



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK1-410/5/10/HS.

Warszawa, 23 maja 2011 r.

DECYZJA nr DOK -4/2011

I. Na podstawie art. 10 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego z urzędu, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za ograniczającą konkurencję** i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów*, **i nakazuje Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych z siedzibą w Warszawie oraz Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie zaniechania praktyki polegającej na zawarciu przez nie oraz przez Polską Federację Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie porozumienia ograniczającego konkurencję na krajowym rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz na krajowym rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości – polegającego na ustaleniu dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł pobieranej przez organizatorów tych praktyk z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz za sporządzenie protokołu z tej czynności**

II. Na podstawie art. 11 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego z urzędu, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za ograniczającą konkurencję** i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* **i stwierdza zaniechanie przez Polską Federację Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie z dniem 1 stycznia 2011 r. praktyki polegającej na zawarciu przez nią oraz przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych z siedzibą w Warszawie i Polską Federację Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie porozumienia ograniczającego konkurencję na krajowym rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz na krajowym rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości –**

polegającego na ustaleniu dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł pobieranej przez organizatorów tych praktyk z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz za sporządzenie protokołu z tej czynności.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy w zakresie określonym w pkt I i w pkt II sentencji niniejszej decyzji nakłada na:

1. **Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych** z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 3 709,01 zł (słownie: trzy tysiące siedemset dziewięć i 1/100 zł) płatną do budżetu państwa.
2. **Polską Federację Rynku Nieruchomości** z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 46 628,24 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia osiem i 24/100 zł), płatną do budżetu państwa.
3. **Polską Federację Zarządców Nieruchomości** z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 1 816,37 zł (słownie: tysiąc osiemset szesnaście i 37/100 zł), płatną do budżetu państwa.

UZASADNIENIE

- (1) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także „Prezes Urzędu”) uzyskał informacje wskazujące na zawarcie w dniu 28 lutego 2008 r. przez Polską Federację Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie (obecnie: Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych z siedzibą w Warszawie), Polską Federację Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie i Polską Federację Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie porozumienia dotyczącego pobierania dodatkowej – w stosunku do obowiązujących przepisów prawa – opłaty w wysokości 250 zł za czynności sprawdzenia i potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki w zakresie zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości.
- (2) Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu, działając na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), zwanej dalej „ustawą *o ochronie konkurencji i konsumentów*”, wszczął w dniu 31 maja 2010 r. postępowanie wyjaśniające, w sprawie wstępnego ustalenia, czy w związku z pobieraniem opłat za praktyki zawodowe przez związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami albo zarządców nieruchomości mogło dojść do naruszenia przepisów ww. ustawy, uzasadniającego wszczęcie

- postępowania antymonopolowego, w tym czy sprawa ma charakter antymonopolowy¹.
- (3) W ramach postępowania wyjaśniającego, upoważnieni pracownicy UOKiK w dniu 13 października 2010 r. przeprowadzili kontrolę wraz z przeszukaniem pomieszczeń i rzeczy w siedzibach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych oraz Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. W ramach przeprowadzonej kontroli zgromadzono dokumenty wskazujące na zawarcie przez ww. Federacje w dniu 28 lutego 2008 roku porozumienia, polegającego na ustaleniu dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł pobieranej przez organizatorów praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości – z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do ww. zawodów oraz za sporządzenie protokołu z tej czynności.
- (4) W toku kontroli uzyskano ponadto dokumenty wskazujące na zawarcie w dniu 1 grudnia 2008 r. przez ww. Federacje dodatkowego porozumienia w sprawie uszczegółowienia zasad realizacji § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. *w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami* (Dz. U. Nr 31, poz. 189), dalej „rozporządzenia Ministra Infrastruktury”. Z załączonego do ww. porozumienia dokumentu pt. „Zasady weryfikacji praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości” wynika podział kwoty 250 zł za ww. weryfikację (pkt 6 ww. Zasad) na rzecz Komisji Weryfikacyjnej (tj. pełnomocników federacji ds. sprawdzenia przygotowania zawodowego) w kwocie 2 x 50 zł brutto (pkt 6.1 ww. Zasad) oraz na rzecz organizatora praktyki zawodowej (Federacji) w kwocie 150 zł (pkt 6.2 ww. Zasad).
- (5) W ramach postępowania wyjaśniającego, Prezes Urzędu został poinformowany przez:
- Polską Federację Rynku Nieruchomości (zwaną dalej również „PFRN”) o wypowiedzeniu przez nią **z dniem 13 października 2010 r.** porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. w zakresie pkt 2 (tj. ustalenia dotyczącego kwoty 250 zł pobieranej od kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości za sprawdzenie praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu) oraz porozumienia zawartego w dniu 1 grudnia 2008 r. w zakresie pkt 6 ustaleń pt. „Zasady weryfikacji praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości” dotyczącego podziału kwoty 250 zł za weryfikację;
 - Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych (zwaną dalej również „PFSZN”) o częściowym wypowiedzeniu przez nią **z dniem 15 października 2010 r.** porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. oraz porozumienia z dnia 1 grudnia 2008 roku, tj. w zakresie postanowień dotyczących kwoty pobieranej od kandydata za sprawdzenie praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu.

¹ Sygn. akt DOK1-400/12/10/HS.

- (6) W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że zachodzą przesłanki uzasadniające podejrzenie, iż w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję mogącego naruszać zakaz z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. W związku z tym, Prezes Urzędu wszczął w dniu 30 listopada 2010 r. postępowanie antymonopolowe w sprawie podejrzenia zawarcia przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz Polską Federację Zarządców Nieruchomości porozumienia ograniczającego konkurencję na krajowych rynkach organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości - polegającego na ustalaniu dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł pobieranej przez organizatorów tych praktyk z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz za sporządzenie protokołu z tej czynności.
- (7) Postanowieniem z dnia 30 listopada 2010 r. Prezes Urzędu postanowił zarazem zaliczyć w poczet materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu dokumenty związane z kontrolami przeprowadzonymi w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych w Warszawie oraz w siedzibie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w Warszawie.
- (8) W trakcie postępowania antymonopolowego Polska Federacja Zarządców Nieruchomości (zwana dalej również „PFZN”) złożyła w dniu 8 grudnia 2010 r., na podstawie art. 109 ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, wniosek o obniżenie wymiaru kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 ww. ustawy, zmodyfikowany następnie, w dniu 21 grudnia 2010 r., w ten sposób, że dotyczył on odstąpienia od nałożenia kary i alternatywnie jej obniżenia w sytuacji, gdyby PFZN nie spełniała warunków dla odstąpienia od jej nałożenia. W uzasadnieniu złożonego wniosku i w pismach stanowiących jego uzupełnienie, PFZN przedstawiła następujące informacje i wyjaśnienia:
- potwierdziła zawarcie w dniu 28 lutego 2008 r. porozumienia z Polską Federacją Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych oraz Polską Federacją Rynku Nieruchomości;
 - wskazała, jakie koszty (tj. koszty biurowe, wynajem sali, delegacje egzaminatorów, itd.) były podstawą do kalkulacji wysokości przyjętej w ww. porozumieniu opłaty, którą kandydat ubiegający się o przeprowadzenie praktycznego przygotowania do ww. zawodów był zobowiązany uiścić;
 - oświadczyła, iż nie była inicjatorem zawarcia porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. i nie nakłaniała innych podmiotów do wzięcia udziału w tym porozumieniu;
 - wskazała, iż jednym z sygnatariuszy porozumienia z dnia 1 grudnia 2008 r., które uzupełniało porozumienie zawarte w dniu 28 lutego 2008 r., był dodatkowy, czwarty podmiot;
 - poinformowała, iż wypowiedziała w dniu 7 grudnia 2010 r. ww. porozumienie zawarte w dniu 1 grudnia 2008 r. w zakresie pkt 6 ustaleń, tj. podziału kwoty 250 zł z tytułu weryfikacji praktycznego przygotowania do

wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Wskazała również, iż porozumienie zawarte w dniu 28 lutego 2008 r. zostało jej wypowiedziane w dniu 13 października 2010 r. przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz 15 października 2010 r. przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;

- przekazała posiadane dokumenty dotyczące przedmiotowej sprawy, tj. korespondencję e-mail z listopada 2008 r. prowadzoną między uczestnikami porozumienia dotyczącą uzgadniania terminów spotkań, w celu doprecyzowania postanowień zawartego wcześniej porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r., w szczególności materiały określające zasady weryfikacji praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości i szczegółowy harmonogram praktyk zawodowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.

- (9) W wyniku analizy wniosku PFZN, działając na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2009 r. w *sprawie trybu postępowania w przypadku wystąpienia przedsiębiorców do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o odstąpienie od wymierzenia kary pieniężnej lub jej obniżenie* (Dz. U. Nr 20, poz. 109), Prezes Urzędu poinformował PFZN pismem z dnia 24 lutego 2011 r. o nieuwzględnieniu złożonego wniosku, z powodu niespełnienia warunków określonych w art. 109 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Oceniając wniosek PFZN, Prezes Urzędu uznał, że znaczna część materiału dowodowego dotyczącego porozumienia zawartego w dniu 28 lutego 2008 r. znajdowała się już wcześniej w posiadaniu organu antymonopolowego i została zgromadzona w toku poprzedzającego przedmiotowe postępowanie antymonopolowe, postępowania wyjaśniającego, w tym w trakcie przeprowadzonej przez organ antymonopolowy kontroli wraz z przeszukaniem w siedzibach PFSZN oraz PFRN. W toku kontroli uzyskano m.in. dokument porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. Biorąc pod uwagę całokształt przedstawionych przez PFZN informacji i dokumentów, Prezes Urzędu uznał, iż PFZN nie przedstawiła żadnych nowych informacji dotyczących funkcjonowania porozumienia łączącego strony postępowania przez ponad dwa i pół roku, nie wskazała także inicjatora porozumienia, który zorganizował pierwsze spotkanie o charakterze antykonkurencyjnym i przewodniczył mu. Informacje przedstawione przez PFZN we wniosku i jego późniejszych uzupełnieniach, były już w momencie ich złożenia w posiadaniu organu antymonopolowego. Żadna z informacji przedstawionych przez PFZN nie wniosła wartości dodanej w zakresie ustaleń przedmiotowego postępowania antymonopolowego. Do takich informacji nie można było zaliczyć w szczególności informacji o podpisaniu porozumienia przez dodatkowy, czwarty podmiot. W momencie przedstawienia tych informacji przez PFZN znajdowały się one już w posiadaniu Prezesa Urzędu, który uznał jednak, że nie uzasadniają rozszerzenia podmiotowego zakresu postępowania na ten kolejny podmiot. W tej sytuacji, zdaniem organu antymonopolowego, przedłożony przez PFZN wniosek o odstąpienie od nałożenia kary pieniężnej lub jej obniżenie, jako niespełniający warunków wynikających z art. 109 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, nie został uwzględniony.

- (10) Pismem z dnia 11 kwietnia 2011 r. Prezes Urzędu poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego, informując równocześnie każdą z ww. Federacji o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i przedstawienia ewentualnego ostatecznego stanowiska w sprawie, z czego strony postępowania skorzystały.
- (11) W tym miejscu należy zauważyć, iż niektóre informacje i dokumenty, w oparciu o które Prezes Urzędu wydał niniejszą decyzję, stanowią prawnie chronione tajemnice stron postępowania i nie mogą być ujawniane do wiadomości publicznej. Prezes Urzędu uznał, że w treści jawnej wersji decyzji administracyjnej nie powinny być ujawnione tego rodzaju informacje. Sprzeciwia się temu w szczególności art. 71 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zgodnie z którym pracownicy Urzędu są obowiązani do ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa, jak również innych informacji, podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, o których powzięli wiadomość w toku postępowania. Wskazane okoliczności wyznaczają kształt niniejszej decyzji, która składa się z następujących części:
- 1/ właściwej decyzji;
 - 2/ załącznika nr 1, jawnego dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
 - 3 załącznika nr 2, jawnego dla Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości;
 - 4/ załącznika nr 3, jawnego dla Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości.
- Należy zarazem zaznaczyć, że informacje znajdujące się w załącznikach stanowią integralną część niniejszej decyzji.

