostało wszczęte z urzędu i w jego wyniku Organ Antymonopolowy stwierdził naruszenie przepisów tejże ustawy, przedsiębiorca lub związek przedsiębiorców, który dopuścił się tego naruszenia, zobowiązany jest ponieść koszty postępowania.

Niniejsze postępowanie antymonopolowe zostało wszczęte z urzędu. W jego wyniku Organ Antymonopolowy w punkcie I sentencji przedmiotowej decyzji stwierdził naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez strony postępowania wymienione w ww. punkcie. Kosztami niniejszego postępowania są dla Organu Antymonopolowego wydatki związane prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z powyższym Organ Antymonopolowy postanowił obciążyć każdy z podmiotów wymienionych w punkcie I decyzji 1/70 ww. kosztów tj. kwotą 60 PLN (słownie złotych: sześćdziesiąt).

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie IV sentencji decyzji.

Koszty niniejszego postępowania w/w podmioty są obowiązane wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000 w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Na postanowienie zawarte w punkcie IV niniejszej decyzji, na podstawie art. 78 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach w terminie tygodnia od dnia doręczenia.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – 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