Organ antymonopolowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego ustalił, co następuje

- (12) Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest ocena, w aspekcie zakazu zawierania porozumień ograniczających konkurencję określonego w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, wzajemnych ustaleń dokonywanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz Polską Federację Zarządców Nieruchomości, tj. przedsiębiorców organizujących na terytorium Polski praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości w zakresie pobierania, dodatkowej (w stosunku do obowiązujących przepisów) opłaty w wysokości 250 zł za czynności sprawdzenia i potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej w zakresie ww. zawodów.

I. Strony postępowania

- (13) Postępowanie w niniejszej sprawie dotyczy działalności **Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych**

zrzeszających stowarzyszenia skupiające osoby wykonujące zawody nieruchomościowe: licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz licencjonowanego zarządcy nieruchomości.

- (14) **Polska Federacja Rynku Nieruchomości** - zgodnie z § 2 Statutu PFRN jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną jako stowarzyszenia specjalistów rynku nieruchomości. W myśl § 4 Statutu PFRN, terenem działania Federacji jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej. Stowarzyszenia zrzeszone w PFRN mają siedziby w: Gdyni, Krakowie, Poznaniu, Katowicach, Warszawie, Wrocławiu, Koszalinie, Bydgoszczy, Szczecinie, Łodzi, Białymstoku, Olsztynie, Rzeszowie, Kielcach, Lublinie, Gdańsku, Zielonej Górze, Częstochowie, Opolu. PFRN poinformowała, że zrzeszała do 1 października 2010 r. 25 stowarzyszeń, a obecnie - w związku z wystąpieniem Opolskiego Stowarzyszenia Rynku Nieruchomości - zrzesza 24 stowarzyszenia, przy czym 17 stowarzyszeń grupuje pośredników w obrocie nieruchomościami, 5 stowarzyszeń grupuje zarządców nieruchomości, a dwa stowarzyszenia grupują osoby z obu tych zawodów nieruchomościowych, tj. ogółem ponad 3000 osób (pismo PFRN z dnia 28 grudnia 2010 r.).
- (15) Kolejną stroną postępowania jest **Polska Federacja Zarządców Nieruchomości**. Zgodnie z § 2 i § 4 Statutu PFZN, jest ona dobrowolnym związkiem stowarzyszeń zarządców nieruchomości, działającym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Stowarzyszenia zrzeszone w PFZN mają siedziby w: Warszawie, Rydzynie, Radomiu, Opolu, Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu, Katowicach, Bielsku-Białej, Sosnowcu, Przemyślu. PFZN w piśmie z dnia 20 grudnia 2010 r. wskazała, iż zrzesza 16 stowarzyszeń zarządców nieruchomości, których członkami są zarządcy nieruchomości. Około 50 osób, w tym kilkanaście zrzeszonych w sfederowanym z PFZN Stowarzyszeniu Zarządców i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Opolu, łączy licencje zarządcy nieruchomości z licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami. Ponadto, zrzeszonych jest w PFZN ok. 15 osób łączących licencję zarządcy nieruchomości z licencją rzeczoznawcy.
- (16) Kolejna strona postępowania to **Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych** (dawniej: Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości). Jest to w myśl § 2 i § 4 Statutu PFSZN, dobrowolny związek regionalnych i krajowych stowarzyszeń zrzeszających specjalistów w zakresie obsługi rynku nieruchomości, działający na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Stowarzyszenia zrzeszone w PFSZN mają siedziby w: Warszawie, Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Lublinie, Szczecinie, Wrocławiu, Gorzowie Wielkopolskim, Toruniu, Katowicach, Wejherowie. PFSZN zrzesza 19 stowarzyszeń grupujących zarządców nieruchomości, jak również stowarzyszenia, których członkowie posiadają dwie, a niejednokrotnie trzy licencje, np. zarządcy nieruchomości, pośrednika w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawcy majątkowego. Wśród 19 zrzeszonych stowarzyszeń 10 stowarzyszeń prowadzi praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości (pismo PFSZN z dnia 17 grudnia 2010 r.).

II. Działalność federacji stowarzyszeń zrzeszających pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości

- (17) Na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) - dalej jako *ustawa o gospodarce nieruchomościami* - federacje zrzeszające stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości - takie jak strony postępowania w niniejszej sprawie - pełnią istotną rolę organizatorską w zakresie przyznawania uprawnień do wykonywania ww. zawodów.
- (18) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przynależność do zawodów: pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości zrzeszonych w stowarzyszeniach wchodzących w skład federacji wymaga uzyskania stosownej licencji. Jak wynika odpowiednio z art. 179 ust. 2 i art. 184 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, pośrednikiem w obrocie nieruchomościami oraz zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ww. ustawy. Zarazem uzyskanie licencji zawodowej do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zawodu zarządcy nieruchomości wymaga m.in. odbycia praktyki zawodowej, co wynika odpowiednio z art. 182 ust. 1 pkt 5 oraz art. 187 ust. 1 pkt 5 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.
- (19) Licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaje się osobie fizycznej, która spełnia wymogi określone odpowiednio w art. 182 lub art. 187 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 191 ust. 2 tej ustawy, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nadaje licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencje zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami osobom, które spełniły wymogi określone odpowiednio w art. 182 lub art. 187 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Natomiast sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyki oraz koszt jego wydania określony został w § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury.
- (20) Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, **kandydaci ubiegający się o nadanie licencji zawodowej** w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami **odbywają praktyki zawodowe** w celu przygotowania tych kandydatów do prowadzenia działalności zawodowej w zakresach, o których mowa wyżej.
- (21) Praktyki zawodowe dla każdej z ww. grup kandydatów odbywają się oddzielnie. W myśl § 5 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, kandydat ubiegający się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami uczestniczy w wykonywaniu czynności wymienionych w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. W ramach praktyki zawodowej dla

kandydatów na zarządców nieruchomości, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, kandydat ubiegający się o wykonywanie ww. zawodu uczestniczy w czynnościach wymienionych w art. 185 ust. 1 i 1a ww. ustawy. Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, kandydat ubiegający się o nadanie licencji zawodowej w określonych wyżej zakresach, składa wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej. Przy czym, w myśl § 2 pkt 4 ww. rozporządzenia, **organizatorem praktyk zawodowych** w zakresach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami **są odpowiednio związki stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami oraz związki stowarzyszeń zarządców nieruchomości**. Równocześnie, jak wynika z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, na organizatorze praktyki zawodowej dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i dla kandydatów na zarządców nieruchomości spoczywa obowiązek sprawdzenia oraz potwierdzenia w spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej, tj. sprawdzenie w obecności kandydata praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu.

(22) Federacje będące stronami przedmiotowego postępowania powierzyły zrzeczonym w nich stowarzyszeniom organizowanie praktyk zawodowych.

(23) Jak wynika z treści jednobrzmiących porozumień zawartych pomiędzy Polską Federacją Rynku Nieruchomości a zrzeczonymi w niej stowarzyszeniami (w okresie marzec - czerwiec 2008 r.), PFRN powierzyła we własnym imieniu (§ 1 ww. porozumień) zrzeczonym stowarzyszeniom organizowanie praktyk zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami, a w szczególności: przyjmowanie wniosków o odbycie praktyki zawodowej i wydawanie dzienników praktyk oraz prowadzenie rejestru praktyk, ustalanie prowadzącego praktykę i osób uprawnionych do prowadzenia praktyk, monitoring prowadzenia praktyk, potwierdzenie spełnienia warunków sprawdzenia w obecności kandydata jego praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami/zarządcy nieruchomości na podstawie sporządzonego opisu transakcji oraz sporządzenie protokołu z przeprowadzonej czynności. W konsekwencji, jak wyjaśniła PFRN, jest ona organizatorem praktyk zawodowych, natomiast nie prowadzi samodzielnie ani wspólnie ze zrzeczonymi w niej stowarzyszeniami praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości. Praktyki te powadzą regionalne, sfederowane z PFRN stowarzyszenia.

(24) Polska Federacja Rynku Nieruchomości wskazała, iż nie prowadziła od dnia 28 lutego 2008 r. do dnia 30 listopada 2010 r. praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości. Natomiast w okresie od 28 lutego 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. wydawała kandydatom ubiegającym się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości dzienniki praktyki zawodowej. W okresie od 28 lutego 2008 r. do 30 listopada 2010 r. ww. kandydaci odbywali praktyki i pobierali dzienniki

z regionalnych sfederowanych stowarzyszeń na mocy porozumień zawartych z PFRN (pismo PFRN z dnia 28 grudnia 2010 r.).

- (25) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości poinformowała, iż nie przeprowadza praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, bowiem praktyki te prowadzą stowarzyszenia, przedsiębiorcy oraz osoby uprawnione do prowadzenia praktyk w trybie indywidualnym, wpisane na listę PFZN. Natomiast PFZN organizuje praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, drukuje i wydaje dzienniki praktyk dla ww. kandydatów oraz sprawdza ich praktyczne przygotowanie do zawodu.

III. Porozumienie będące przedmiotem niniejszej decyzji

- (26) W świetle ustaleń Prezesa Urzędu, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Rynku Nieruchomości oraz Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, dokonały ustaleń dotyczących realizacji ich **zadań dotyczących czynności związanych z organizacją praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zawodu zarządcy nieruchomości.**
- (27) W opisanym wyżej stanie prawnym **Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości oraz Polska Federacja Rynku Nieruchomości**, będące organizatorami praktyk zawodowych dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i na zarządców nieruchomości, **zawarły w dniu 28 lutego 2008 r. porozumienie.** W porozumieniu tym ww. **Federacje ustaliły, iż od każdego z kandydatów ubiegających się o wykonywanie tych zawodów będą pobierać opłatę w wysokości 250 zł** z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do ww. zawodów oraz za sporządzenie protokołu z tej czynności. W pkt 2 porozumienia przewidziano, że *„W związku z pokryciem kosztów wynikających z § 13 ust. 2 (tj. § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami), dotyczących potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia w obecności kandydata jego praktycznego przygotowania do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami/zarządcy nieruchomości i sporządzenie protokołu z tej czynności kandydat wpłacał będzie na konto organizatora praktyk kwotę 250 zł”*. W następstwie zawarcia ww. porozumienia, w dniu 1 grudnia 2008 r. Federacje te zawarły dodatkowe porozumienie, do którego załączono m.in. dokument *„Zasady weryfikacji praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości”*, w którym ustalono zasady podziału kwoty 250 zł na rzecz Komisji Weryfikacyjnej (tj. pełnomocników federacji ds. sprawdzenia przygotowania zawodowego) oraz organizatora praktyki zawodowej (pkt 6 ww. Zasad).

- (28) **Prezes Urzędu dokonał ustaleń co do skali oddziaływania zawartego przez ww. Federacje porozumienia.** W tym celu od stron postępowania zebrane zostały informacje na temat liczby zorganizowanych przez ww. Federacje i przez ich członków praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości (pismo Prezesa Urzędu z dnia 30 listopada 2010 r.).
- (29) **PFRN** wskazała, iż w związku z organizowanymi praktykami w 2008 r. wydała 9 dzienników praktyk kandydatom na pośredników w obrocie nieruchomościami i 16 dzienników praktyk kandydatom na zarządców nieruchomości. Natomiast zrzeszone w PFRN stowarzyszenia wydały dla kandydatów: **a/ na pośredników w obrocie nieruchomościami:** - 2865 dzienników praktyk w 2008 r. (tj. od 28.02.2008 r.); - 2944 dzienników praktyk w 2009 r.;- 1618 dzienników praktyk (od 1 stycznia do 30 listopada 2010 r.); **b/ na zarządców nieruchomości:** - 554 dzienników praktyk w 2008 r. (tj. od 28.02.2008 r.); - 773 dzienników praktyk w 2009 r.;- 411 dzienników praktyk (od stycznia do 30 listopada 2010 r.). PFRN poinformowała zarazem, że liczba wydanych dzienników praktyki nie jest równa liczbie osób, które te praktyki zawodowe ukończyły. Zdarzają się bowiem przypadki, że kandydat pobierał dziennik, lecz nie rozpoczynał praktyki, przerywał ją, bądź w ogóle jej nie kończył.
- (30) **PFZN** wskazała, że zorganizowała:- 538 praktyk zawodowych w 2008 r. (tj. od 28.02.2008 r.); - 465 praktyk zawodowych w 2009 r.; - 266 praktyk zawodowych w 2010 r. (do 30 listopada 2010 r.). Stowarzyszenia zrzeszone w PFZN przeprowadziły odpowiednio: - 277 praktyk zawodowych w 2008 r.;- 270 praktyk zawodowych w 2009 r.;- 29 praktyk zawodowych w 2010 r. PFZN wskazała zarazem, iż liczba wydanych dzienników praktyk nie zawsze odpowiada liczbie osób kończących praktyki bowiem część kandydatów przystępuje do sprawdzenia przygotowania do wykonywania praktyki w okresie późniejszym niż wynikałoby to z okresu trwania praktyki (tj. 6 miesięcy), a część kandydatów w ogóle nie kończy praktyki.
- (31) **PFSZN**, jako organizator praktyk, w rozumieniu § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w okresie od 28 lutego 2008 r. do 30 listopada 2010 r. wydała 1273 dzienniki praktyk dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, w tym: w 2008 r. - 386 dzienników praktyk, w 2009 r. - 487 dzienników praktyk, w 2010 r.- 400 dzienników praktyk. Jak poinformowała PFSZN, ww. dane nie zostały zweryfikowane ponieważ dotyczą one ilości wydanych przez PFSZN dzienników, a nie ilości zakończonych praktyk. Zdarza się bowiem tak, że kandydaci, którym został wydany dziennik nie rozpoczynają praktyki lub jej nie kończą - w takich przypadkach PFSZN nie przystępuje do sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydata do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości (pismo PFSZN z dnia 17 grudnia 2010 r.).
- (32) **Prezes Urzędu dokonał również ustaleń co do działających w Polsce organizatorów praktyk zawodowych** dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości,

innych niż strony porozumienia. Na wezwanie do przedstawienia nazw takich związków oraz przedstawienia liczby zrzeszanych przez nie stowarzyszeń (pismo Prezesa Urzędu z dnia 30 listopada 2010 r.) PFRN, PFZN, PFSZN poinformowały, że według posiadanej przez nie wiedzy organizatorami praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości są: **Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administracji Nieruchomości w Gdańsku** (zrzesza 29 stowarzyszeń regionalnych grupujących przede wszystkim zarządców nieruchomości, jak również pośredników w obrocie nieruchomościami oraz rzeczoznawców majątkowych), **Federacja - Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości w Warszawie** (zrzesza 11 stowarzyszeń regionalnych grupujących pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości oraz rzeczoznawców majątkowych), **Federacja Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach** (zrzesza 7 stowarzyszeń grupujących pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości oraz rzeczoznawców majątkowych), **Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości w Warszawie** (zrzesza 2 stowarzyszenia grupujące pośredników w obrocie nieruchomościami i stowarzyszenie zarządców nieruchomości, tj. Stowarzyszenie Pośredników Nieruchomości w Toruniu oraz Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości w Bydgoszczy). Na tej podstawie Prezes Urzędu stwierdził, że federacje inne niż będące stronami postępowania zrzeszają łącznie czterdzieści dziewięć stowarzyszeń grupujących osoby wykonujące zawody nieruchomościowe, podczas gdy Federacje będące stronami postępowania zrzeszają pięćdziesiąt dziewięć stowarzyszeń. Jednocześnie Prezes Urzędu dokonał **ustaleń co do opłat z tytułu praktyk zawodowych pobieranych przez te federacje od osób ubiegających się o wykonywanie zawodów nieruchomościowych**. Wysokość opłaty pobieranej za sprawdzenie praktycznego przygotowania kandydata do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości, pobierana przez ww. federacje nie jest jednolita. W zależności od federacji, może wynosić ona zarówno 250 zł, jak również kwotę wyższą lub niższą (np. Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości w ostatnim okresie pobierało opłatę z ww. tytułu w wysokości 98 zł) (por. pismo PFRN z dnia 3 listopada 2010 r.).

- (33) **Prezes Urzędu poczynił również ustalenia co do istnienia podstawy prawnej do pobierania przez ww. Federacje opłaty**, której wysokość ustaliły na poziomie 250 zł. W treści porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. jako podstawę do pobierania dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł wskazano § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Przepis ten przewiduje, że *„po zakończeniu praktyki zawodowej prowadzący praktykę potwierdza w dzienniku praktyki zawodowej zrealizowanie jej programu, a organizator praktyki zawodowej sprawdza oraz potwierdza spełnienie warunków jej odbycia poprzez złożenie podpisów. W przypadku praktyk, o których mowa w § 5 i 6 (tj. dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów na zarządców nieruchomości), organizator praktyki zawodowej, potwierdzając spełnienie warunków praktyki, sprawdza w obecności kandydata jego praktyczne*

przygotowanie do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości na podstawie sporządzonego opisu transakcji albo planu zarządzania nieruchomością. Z przeprowadzonej czynności organizator praktyki sporządza protokół, stanowiący integralną część dziennika praktyki.”

- (34) Zarazem Prezes Urzędu ustalił, że w myśl § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia, **możliwe jest pobieranie przez organizatorów ww. praktyk opłaty w maksymalnej wysokości 100 zł za wydanie dziennika praktyki zawodowej** kandydatowi ubiegającemu się o nadanie licencji w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami, ze względu na poniesione przez tych organizatorów koszty druku dziennika praktyki zawodowej, prowadzenia rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej oraz koszty prowadzenia (aktualizacji) listy prowadzących te praktyki. Natomiast zarówno z przepisów ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, jak i z przepisów ww. rozporządzenia, **nie wynika podstawa prawna do ustalania i pobierania przez organizatorów praktyk zawodowych opłaty** za czynności mające na celu potwierdzenie spełnienia warunków odbycia tych praktyk oraz opłaty za sprawdzenie praktycznego przygotowania kandydata do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości. Prezes Urzędu ustalił ponadto, że Minister Infrastruktury – wobec otrzymywanych sygnałów o braku należytego przestrzegania przez organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości regulacji zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury *w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami* - zwrócił się w piśmie z dnia 11 sierpnia 2008 r. do ww. organizacji (znak: BN3a/022-91/2008) z wezwaniem do zaniechania pobierania ww. opłat od kandydatów wnioskujących o odbycie praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, ponieważ „*opłata pobierana za czynności wymienione w przepisie § 13 ww. rozporządzenia jest pobierana bez podstawy prawnej*”. Pomimo tego, wskazane wyżej Federacje nie zmieniły - na skutek ww. pisma Ministra Infrastruktury - swojej praktyki i nadal pobierały opłaty w wysokości 250 zł z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia w obecności kandydata jego praktycznego przygotowania do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości i sporządzenia protokołu z tej czynności.
- (35) Prezes UOKiK ustalił zarazem, że bezpośrednio po wszczęciu przez Prezesa UOKiK postępowania antymonopolowego w niniejszej sprawie strony podjęły działania prowadzące do modyfikacji treści przedmiotowych porozumień. I tak **PFRN wypowiedziała z dniem 13 października 2010 r.** porozumienie z dnia 28 lutego 2008 r. w zakresie pkt 2 (tj. ustalenia dotyczącego kwoty 250 zł pobieranej od kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości za sprawdzenie praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu) oraz porozumienie zawarte w dniu 1 grudnia 2008 r. w zakresie pkt 6 ustaleń pt. „*Zasady weryfikacji praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości*” (tj. podziału kwoty 250 zł za weryfikację). **PFSZN wypowiedziała z dniem**

15 października 2010 r. porozumienie z dnia 28 lutego 2008 r. oraz porozumienie z dnia 1 grudnia 2008 roku w zakresie kwoty pobieranej od kandydata za sprawdzenie praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu. Z kolei **PFZN** wypowiedziała **w dniu 7 grudnia 2010 r.** porozumienie z dnia 1 grudnia 2008 r. w zakresie pkt 6 ustaleń, tj. podziału kwoty 250 zł za weryfikację praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości.

- (36) Prezes Urzędu ustalił także, iż w związku z wzajemnym wypowiedzeniem przez Federacje kwestionowanych postanowień ww. porozumień, jedna z Federacji, tj. PFZN zmodyfikowała wysokość opłaty pobieranej od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości (poprzez skorygowanie kosztów składających się na opłatę, której dotyczy niniejsza sprawa). Na mocy uchwały Zarządu PFZN z dnia 7 grudnia 2010 r., PFZN zaczęła pobierać **od dnia 1 stycznia 2011 r.** dodatkową opłatę w wysokości **220 zł** (pismo PFZN z dnia 7 marca 2011 r.). Natomiast pozostałe dwie Federacje, a mianowicie PFSZN oraz PFRN, wskazały, iż w dalszym ciągu pobierają od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości dodatkową opłatę w wysokości **250 zł**, pomimo wzrostu kosztów (pisma: PFSZN z dnia 4 marca 2011 r. oraz PFRN z dnia 3 marca 2011 r.).

IV. Argumenty stron postępowania

- (37) **Polska Federacja Zarządców Nieruchomości** wskazała, iż w dniu 28 lutego 2008 r. zawarła z Polską Federacją Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości (obecnie: Polską Federacją Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych) oraz z Polską Federacją Rynku Nieruchomości porozumienie ustalające pobieranie jednolitej stawki za sprawdzanie w obecności kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami bądź kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, praktycznego przygotowania do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami bądź zarządcy nieruchomości i sporządzenie protokołu z tej czynności. Według PFZN, celem ww. porozumienia było ujednoczenie na terytorium Polski sposobów praktycznego sprawdzenia przygotowania do zawodu zarządcy nieruchomości lub pośrednika w obrocie nieruchomościami, przyjęcie jednolitych form protokołu z tych czynności oraz ustalenie kwoty jaką kandydaci ubiegający się o wykonywanie każdego z ww. zawodów byli zobowiązani uiścić aby pokryć koszty związane z przeprowadzeniem postępowania sprawdzającego przygotowanie ww. kandydatów (tj. koszty biurowe, wynajmu sali, pokrycie kosztów delegacje egzaminatorów itd).
- (38) PFZN wskazała, że nie przeprowadza praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości. Natomiast, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, PFZN organizuje praktyki zawodowe dla ww. kandydatów, tj. drukuje i wydaje dzienniki praktyk

kandydatom na zarządców nieruchomości oraz prowadzi rejestr dzienników wydanych kandydatom, prowadzi rejestr prowadzących praktyki² oraz sprawdza praktyczne przygotowanie kandydatów do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości (jak też prowadzących praktyki zawodowe).

- (39) PFZN poinformowała, że ww. porozumienie zostało zawarte już po wejściu w życie rozporządzenia Ministra Infrastruktury, nakładającego na federacje (czyli na organizatorów praktyki) obowiązek potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej. Zdaniem PFZN, nałożenie ww. obowiązku wiązało się z poniesieniem kosztów. Stąd, wysokość opłaty za sprawdzenie wiedzy kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości była przedmiotem ożywionej dyskusji i działaniem pod presją czasu. Jak wskazała PFZN, przedstawiciele PFRN i PFSZN przedstawili wstępne wyliczenia, z których wynikało, że kwota 250 zł będzie właściwa dla pokrycia kosztów poniesionych przez organizatorów ww. praktyk zawodowych. PFZN jedynie tę propozycję przyjęła. Zdaniem PFZN, trudno obecnie ustalić, kto był inicjatorem spotkania, które odbyło się w siedzibie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, przy ul. Świętokrzyskiej w Warszawie. Z pewnością inicjatorem zawarcia porozumienia nie była PFZN. Treść porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. wraz z załącznikami była wypracowana w trakcie dyskusji.
- (40) PFZN uzasadniała wysokość przyjętej kwoty 250 zł w ten sposób, że osoby sprawdzające praktyczne przygotowanie kandydatów do zawodu zarządcy nieruchomości (upoważnione przez PFZN) pochodzą z terenu innego województwa niż sprawdzany kandydat, co oznacza, że w każdym przypadku istnieją konieczne do pokrycia koszty dojazdu, wyżywienia i hotelu.
- (41) Ponadto, PFZN poinformowała w piśmie z dnia 7 marca 2011 r., iż w okresie obowiązywania porozumienia zawartego w dniu 28 lutego 2008 r., Federacja pobierała jednolitą opłatę 250 zł za czynności sprawdzenia praktycznego przygotowania do zawodu zarządcy nieruchomości. Uchwałą nr 2 z dnia 7 grudnia 2010 r., Zarząd Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości postanowił przyjąć nową (skorygowaną po analizie kosztów) stawkę za postępowanie sprawdzenia praktycznego przygotowania do zawodu zarządcy nieruchomości, tj. **220 zł od 1 stycznia 2011 r.**
- (42) **Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych**, ustosunkowując się do postawionego zarzutu wskazała na genezę zawartego porozumienia. Zdaniem PFSZN, w wyniku nowelizacji ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, która miała miejsce w dniu 1 stycznia 2008 r., zmieniły się zasady nadawania licencji zawodowych dla zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zawodu zarządcy nieruchomości. Wejście w życie nowelizacji ww. ustawy spowodowało zniesienie egzaminów państwowych przeprowadzanych dotąd przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną i wprowadzenie trybu sprawdzania umiejętności kandydatów ubiegających się o wykonywanie ww. zawodów na podstawie wymogów określonych w art. 187 ww. ustawy. **Tym samym w wyniku wprowadzenia ww. regulacji obowiązek**

² Praktyki zawodowe prowadzą stowarzyszenia, przedsiębiorcy, oraz osoby uprawnione do prowadzenia praktyk w trybie indywidualnym, wpisane na listę PFZN

sprawdzenia przygotowania teoretycznego i praktycznego kandydatów ubiegających się o wykonywanie ww. zawodów przeniesiono na organizatorów praktyki zawodowej, tj. na związki stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami albo zarządców nieruchomości. Zdaniem PFSZN, zmiana ta wzbudziła niepokój ww. związków stowarzyszeń ze względu na brak uregulowania sposobu pozyskiwania środków na wykonywanie ww. obowiązku. W tej sytuacji PFSZN wraz z najbliższymi współpracującymi na terenie Warszawy federacjami, a mianowicie Polską Federacją Rynku Nieruchomości oraz Polską Federacją Zarządców Nieruchomości zorganizowała w dniu 28 lutego 2008 r. spotkanie w celu omówienia ww. kwestii. Zostało wówczas wypracowane wspólne stanowisko (w formie „porozumienia”) dotyczące ujednoczenia zasad dotyczących potwierdzenia sprawdzenia w obecności kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami i kandydata na zarządcę nieruchomości, praktycznego przygotowania do wykonywania ww. zawodów na podstawie sporządzonego planu zarządzania oraz opracowana jednorodnego wzoru protokołu z wykonywanych czynności i ustalaniu harmonogramu praktyki zawodowej dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Zakres i sposób przeprowadzania sprawdzenia wiedzy teoretycznej i praktycznej kandydata generował jednak koszty, których wysokość w każdej z Federacji kształtowała się na podobnym poziomie, tj. 250 zł. Z tego powodu w porozumieniu znalazło się postanowienie dotyczące kosztów, które pokryć musi kandydat, jako że w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury pominięto tę kwestię. Kwotę 250 zł traktowano jako górną, nie zaś jednolitą dla wszystkich uczestników spotkania. W tym miejscu wskazać należy, iż PFSZN w piśmie z dnia 4 marca 2011 r. wyjaśniła, iż stwierdzenie dotyczące traktowania kwot 250 zł jako kwoty górnej odnosiło się do kalkulacji dotyczących poniesionych kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz kosztów sporządzenia protokołu z tej czynności, a nie różnorodności pobierania opłaty za ww. czynności od kandydata. Ponadto, w piśmie tym PFSZN poinformowała również, iż w okresie obowiązywania porozumienia zawartego w dniu 28 lutego 2008 r. (uzupełnionego porozumieniem zawartym w dniu 1 grudnia 2008 r.), opłata z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki zawodowej, tj. sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz sporządzenia protokołu z tej czynności pobierana była od kandydatów ubiegających się o wykonywanie ww. zawodów na jednolitym poziomie 250 zł i pobierana jest do chwili obecnej w tej samej wysokości od ww. kandydatów.

- (43) PFSZN przedstawiła argumenty mające uzasadniać wysokość ustalonej przez Federacje kwoty 250 zł. PFSZN poinformowała, iż na podstawie § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury powołała wykwalifikowanych pełnomocników ds. praktyk zawodowych na terenie całego kraju, do obowiązków których należy nie tylko przeprowadzenie stosownej rozmowy, sporządzenie protokołu, ale również sprawdzenie wypełnionego dziennika

praktyki w zgodzie z harmonogramem praktyk. Dodatkowo pełnomocnicy sprawdzają załączony plan zarządzania pod względem merytorycznym oraz podczas rozmowy potwierdzają, że został on sporządzony samodzielnie przez kandydata. Prace te są obszerne i niektóre zawierają nawet do 100 stron formatu A4. Weryfikacja jest prowadzona w dwuosobowym zespole (pełnomocnik Federacji i pełnomocnik lokalnego stowarzyszenia) i niejednokrotnie odbywa się poza siedzibą PFSZN. Pracochłonna i czasochłonna weryfikacja oraz dojazdy pełnomocników do siedzib stowarzyszeń powodują po stronie organizatora konieczność zwrotu kosztów podróży, jak również wypłacenie pełnomocnikom wynagrodzenia za wykonaną pracę. Umieszczenie w porozumieniu kwoty 250 zł za wykonanie ww. czynności przez organizatora praktyki było jedynie potwierdzeniem rzeczywistych kosztów, opartych o przeprowadzoną kalkulację (obejmującą następujące czynności: przyjęcie i rejestrację zgłoszenia kandydata, przeszkolenie pełnomocników, wyznaczenie terminu i pełnomocników do weryfikacji, przygotowanie materiałów oraz pomieszczeń do weryfikacji, zapewnienie napojów dla komisji sprawdzającej, wynagrodzenie dla dwóch weryfikatorów, tj. przeczytanie planu zarządzania, sprawdzenie dziennika praktyki zawodowej z harmonogramem pod względem zgodności, przeprowadzenie rozmowy kompetencyjnej z kandydatem, wypełnienie stosownych dokumentów). Kwota ta była dzielona pomiędzy poszczególne stowarzyszenia w zależności od przyjętych na siebie ww. obowiązków. Jeżeli większość obowiązków wykonywały stowarzyszenia zrzeszone w federacji wówczas otrzymywały za obsługę 200 zł. Za obsługę w pozostałym zakresie Federacja otrzymywała kwotę 50 zł.

- (44) PFSZN wskazała, iż zasadność pobierania kwoty 250 zł za weryfikację przygotowania praktycznego i teoretycznego kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy w zarządzie nieruchomościami potwierdziła opinia radcy prawnego wydana w dniu 15 września 2009 r., zgodnie z którą pobierane opłaty za czynności organizatora praktyki zawodowej (wskazane w § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury) wydają się być uzasadnione.
- (45) Jednocześnie w piśmie z dnia 7 marca 2011 r. PFSZN wskazała, iż w dalszym ciągu pobiera od kandydatów na zarządcę nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami kwotę 250 zł za przedmiotowe czynności, mimo wzrostu kosztów, np. materiałów biurowych, wynajmu sali.
- (46) **Polska Federacja Rynku Nieruchomości** poinformowała, iż rozporządzenie Ministra Infrastruktury nakładając na organizatora praktyk zawodowych dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i kandydatów na zarządców nieruchomości obowiązek sprawdzenia ich praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu na podstawie sporządzonego opisu transakcji albo planu zarządzania nieruchomością, nie wskazało źródeł finansowania ww. zadań.
- (47) PFRN wskazała, że w związku z tym, iż ww. rozporządzenie nie określiło sposobu sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do ww. zawodów, zachodziła obawa, że poszczególni organizatorzy praktyk będą w różny sposób formułowali i sprawdzali zakres wiedzy tych kandydatów. Pilną

kwestią było także opracowanie druków, w tym wzorców protokołów ze sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów. Ustalenie ww. zasad weryfikacji było także istotne z punktu widzenia konieczności stosowania tych samych kryteriów przy ocenie złożonych dokumentów w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

- (48) Zdaniem PFRN, możliwość pobierania kwoty 250 zł od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu wynika z art. 195 ust. 5 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym „postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych. Koszty te są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne”. W piśmie z dnia 3 marca 2011 r. PFRN dodatkowo poinformowała, iż opłata z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki zawodowej, tj. sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz sporządzenia protokołu z tej czynności, ustalona była na jednolitym poziomie 250 zł i pobierana w tej samej wysokości od kandydatów ubiegających się o wykonywanie ww. zawodów, co uzasadnione było ponoszonymi kosztami w przyjętej wcześniej kalkulacji. PFRN wskazała przy tym, iż w przypadku gdy kandydat na pośrednika w obrocie nieruchomościami lub kandydat na zarządcę nieruchomości nie przystąpił do postępowania weryfikacyjnego i poinformował PFRN, iż odstępuje od formalnego zakończenia praktyki zawodowej, opłata w wysokości 250 zł była zwracana ww. kandydatom na wskazany przez nich rachunek bankowy. Jednocześnie w piśmie tym PFRN wskazała, iż w dalszym ciągu pobiera od kandydatów na zarządcę nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami kwotę w wysokości 250 zł za sprawdzenie praktycznego przygotowania kandydatów do ww. zawodów, przy czym podkreśliła, iż kwota ta nie została zwiększona mimo wzrostu ponoszonych zez Federację kosztów, np. materiałów biurowych, wynajmu sali.

W oparciu o przedstawiony stan faktyczny, Prezes Urzędu zważył, co następuje

I. Interes publiczny

- (49) Podstawą do zastosowania przepisów ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów* jest ustalenie, czy w rozpatrywanej sprawie doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego. Zgodnie bowiem z art. 1 ust.1 tej ustawy, określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Ustawa o *ochronie konkurencji i konsumentów* należy więc do dziedziny prawa publicznego, stąd powinna mieć zastosowanie w sytuacji naruszenia interesu publicznoprawnego. Naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce w sytuacji, gdy działania przedsiębiorcy zagrażają interesowi ogólnospołecznemu, tzn. dotyczą one szerszego kręgu uczestników rynku.

- (50) Pojęcie interesu publicznego nie jest pojęciem o charakterze stałym i jednolitym. W każdej sprawie powinien on być ustalony i skonkretyzowany. Organ administracji publicznej, jakim jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, powinien, w toku postępowania i przy wydaniu decyzji, być rzecznikiem interesu publicznego, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej.
- (51) Istnienie interesu publicznego musi być oceniane przez pryzmat szerszego spojrzenia, uwzględniającego całość negatywnych skutków działań przedsiębiorców na określonym rynku³. Naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce wówczas, gdy zachowanie przedsiębiorcy, będące przedmiotem postępowania antymonopolowego wywołało lub mogło wywołać na rynku niekorzystne - z punktu widzenia celów ustawodawstwa antymonopolowego - skutki w postaci wpływu na ilość, jakość, cenę towarów lub zakres wyboru dostępny konsumentom lub innym nabywcom. Liczba podmiotów dotkniętych skutkami praktyki ograniczającej konkurencję jest nieistotna z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, bowiem o tym decyduje to, czy zachowanie przedsiębiorcy wyczerpuje znamiona praktyki ograniczającej konkurencję⁴.
- (52) Istnienie interesu publicznego jest jednocześnie konieczną przesłanką zastosowania sankcji przewidzianych w ustawie *o ochronie konkurencji i konsumentów*, jednakże pojęcie interesu publicznego należy interpretować przez pryzmat aksjologii ustawodawstwa antymonopolowego⁵. Sformułowanie w „*interesie publicznym*” oznacza, że ochrona konkurencji jest podejmowana w interesie państwa, niezależnie od podmiotów i ich interesów.
- (53) Zaznaczyć należy, iż porozumienia cenowe, do jakich zalicza się porozumienie zawarte w przedmiotowej sprawie, należy do najcięższych naruszeń konkurencji, które wywołują niekorzystne działania na rynku, zniekształcając ten rynek, ograniczając albo eliminując na nim konkurencję. Działania te naruszają zatem interes ogólnospołeczny⁶. W takiej sytuacji podjęcie w niniejszej sprawie przez Prezesa UOKiK działań z uwagi na naruszenie interesu publicznego było tym bardziej uzasadnione.
- (54) Zdaniem Prezesa Urzędu zasadne jest stwierdzenie naruszenia interesu publicznego, gdyż uzgodnienia dokonywane przez strony były tego rodzaju, że zaburzają prawidłowość funkcjonowania mechanizmu konkurencji, jako optymalnego sposobu podziału dóbr w społecznej gospodarce rynkowej. Przez zaburzenia rynku rozumie się negatywne zjawiska charakteryzujące jego funkcjonowanie.⁷ Działania te naruszają więc interes ogólnospołeczny, a ingerencja Prezesa Urzędu jest w niniejszej sprawie w pełni uzasadniona.

³ Wyrok SN z dnia 24.07.2003 r., sygn. akt I CKN 496/01, niepubl.

⁴ Wyrok SN z dnia 16.10.2008 r., sygn. akt III SK 2/08, niepubl..

⁵ Wyrok SN z dnia 27.08.2003 r., sygn. akt I CKN 527/0, Lex nr 137525

⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z 24.07.2003 r., I CKN 496/01, Dz. Urz. UOKiK 2004/1/283

⁷ Wyrok SOKiK z 28.11.2003 r., XVII Ama 105/02, Dz. Urz. UOKiK 2004/2/296.

II. Przedsiębiorca i związek przedsiębiorców

- (55) Adresatami zakazu praktyk ograniczających konkurencję określonego w art. 6 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* są przedsiębiorcy i związki przedsiębiorców.
- (56) Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* przez przedsiębiorcę należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: **a)** osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, **b)** osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, **c)** osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, **d)** związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.
- (57) Przeprowadzone postępowanie wykazało, iż Polska Federacja Rynku Nieruchomości oraz Polska Federacja Zarządców Nieruchomości są wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze stowarzyszeń odpowiednio pod numerami: 0000014841 i 0000205352. Natomiast Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych jest wpisana w Krajowym Rejestrze Sadowym w rejestrze stowarzyszeń oraz w rejestrze przedsiębiorców pod numerem: 0000115704.
- (58) Zarazem należy zauważyć, że **każda z ww. Federacji ma status związku przedsiębiorców** w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, który to związek - w myśl art. 4 pkt 1 lit. d tej ustawy - uznawany jest za przedsiębiorcę na potrzeby m.in. przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję.
- (59) Pod pojęciem związku przedsiębiorców, zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, rozumie się izby, zrzeszenia i inne organizacje zrzeszające przedsiębiorców, a także związki tych organizacji. Pojęcie związku przedsiębiorców obejmuje również związki, które same składają się ze związków przedsiębiorców⁸.
- (60) Wskazać należy, iż zgodnie ze swoimi statutami, ww. Federacje są dobrowolnymi związkami stowarzyszeń zrzeszających specjalistów w zakresie zawodów nieruchomościowych, a mianowicie zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z § 2 Statutu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, jak i § 2 Statutu

⁸ Por. wyrok SPI z 13.12.2005 r. w sprawach połączonych T-217/03 i T-245/03 *Fédération nationale de la coopération bétail and viande (FNCBV) i inni przeciwko Komisji*, Zb. Orz. 2006, s. II-4987, pkt 49.

Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Federacja jest dobrowolnym związkiem regionalnych i krajowych stowarzyszeń zrzeszających specjalistów w zakresie obsługi rynku nieruchomości. W myśl § 2 Statutu Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości, Federacja ta jest dobrowolnym związkiem stowarzyszeń zarządców nieruchomości. Każda z ww. Federacji w praktyce zrzesza stowarzyszenia grupujące pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, z których co najmniej część działa na rynku jako przedsiębiorcy - co wynika jednoznacznie z deklaracji ww. Federacji. Stowarzyszenia zgrupowane w ww. Federacjach mają charakter związków przedsiębiorców - pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Reżim prawny tych stowarzyszeń wynika z ustawy dnia 7 kwietnia 1989 r. - *Prawo o stowarzyszeniach* (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855). W świetle preambuły do tej ustawy, stowarzyszenia powstają w celu stworzenia warunków do pełnej realizacji gwarantowanej przepisami Konstytucji RP wolności zrzeszania się. Zgodnie z art. 1 do tej ustawy, obywatele polscy realizują prawo zrzeszania się w stowarzyszeniach, zgodnie z przepisami Konstytucji oraz porządkiem prawnym określonym w ustawach. W myśl art. 2 tej ustawy stowarzyszenie jest dobrowolnym, samorządowym zrzeszeniem o celach niezarobkowych. Podstawowym celem ich istnienia nie jest zatem prawo działalności gospodarczej. Pomimo istnienia zasady niekomercyjnego charakteru stowarzyszenia, mogą one jednak prowadzić działalność gospodarczą według zasad ogólnych. Dochód z działalności gospodarczej stowarzyszenia powinien służyć realizacji jego celów statutowych, nie może być przeznaczony do podziału między członkami stowarzyszenia (art. 34 ww. ustawy). Przy czym, nie ma znaczenia, czy stowarzyszenia te działają bezpośrednio na rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami, czy na rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów na zarządców nieruchomości. Status związku przedsiębiorców nie zależy bowiem od rodzaju prowadzonej przez stowarzyszenia działalności. Podmiotowość związku wynika już z samego faktu grupowania przedsiębiorców lub ich związków.

- (61) Wskazać również należy, iż pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje zawód prowadząc działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (art. 180 ust. 7 pkt 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*) lub w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (art. 180 ust. 7 pkt 2 ww. ustawy). Podobnie, zarządcą nieruchomości może być osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową (art. 184 ust. 2 ww. ustawy), lub podmiot prowadzący działalność w zakresie zarządzania (art. 184 ust. 3 ww. ustawy).
- (51) W tej sytuacji, każda z ww. Federacji (będąca „związkiem związków przedsiębiorców”), zrzeszająca stowarzyszenia grupujące pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości może zostać uznana na potrzeby ustawy *o ochronie konkurencji konsumentów*, za „inną organizację zrzeszającą przedsiębiorców”, o czym mowa w art. 4 pkt 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, a w konsekwencji może być uznana za związek przedsiębiorców,

który podlega zakazom wynikającym z ww. ustawy, dotyczącym zakazu zawierania porozumień ograniczających konkurencję. W przeciwnym przypadku, oznaczałoby to negatywne skutki dla konkurencji, gdyż jak wskazano w orzecznictwie, prowadziłyby to do wyrażenia zgody na działalność zrzeszeń przedsiębiorców godzących w wolną konkurencję⁹.

- (62) Nie ma znaczenia także fakt, iż stowarzyszenia zrzeszone w ww. Federacjach grupują oprócz pośredników w obrocie nieruchomości/zarządców nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą, także pośredników w obrocie nieruchomościami/zarządców nieruchomości zatrudnionych na podstawie stosunku pracy. Związkami przedsiębiorców są bowiem zrzeszenia grupujące, obok przedsiębiorców, także osoby, które nie mają takiego statusu¹⁰.
- (63) Należy także zauważyć, że również w prawie europejskim zakaz porozumień ograniczających konkurencję odnosi się do podmiotów odpowiadających związkom przedsiębiorców w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Według utrwalonej interpretacji sądowej, pojęcie związku przedsiębiorstw obejmuje „każdą jednostkę organizacyjną niezależnie od tego, czy posiada ona osobowość prawną, która grupuje samodzielnie podejmujące decyzje gospodarcze przedsiębiorstwa”¹¹, w tym również związki związków przedsiębiorstw¹². Za związki przedsiębiorstw zostały uznane m.in. stowarzyszenia branżowe skupiające podmioty prowadzące pokrewną działalność gospodarczą, reprezentujące i wspomagające interesy danej branży¹³, w tym m.in. zrzeszenia osób wykonujących wolne zawody¹⁴.
- (64) Mając na uwadze powyższe okoliczności stwierdzić należy, iż strony przedmiotowego postępowania, tj. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Rynku Nieruchomości oraz Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, mieszczą się w zakresie podmiotowym ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

III. Rynki właściwe w sprawie

- (65) Praktyki ograniczające konkurencję ujawniają się zawsze na rynku, przy czym nie chodzi tu o rynek rozumiany ogólnie (w znaczeniu ekonomicznym), ale o rynek relewantny w danej sprawie, tzw. rynek właściwy. Stawiając stronom zarzut zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję na początku należy określić rynek właściwy dla oceny konkretnej sprawy. Zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* przez rynek właściwy rozumie się

⁹ Wyrok Sądu Antymonopolowego z 6.07.1994 r., sygn. akt XVII Amr 9/93, Wokanda 1995, 3, poz. 56.

¹⁰ Wyrok Sądu Antymonopolowego z 22.10.2001 r., XVII Ama 123/00. Dz.Urz.UOKiK 2001 nr 3, poz. 128.

¹¹ D. Miąsik (w:) *Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską. Komentarz, Tom. 2*, red. A. Wróbel, K. Kowalik-Bańczyk, M. Szwarz-Kuczer, Warszawa 2009, s. 339.

¹² Wyrok TS z 15.05.1975 r. w sprawie 71/74 *Frubo przeciwko Komisji*, ECR 1975, s. 1095; wyrok SPI z 26.01.2005 r. w sprawie T-193/02 *Laurent Piau przeciwko Komisji*, ECR 2005, s. II-209.

¹³ Wyrok TS z dnia 30.01.1985 r. w sprawie C-123/83 *Bureau national interprofessionnel du Cognac v Guy Clair*, ECR 1985 s. 00391; wyrok TS z dnia 29.01.1980 r. w sprawach C-209/78 do C-215/78 i C-218/78 *Heintz van Ladewyck SAL i inni przeciwko Komisji*, ECR 1980, s. 03125, wyrok SPI z dnia 23.02.1994 r. w sprawach T-39/92 i 40/92 *Groupement des Carte Bancaires „CB” and Europay International SA*, ECR 1994, s. II-00049.

¹⁴ Wyrok TS z 12.09.2000 r. w sprawach połączonych od C-180/98 do 184/98 *Pavel Pavlov i inni*, ECR 2000, s. I-6451; wyrok TS z 29.11.2001 r. w sprawie C-221/99 *Giuseppe Conte i Stefania Rossi*, ECR 2001, s. I-9359.

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.

- (66) W rozpatrywanej sprawie rynkami właściwymi, na których Federacje zawarły porozumienie są: **krajowy rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami** oraz **krajowy rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości**.
- (67) Uzasadniając powyższe stwierdzenie, należy wskazać, co następuje.

III. 1. Rynki właściwe w ujęciu produktowym

- (68) Rynek właściwy produktowo obejmuje wszystkie towary, które służą zaspokajaniu tych samych potrzeb nabywców, mają zbliżone właściwości, podobne ceny i reprezentują podobny poziom jakości¹⁵. 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. Zatem, aby wyznaczyć rynek właściwy określoną działalność poddaje się analizie z punktu widzenia produktowego, a także geograficznego.
- (69) W rozpatrywanej sprawie zidentyfikowano następujące dwa rynki właściwe w ujęciu produktowym: **(a)** rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, **(b)** rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości. Należy zauważyć, że adresatami takich praktyk są kandydaci do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz kandydaci do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Z ich punktu widzenia odbycie praktyk jest warunkiem koniecznym uzyskania uprawnień do wykonywania zawodu. Organizowanie praktyk zawodowych dla kandydatów do każdego z tych zawodów nie ma więc swojego substytutu.
- (70) Uznanie, że organizowanie praktyk zawodowych dla każdego z ww. zawodów stanowi odrębny rynek właściwy w ujęciu produktowym uzasadnia fakt, iż praktyki te adresowane są do osób, które chcą uzyskać różne kwalifikacje zawodowe.
- (71) Podkreślić należy, że również zakresy praktyki zawodowej dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami (§ 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury) oraz praktyki kandydatów na zarządcę nieruchomości (§ 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury) są różne.
- (72) Zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w ramach praktyki zawodowej dla kandydatów na pośrednika w obrocie nieruchomościami, kandydat na pośrednika w obrocie nieruchomościami uczestniczy m.in.

¹⁵ E. Modzelewska-Wąchal *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 49.

w wykonywaniu czynności określonych w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. uczestniczy w wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części, a także w wykonywaniu opracowania i ekspertyzy oraz doradztwie z zakresu rynku nieruchomości. W ramach praktyki zawodowej, w myśl § 5 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, prowadzący praktykę zawodową (tj. osoba uprawniona, organizacja zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami, wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej) zapewnia właściwą organizację i prawidłowy przebieg praktyki zawodowej, ustala harmonogram praktyki zawodowej, zapewniający kandydatowi na pośrednika w obrocie nieruchomościami zrealizowanie programu praktyki, a także zapewnia ww. kandydatowi możliwość wchodzących w zakres programu praktyk zawodowej, w tym umożliwia kandydatowi zapoznanie się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji oraz dokonanie oględzin wybranych nieruchomości. Z kolei w ramach praktyki zawodowej na zarządcę nieruchomości, w myśl § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, kandydat na zarządcę nieruchomości uczestniczy w wykonywaniu czynności, określonych w art. 185 ust. 1 i 1a ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. w wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w bieżącym administrowaniu nieruchomością, w wykonywaniu ekspertyz i opracowań oraz w doradztwie z zakresu zarządzania nieruchomościami. W myśl § 6 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową (tj. osoba uprawniona, organizacja zawodowa rzeczoznawców, wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej) zapewnia właściwą organizację i prawidłowy przebieg praktyki zawodowej, ustala harmonogram tej praktyki zapewniający kandydatowi na zarządcę nieruchomości zrealizowanie ww. programu praktyki i zapewnia mu możliwość wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki zawodowej.

- (73) Reasumując powyższe stwierdzić należy, iż w rozpatrywanej sprawie odrębnymi rynkami właściwymi w ujęciu produktowym są: rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości.

III.2. Rynki właściwe w ujęciu geograficznym

- (74) Rynkiem właściwym w ujęciu geograficznym jest obszar, na którym warunki konkurencji, mające zastosowanie do określonych towarów, są jednakowe dla wszystkich konkurentów.

- (75) Oran antymonopolowy uznał, że każdy ze zidentyfikowanych w przedmiotowej sprawie rynków właściwych produktowo w ujęciu geograficznym należy odnieść do obszaru Polski.
- (76) Za krajowym wymiarem rynków, na których zawarto porozumienie, przemawia fakt, iż praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości są organizowane przez strony niniejszego postępowania, jak również zrzeszone w nich stowarzyszenia na obszarze całego kraju. Wyznaczając rynek właściwy w ujęciu terytorialnym wzięto również pod uwagę, iż praktyki zawodowe w ww. zakresie, organizowane w różnych miejscach, faktycznie stanowią alternatywne źródło kształcenia zawodowego. Prezes Urzędu wziął wreszcie pod uwagę, że jednolite ramy prawne organizowania ww. praktyk zawodowych wyznaczają przepisy prawa obowiązujące na terenie całego kraju, które zarazem nie tworzą barier administracyjnych dla odbywania praktyk zawodowych w zależności od miejsca zamieszkania kandydata do zawodu zarządcy nieruchomości lub pośrednika w obrocie nieruchomościami.
- (77) W podsumowaniu powyższych rozważań, Prezes Urzędu uznał, że rynki właściwe, których dotyczy niniejsza decyzja, to **krajowy rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz krajowy rynek organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości.**
- (78) Zarazem należy wskazać, iż w przypadku porozumień - takich jak w przedmiotowej sprawie - naruszających zakaz z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, określenie rynku właściwego i udziału w nim porozumiewających się podmiotów ma znaczenie drugorzędne. Porozumienia takie nie podlegają wyłączeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Z przepisu tego wynika, że zakazu z art. 6 ust. 1 ww. ustawy nie stosuje się do porozumień zawieranych między przedsiębiorcami, których udział w rynku, w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia, nie przekraczał określonych w tym przepisie wartości. Jednakże horyzontalne porozumienia cenowe, do jakich niewątpliwie należy porozumienie między ww. Federacjami, są zakazane bez względu na udział w rynku poszczególnych stron porozumienia, a to z uwagi na treść art. 7 ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Przewiduje on, że przepisów ust. 1 nie stosuje się do przypadków określonych w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 i 7 ww. ustawy.

IV. Naruszenie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

- (79) Ustawa *o ochronie konkurencji i konsumentów* przewiduje, że zakazane są porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym. Stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zakazane są

w szczególności porozumienia polegające na ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu i sprzedaży towarów.

- (80) W celu ustalenia, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia zakazu zawierania antykonkurencyjnych porozumień, Prezes Urzędu musi ustalić następujące przesłanki:
- 1) zawarcie porozumienia między przedsiębiorcami;
 - 2) cel lub skutek porozumienia w postaci wyeliminowania, ograniczenia lub naruszenia w inny sposób konkurencji na rynku właściwym;
 - 3) porozumienie nie podlega wyłączeniu spod zakazu.

IV.1. Zawarcie porozumienia między przedsiębiorcami

- (81) Zdaniem Prezesa Urzędu, ustalone okoliczności przedmiotowej sprawy jednoznacznie wskazują, że pomiędzy Polską Federacją Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polską Federacją Rynku Nieruchomości oraz Polską Federacją Zarządców Nieruchomości doszło w dniu 28 lutego 2008 r. do zawarcia porozumienia w rozumieniu ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

IV.1.a. Porozumienie

- (82) Ustawa *o ochronie konkurencji i konsumentów* przewiduje trzy różne formy, jakie może przybrać zakazane przez prawo konkurencji porozumienie. Stosownie do art. 4 pkt 5 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przez porozumienie rozumie się:
- a) umowy zawierane między przedsiębiorcami, między związkami przedsiębiorców oraz między przedsiębiorcami i ich związkami albo niektóre postanowienia tych umów;
 - b) uzgodnienia dokonane w jakiegokolwiek formie przez dwóch lub więcej przedsiębiorców lub ich związki;
 - c) uchwały lub inne akty związków przedsiębiorców lub ich organów statutowych.
- (83) Powołany wyżej przepis ustanawia bardzo szeroką definicję porozumienia, przy czym wszystkie trzy formy porozumienia, o ile są antykonkurencyjne, są zakazane. Zaznaczyć należy, iż porozumienie w znaczeniu ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jest pojęciem szerszym niż umowa, obejmującym także uzgodnienia w jakiegokolwiek formie, a także uchwały i inne akty prawne. W tym miejscu przywołać należy orzecznictwo unijne, zgodnie z którym do ustalenia zawarcia porozumienia „wystarczające jest, że przedsiębiorcy wyrazili swoją wspólną intencję zachowania się na rynku w określony sposób”¹⁶. Kluczową sprawą jest więc ustalenie, czy istnieje zgodna wola pomiędzy co najmniej dwoma przedsiębiorcami. Forma, w jakiej ta wola jest wyrażona nie jest istotna, tak długo jak stanowi wyraz intencji stron postępowania¹⁷.

¹⁶ Wyrok Sądu w sprawie T-7/89 SA *Herkules Chemicals NV przeciwko Komisji*, wyrok Sądu w sprawie T-305/94 *NV Limburgse Vinyl Maatschappij przeciwko Komisji*.

¹⁷ Wyrok Sądu w sprawie T-41/96 *Bayer AG przeciwko Komisji*.

- (84) Rozpatrywane w niniejszym postępowaniu antykonkurencyjne porozumienie mieści się w definicji zawartej w art. 4 pkt 5 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, przybierając charakter umowy. Umowa jest czynnością prawną, której ważność i skuteczność uzależniona jest od warunków przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93), a istotą każdej umowy jest złożenie przez co najmniej dwie lub więcej stron oświadczenia woli wyrażających zamiar podjęcia określonych działań¹⁸. Zgodnie z art. 4 pkt 5 lit. a) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jako porozumienia, w rozumieniu prawa antymonopolowego, mogą być rozpatrywane wszelkie umowy znajdujące się w obrocie, o ile są zawierane pomiędzy przedsiębiorcami, między związkami przedsiębiorców lub między przedsiębiorcami i związkami przedsiębiorców.
- (85) W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której udział stron postępowania w porozumieniu jest wynikiem dokonanych ustaleń w formie pisemnego porozumienia zawartego w dniu 28 lutego 2008 r. Nie ulega wątpliwości, że opisane w decyzji relacje pomiędzy stronami postępowania należy uznać za porozumienie w rozumieniu art. 4 pkt 5 lit a ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

IV.1.b. Zakres podmiotowy porozumienia

- (86) Z porozumieniem ograniczającym konkurencję mamy do czynienia, gdy jest ono zawarte pomiędzy co najmniej dwoma niezależnymi od siebie przedsiębiorcami, przy czym w świetle z art. 4 pkt 1 lit. d ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* pojęcie to obejmuje również związki przedsiębiorców. W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ustalił, że uczestnikami porozumienia były:
- Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości (obecnie: Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych);
 - Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
 - Polska Federacja Zarządców Nieruchomości.
- W świetle przedstawionych wyżej argumentów wszystkie trzy ww. Federacje mają status przedsiębiorcy na potrzeby stosowania przepisów o zakazie praktyk ograniczających konkurencję. Wobec tego nie ulega wątpliwości zasadność uznania każdej z tych Federacji za stronę postępowania dotyczącego ww. porozumienia.

IV.1.c. Charakter porozumienia

- (87) Porozumienia ograniczające konkurencję mogą mieć charakter wertykalny (pionowy) lub horyzontalny (poziomy). Porozumienia wertykalne są zawierane pomiędzy przedsiębiorcami działającymi na różnych szczeblach obrotu, natomiast porozumienia horyzontalne zawierane są pomiędzy przedsiębiorcami działającymi na tym samym szczeblu obrotu gospodarczego. Należy zaznaczyć, że podział porozumień na pionowe i poziome ma charakter pozaustawowy, niemniej jednak prawidłowe zakwalifikowanie danego porozumienia rzutuje na

¹⁸ Wyrok Sądu w sprawie T-41/96 *Bayer AG przeciwko Komisji*.

możliwość ewentualnego wyłączenia porozumienia spod zakazu na podstawie art. 7 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów* i na podstawie rozporządzenia z dnia 19 listopada 2007 r. w *sprawie niektórych rodzajów porozumień wertykalnych spod zakazu porozumień ograniczających konkurencję* (Dz. U. Nr 230 poz. 1691) oraz na wysokość kary.

- (88) W niniejszej sprawie zostało zawarte porozumienie o charakterze horyzontalnym i oddziaływało na rynek w sposób typowy dla tego rodzaju porozumień. Celem porozumienia było bowiem ograniczenie konkurencji pomiędzy organizatorami praktyk zawodowych, a więc odnosiło się do konkurentów, co stanowi o horyzontalnym charakterze porozumienia. Porozumienie oddziaływało na stosowane przez każdy ze związków stowarzyszeń i zrzeszonych w nim stowarzyszeń opłaty dotyczące potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia w obecności kandydata jego praktycznego przygotowania do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami/zarządcy nieruchomości i sporządzania protokołu z tej czynności, które każdy z kandydatów był obowiązany wpłacić na konto organizatora praktyk w wysokości 250 zł. Zaznaczenia wymaga, że w świetle poczynionych przez Prezesa Urzędu ustaleń każda z Federacji działa na obu zidentyfikowanych w sprawie rynkach właściwych, tzn. członkami każdej z ww. Federacji są stowarzyszenia grupujące zarówno pośredników w obrocie nieruchomościami, jak i zarządców nieruchomości i każda z Federacji w praktyce organizuje (bezpośrednio lub pośrednio – przez stowarzyszenia członkowskie) praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz takich, którzy ubiegają się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości. Oznacza to, że w tym zakresie są dla siebie konkurentami.

IV. 2. Antykonkurencyjny cel (skutek) porozumienia

- (89) Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów*, zakazane są porozumienia, których celem lub skutkiem jest ograniczenie konkurencji na rynku. Jeżeli z treści porozumienia wynika, że celem stron jest ograniczenie konkurencji dla jego udowodnienia wystarczające jest wykazanie tego celu, nie jest natomiast konieczne wykazywanie i uwzględnianie antykonkurencyjnych skutków porozumienia¹⁹. Bez znaczenia pozostaje wobec tego, czy w praktyce nastąpiła realizacja celów porozumienia. Cel i skutek porozumienia mają charakter alternatywny; dla zastosowania zakazu porozumień 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. Oznacza to, że organ antymonopolowy może poprzestać na wykazaniu, że strony porozumienia stawiały sobie za cel ograniczenie konkurencji i nie ma znaczenia, czy cel ten został osiągnięty. W świetle krajowego orzecznictwa antymonopolowego dla bytu zakazanego porozumienia wystarczająca jest już bowiem sama możliwość wystąpienia na rynku negatywnych skutków będących

¹⁹ R. Poździk *Dystrybucja produktów na zasadzie wyłączności w Polsce i Unii Europejskiej*, Lublin 2006, s. 77.

przejawem ograniczenia konkurencji²⁰ „*Nie jest więc koniecznym, aby wystąpił zamierzony skutek w całości lub części*”²¹. Również z orzeczeń Trybunału Sprawiedliwości wynika, że nie ma wymogu wykazywania rzeczywistych antykonkurencyjnych skutków w sytuacji, gdy antykonkurencyjny cel kwestionowanych działań został udowodniony²².

- (90) Odnosząc się do celu porozumienia, można go określić jako wolę uczestników porozumienia wyrażoną w treści określonego dokumentu, jak również to, czego strony porozumienia wyraźnie nie określiły w umowie, ale zamierzają osiągnąć. Należy podkreślić, że cel ten powinien zakładać eliminację, ograniczenie lub zniekształcenie konkurencji, aby porozumienie, któremu towarzyszy zostało uznane za niezgodne z prawem.
- (91) Dla określenia celu porozumienia podstawowe znaczenie ma jego obiektywny charakter, a nie subiektywne wyobrażenia jego stron o zamiarach czy motywach działania. Mowa tu o obiektywnych celach, do których osiągnięcia porozumienie prowadzi²³ (o jego obiektywnym charakterze). Przesłanka antykonkurencyjnego celu porozumienia, decyzji związku przedsiębiorstw oraz uzgodnionej praktyki odnosi się do przedmiotu uzgodnień między przedsiębiorcami²⁴. Obiektywnym antykonkurencyjnym celem zakwestionowanego porozumienia była, zdaniem organu antymonopolowego, koordynacja podejmowania decyzji cenowych przez niezależnych przedsiębiorców (związki przedsiębiorców) organizujących praktyki zawodowe dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcy nieruchomości. Zakwestionowane porozumienie z dnia 28 lutego 2008 r. doprowadziło do skoordynowanego wyrównania poziomu cen stosowanych przez jego uczestników, niezależnie od poniesionych przez nich kosztów własnych. Tymczasem w warunkach gospodarki rynkowej każdy przedsiębiorca w sposób niezależny powinien podejmować decyzje o tym, po jakich cenach świadczyć zamierza oferowane usługi. W ocenie organu antymonopolowego, **nie zasługują na uwzględnienie argumenty stron postępowania**, że celem zawarcia ww. porozumienia było ujednoczenie zasad postępowania dotyczących potwierdzenia sprawdzenia w obecności kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami i kandydata na zarządcę nieruchomości praktycznego przygotowania do zawodu oraz sporządzenie protokołu z tej czynności. Nawet jeżeli porozumienie miało realizować takie cele, to oprócz tego miało również charakter ograniczający konkurencję z uwagi na ustalenie w nim przez Federację tej samej wysokości pobieranej przez nie opłaty z tytułu sprawdzenia praktycznego przygotowania

²⁰ Wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 15 lipca 1998 r., sygn. akt XVII Ama 32/98; por. także: wyrok SOKiK z dnia 21 marca 2005 r., sygn. akt XVII Ama 95/04; wyrok SOKiK z dnia 7 lipca 2004 r., sygn. akt XVII Ama 65/03; wyrok SN z dnia 24 lipca 2003 r., sygn. akt I CKN 496/01.

²¹ Wyrok SOKiK z dnia 24.03.2004 r., sygn. akt XVII Ama 40/02.

²² Por. wyrok TS w sprawie 56/65 *Société Technique Minière przeciwko Maschinenbau Ulm*, wyrok TS w połączonych sprawach 56 i 58/64 *Consten i Grundig przeciwko Komisji*, wyrok TS w sprawie 45/85 *VdS przeciwko Komisji*.

²³ Wyrok TS z 28.03.1984 r. w sprawach połączonych 29/83 i 30/83 *Compagnie Royale Asturienne des Mines SA i Rhein zinc GmbH przeciwko Komisji*, ECR 1984, s. 1679, pkt 25-26.

²⁴ Por. D. Miąsik, *Porozumienia, których celem jest ograniczenie konkurencji w rozumieniu art. 81 ust. 1 TWE*, EPS 2009/8, s. 53.

kandydatów do wykonywania zawodów nieruchomościowych. Federacje, wbrew ich subiektywnemu przekonaniu, ograniczyły współzawodnictwo pomiędzy uczestnikami porozumienia. Zakwestionowane porozumienie doprowadziło do ujednolicenia sposobu ich postępowania na rynku oraz istotnie zmniejszyło niepewność co do przebiegu procesów rynkowych i warunków działania konkurentów, która to niepewność jest podstawą działania mechanizmu konkurencji. Poprzez zawarcie porozumienia doszło do spłaszczenia konkurencji z powodu ujednolicenia ceny usługi, nie tylko ze szkodą dla samego procesu konkurencji, ale także dla odbiorców tych usług.

- (92) Odnosząc powyższe wywody do niniejszej sprawy należy stwierdzić, że **rozpatrywane porozumienie między ww. Federacjami** jest przejawem horyzontalnego porozumienia cenowego. Porozumienia dotyczące ustalania cen w relacjach horyzontalnych – a taki charakter ma niniejsze porozumienie – są uznawane za antykonkurencyjne **ze względu na samą swoją istotę**²⁵.
- (93) Stronom postępowania został postawiony zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zgodnie z którym zakazane są porozumienia polegające na ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu lub sprzedaży towarów. Powyższy zarzut organ antymonopolowy oparł na stwierdzeniu, że Federacje będące stronami niniejszego postępowania ustaliły w porozumieniu zawartym w dniu 28 lutego 2008 r. pobieranie od kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości dodatkowej, w stosunku do obowiązujących przepisów, opłaty w wysokości 250 zł za czynności sprawdzenia i potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej w zakresie zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości. Przy czym nie ulega wątpliwości, że ww. opłaty mogą być kwalifikowane jako „ceny” w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Zgodnie bowiem z art. 4 pkt 8 tej ustawy, ilekroć w ww. ustawie jest mowa o cenach rozumie się przez to ceny, jak również opłaty o charakterze cen, marże handlowe, prowizje i narzuty do cen. Przyjmuje się, iż ceną w rozumieniu cytowanego wyżej przepisu, „*jest każda wielkość wyrażona w pieniądzu, będąca równowartością świadczenia rzeczowego (towaru) w umowie wzajemnej której ocena stanowi przedmiot zainteresowania sprawy antymonopolowej*”²⁶.
- (94) Z treści porozumienia między ww. Federacjami wyraźnie wynika, że strony ustaliły po pierwsze – że określona opłata będzie przez organizatorów praktyk pobierana od kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, a po drugie – że wysokość tej opłaty pobieranej przez każdego z organizatorów będzie jednakowa.
- (95) W powyższym świetle należy uznać, że **w wyniku porozumienia dokonano ustalenia wysokości cen za usługi świadczone przez organizatorów praktyk**, które w normalnych warunkach rynkowych powinny wynikać z działania mechanizmu rynkowego, w tym zasad wolnej konkurencji, zarówno po stronie popytowej, jak i podaźowej. Obiektywny cel tych działań był jednoznacznie ograniczający konkurencję. Ustalanie cen oferowanych usług

²⁵ A. Jurkowska, w: T. Skoczny, A. Jurkowska, D. Miąsik, *Komentarz OKiKU*, art. 6 Nb 27, Warszawa 2009.

²⁶ E. Modzelewska-Wąchal *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 47.

przez konkurentów jest z mocy prawa zakazane i stanowi jedno z najpoważniejszych naruszeń prawa konkurencji. Cena jest bowiem elementem, który najsilniej oddziałuje na stosunki konkurencyjne pomiędzy przedsiębiorcami, a jednocześnie wpływa na wybór ofert przez konsumentów. Konkurencja w zakresie cen pozwala na utrzymanie ich na poziomie możliwym do zaakceptowania przez konsumentów oraz wymusza na konkurentach wzrost efektywności i redukcję kosztów²⁷. W świetle krajowego orzecznictwa antymonopolowego jednoznacznie uznaje się „wszelkie porozumienia cenowe, zarówno horyzontalne jak i wertykalne za objęte bezwzględnym zakazem jako zasadnicze ograniczenie konkurencji, gdyż swoboda w kształtowaniu cen na rynku jest jednym z najistotniejszych aspektów niezakłóconej konkurencji, zatem każde niedozwolone wywieranie wpływu na sposób ustalania cen podlega powyższemu zakazowi”²⁸. Jak z kolei zauważył Trybunał Sprawiedliwości, „swoboda w kształtowaniu cen na rynku jest jednym z najistotniejszych aspektów konkurencji niezakłóconej, a każde niedozwolone wywieranie wpływu na sposób ustalania cen podlega zakazowi”²⁹.

- (96) Konsekwencją uzgodnienia poziomu cen pomiędzy stronami porozumienia w przedmiotowej sprawie jest zanik konkurencji cenowej między ww. Federacjami. Kandydaci ubiegający się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i kandydaci ubiegający się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, mieli ograniczony wybór ceny w odbywaniu praktyk zawodowych i sprawdzenia, jak również potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej w ww. zakresie. Celem przedmiotowego porozumienia między ww. Federacjami było wyeliminowanie lub co najmniej istotne ograniczenie konkurencji pomiędzy przedsiębiorcami organizującym praktyki zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i praktyki zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami poprzez ustabilizowanie i ujednoczenie działań tych podmiotów. Cel ten miał zostać osiągnięty poprzez utrzymywanie jednakowych opłat przez wszystkich organizatorów uczestniczących w porozumieniu i tym samym wyeliminowanie możliwości konkurowania między nimi na terytorium Polski.
- (97) Ustosunkowując się do argumentów przedstawianych w postępowaniu przez strony, Prezes Urzędu pragnie przy tym podkreślić, że kwestionując dokonane między ww. Federacjami ustalenia, organ antymonopolowy nie neguje tego, że Federacje te muszą poszukiwać źródeł finansowania kosztów prowadzenia działalności, takich jak koszty przeprowadzenia postępowania sprawdzającego przygotowanie kandydatów do wykonywania zawodów (tj. koszty biurowe, koszty wynajmu sali, pokrycie kosztów delegacji egzaminatorów itd). Chcąc jednak pozostać w zgodzie z regułami konkurencji każda z ww. Federacji powinna samodzielnie określać źródła finansowania tych kosztów oraz wysokość ewentualnych opłat pobieranych od osób trzecich, z których te koszty mają być pokryte.

²⁷ E. Modzelewska-Wąchal *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 71.

²⁸ Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 9.10.2009 r., sygn. akt VI ACa 86/09.

²⁹ Wyrok TS w sprawie 26/76 *Metro przeciwko Komisji*.

- (98) Wobec powyższego w opinii organu antymonopolowego, wskazane w sentencji tej decyzji ustalenia dokonane przez strony postępowania i zawarte w pkt 2 porozumienia z dnia 28 lutego 2008 roku, stanowią wystarczającą przesłankę dla uznania, że doszło do zawarcia antykonkurencyjnego porozumienia naruszającego art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.
- (99) Na powyższą ocenę dokonywanych przez Federacje ustaleń w kwestii pobierania opłaty w jednolitej wysokości 250 zł z tytułu kosztów czynności związanych z organizowanymi praktykami zawodowymi nie ma znaczenia podnoszona przez PFSZN okoliczność, w świetle której porozumienie miało na celu ułatwić związkom stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości sprostanie nałożonym na nie nowym obowiązkom sprawdzenia przygotowania teoretycznego i praktycznego kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodów nieruchomościowych. Nawet jeżeli jednym z celów uzgodnień między ww. Federacjami, lub nawet głównym celem tych uzgodnień, było przyjęcie jak najlepszych rozwiązań w zakresie szkolenia kandydatów do zawodów nieruchomościowych, to nie zmienia to antykonkurencyjnego charakteru tego z ustaleń, które zakwestionował Prezes Urzędu. W świetle bowiem ustalonego orzecznictwa za naruszenie o celu ograniczającym konkurencję mogą być uznane uzgodnienia, które realizują również inne cele prawnie dopuszczalne i mogące przynosić korzyści gospodarcze, społeczne lub inne³⁰.
- (100) Jednocześnie należy wskazać, że w ocenie Prezesa Urzędu **rozpatrywane porozumienie** miało nie tylko antykonkurencyjny charakter, ale również w praktyce **wywierało antykonkurencyjne skutki na rynkach właściwych**. Skutek porozumienia przejawiał się w działaniach stron, jakie nastąpiły po podpisaniu porozumienia z dnia 28 lutego 2008 r. Organizatorzy praktyk zawodowych w praktyce pobierali od kandydatów do wskazanych w decyzji zawodów nieruchomościowych opłaty w ustalonej wysokości.
- (101) W związku z powyższym, w odniesieniu do omawianej praktyki, zdaniem Prezesa Urzędu, można mówić o naruszeniu konkurencji zarówno z punktu widzenia celu, jak i skutku porozumienia.

IV. 3 Porozumienie bezwzględnie zakazane

- (102) W tym miejscu należy podnieść, że zasadą wynikającą z ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jest, że porozumienia ograniczające konkurencję są zakazane, o ile nie zostały wyłączone spod zakazu. W myśl tzw. zasady *de minimis*, antykonkurencyjne porozumienia są w całości lub w odpowiedniej części nieważne, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 7 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, który ustanawia ww. instytucję. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której stronami, które zawarły zakazane prawem antymonopolowym porozumienie są konkurentami. W takim przypadku ewentualne zastosowanie mogłaby mieć zasada *de minimis* określona

³⁰ Por. wyrok TS z 20.11.2008 r. w sprawie C-209/07 *Beef Industry Development Society i Barry Brothers*, ECR 2008 s. I-8637, pkt 21.

w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Zgodnie z tym przepisem, zakazu, o którym mowa w art. 6, nie stosuje się do porozumień zawieranych między konkurentami (porozumienia horyzontalne), których łączny udział w rynku w roku kalendarzowym poprzedzającym zawarcie porozumienia nie przekracza 5%. Jednak zgodnie z ust. 2 art. 7 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* wyżej wskazane wyłączenie nie ma zastosowania do porozumień cenowych (tj. określonych w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*). Oznacza to, iż z dobrodziejstwa tego wyłączenia nie mogą korzystać uczestnicy porozumienia zawierający najcięższe naruszenie prawa konkurencji, do którego należy ustalanie cen. Z tego względu Prezes Urzędu uznaje, że nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 7 ust. 1 ww. ustawy, a tym samym stwierdzenie stosowania praktyki antymonopolowej polegającej na zawarciu porozumienia ograniczającego konkurencję jest uzasadnione i znajduje odzwierciedlenie w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

- (103) Należy również podnieść, że w art. 8 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* przewidziano możliwość uzasadnienia porozumień ograniczających konkurencję, o których mowa w art. 6, ze względu na ich treść. W ten sposób legalizowane mogą być porozumienia, mimo ich negatywnego oddziaływania na konkurencję, o ile przyczyniają się one jednocześnie do rozwoju rynku w inny sposób. Zasadność usprawiedliwiania takich porozumień opiera się zatem na założeniu, że korzyści wynikające z ich pozytywnego wpływu na rynek i interesy jego uczestników przeważają nad skutkami antykonkurencyjnymi³¹. Niezastosowanie zakazu z art. 6 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* możliwe jest w przypadku kumulatywnego spełnienia wymienionych w art. 8 ust. 1 tej ustawy czterech przesłanek (dwóch pozytywnych i dwóch negatywnych), tj. przyczynienia się do polepszenia produkcji, dystrybucji towarów lub do postępu technicznego lub gospodarczego; zapewnienia nabywcy lub użytkownikowi odpowiedniej części wynikających z porozumień korzyści; nienakładania na zainteresowanych przedsiębiorców ograniczeń, które nie są niezbędne dla osiągnięcia tych celów oraz niestworzenia tym przedsiębiorcom możliwości wyeliminowania konkurencji na rynku właściwym w zakresie znacznej części określonych towarów. Ciężar udowodnienia tych okoliczności, zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, spoczywa na przedsiębiorcy. Odnosząc się do powyższego należy stwierdzić, że żadna ze stron przedmiotowego postępowania nie udowodniła występowania okoliczności uzasadniających wyłączenie spod zakazu na podstawie art. 8 ust. 1 ww.
- (104) Należy także wskazać, iż omawiana praktyka ww. Federacji nie jest objęta żadnym rozporządzeniem o wyłączeniach grupowych, o których mowa w art. 8 ust. 3 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

³¹ C. Banasiński, E. Piontek (red.) *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 228.

IV. 4. Okres funkcjonowania porozumienia

- (105) Zgodnie z art. 10 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, jeżeli organ antymonopolowy stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 6 tej ustawy, wydaje decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i nakazującą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie art. 11 ust. 1 i 2 tej ustawy stanowi, że powyższej decyzji nie wydaje się w przypadku, gdy zachowanie rynkowe przedsiębiorcy przestało naruszać zakazy określone w art. 6. Organ antymonopolowy wydaje wówczas decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Ustawa *o ochronie konkurencji i konsumentów* przewiduje zarazem, że ciężar udowodnienia zaniechania stosowania praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 11 ust. 3 tej ustawy).
- (106) Prezes Urzędu uznał w **pkt I sentencji decyzji**, że w odniesieniu do Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych uzasadnione jest stwierdzenie, że Federacje te nie zaniechały stwierdzonej niniejszą decyzją praktyki ograniczającej konkurencję. Uzasadniając powyższe wskazać należy, że z materiału dowodowego w sprawie wynika, iż Polska Federacja Rynku Nieruchomości wypowiedziała z dniem 13 października 2010 r. zawarte w dniu 28 lutego 2008 roku porozumienie, w części dotyczącej pobierania kwoty 250 zł od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości, z tytułu potwierdzenia spełnienia warunków praktyki zawodowej (pkt 2 ww. porozumienia), jak również pkt 6 „*Zasad weryfikacji faktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości*”, stanowiący załącznik do porozumienia z dnia 1 grudnia 2008 r., określającego podział kwoty 250 zł. Z kolei Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych wypowiedziała w dniu 15 października 2010 r. porozumienie z dnia 28 lutego 2008 r. i jego modyfikację z dnia 1 grudnia 2008 r. w zakresie kwoty pobieranej od kandydata ubiegającego o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i od kandydata ubiegającego się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości za sprawdzenie praktycznego przygotowania do ww. zawodów.
- (107) Jednakże, pomimo formalnego wypowiedzenia postanowienia dotyczącego ustalania cen, obie ww. Federacje w dalszym ciągu pobierają opłatę w uzgodnionej wcześniej wysokości 250 zł od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości za sprawdzenie praktycznego przygotowania do ww. zawodów.
- (108) Co więcej, z wyjaśnień udzielonych przez PFRN i PFSZN (por. pkt 42 i 45 decyzji) wynika jednoznacznie, iż obie Federacje nie zwiększyły przedmiotowej kwoty, pomimo tego, że obie uznały, iż takie ewentualne zachowanie byłoby uzasadnione odnotowanym przez nie wzrostem kosztów, jaki miał miejsce od momentu uzgodnienia pobieranej kwoty w wysokości 250 zł.

- (109) W ocenie Prezesa Urzędu powyższe przemawia za uznaniem, iż Polska Federacja Rynku Nieruchomości oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych w dalszym ciągu, pomimo formalnego wypowiedzenia kwestionowanych postanowień umownych, wyrażają obie poprzez faktyczne działanie wspólną intencję zachowania się na rynku w określony, zbieżny sposób, tj. stosują opłatę w uzgodnionej kwocie 250 zł pomimo powoływania się ww. Federacji na istnienie obiektywnych uwarunkowań przemawiających za zmianą wysokości tej opłaty. Ponieważ, jak wskazano powyżej, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, to na przedsiębiorcy, który podnosi zaniechanie stosowania praktyki ograniczającej konkurencję spoczywa ciężar udowodnienia stawianych twierdzeń, a w opinii Prezesa Urzędu brak jest w przedmiotowej sprawie dowodów wskazujących na fakt zaprzestania zakazanej praktyki przez ww. dwie Federacje, Prezes Urzędu nie ma obowiązku poszukiwania dowodów na tę okoliczność. **Stąd też Prezes Urzędu postanowił jak w pkt I sentencji decyzji.**
- (110) Równocześnie, na podstawie analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Prezes Urzędu ocenił odmienne zachowanie Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości. Po otrzymaniu przez PFZN stosownych wypowiedzeń od PFRN (z dnia 13 października 2010 r.) oraz od PFSZN (z dnia 15 października 2010 r.) zawartego w dniu 28 lutego 2008 r. porozumienia, w części dotyczącej pobierania kwoty 250 zł od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości (pkt 2 ww. porozumienia), jak również pkt 6 „*Zasad weryfikacji faktycznego przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości*”, stanowiących załącznik do porozumienia z dnia 1 grudnia 2008 r. określającego podział kwoty 250 zł, wobec braku wniesienia przez PFZN do nich sprzeciwu i uznania, iż przedmiotowe postanowienia przestały obowiązywać w datach ich otrzymania, Zarząd PFZN dodatkowo podjął w dniu 7 grudnia 2010 r. uchwałę nr 2, na mocy której postanowił przyjąć od dnia 1 stycznia 2011 r. nową (skorygowaną po analizie kosztów) opłatę w wysokości 220 zł za sprawdzenie praktycznego przygotowania do zawodu zarządcy nieruchomości.
- (111) W ocenie Prezesa Urzędu powyższe oznacza jednoznaczne wycofanie się PFZN z przedmiotowego porozumienia. W przypadku PFZN nastąpiło nie tylko skuteczne od strony formalnej wypowiedzenie zakwestionowanych uzgodnień porozumienia. Federacja ta, zgodnie z przedstawionymi informacjami dokonała także autonomicznie analizy kosztów i przyjęła do stosowania z dniem 1 stycznia 2011 r. nową skorygowaną stawkę. Biorąc pod uwagę powyższe, organ antymonopolowy uznał, iż porozumienie zostało zaniechane przez PFZN z dniem 1 stycznia 2011 r., tj. z dniem wprowadzenia do stosowania opłaty zmienionej wysokości. **W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.**

V. Kara pieniężna

- (108) Zgodnie z treścią art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 6 ww. ustawy, w zakresie niewyłącznym na podstawie art. 7 i art. 8.
- (109) Rozstrzygnięcie w przedmiocie nałożenia administracyjnej kary pieniężnej posiada fakultatywny charakter. Skuteczna polityka karania wymaga jednak, by w przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję zasadą było nakładanie kary pieniężnej³².
- (110) 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. 111 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* stanowi jedynie, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy.
- (111) W piśmiennictwie i judykaturze wskazuje się, że faktyczna wysokość kary musi być przede wszystkim odzwierciedleniem winy, z jaką związane jest naruszenie zakazu³³. Konieczność uwzględnienia tej przesłanki winy w odniesieniu do stosowania kar pieniężnych, o których mowa w art. 106 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* wynika także z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego³⁴. Zdaniem Trybunału, przesłanką wymierzenia kary administracyjnej jest subiektywny element zawinienia sprawcy. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż przepisy ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* nie wykluczają możliwości nałożenia kary także w przypadku, gdy wina sprawcy jest nieumyślna.
- (112) W ocenie Prezesa Urzędu, dla oceny stopnia zawinienia stron niniejszego postępowania niezbędne jest uwzględnienie treści art. 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Prezes Urzędu uznał, iż stwierdzone niniejszą decyzją naruszenie mało charakter umyślny. Wynika to z faktu, że strony postępowania są profesjonalnymi uczestnikami obrotu rynkowego. Stąd, będąc przedsiębiorcami powinni posiadać odpowiednią wiedzę prawniczą i ekonomiczną, umożliwiającą rozpoznanie ich zachowania jako naruszającego prawo ochrony konkurencji.
- (113) Prezes Urzędu wziął również pod uwagę, że stwierdzone niniejszą decyzją naruszenie dotyczyło praktyk nazwanych, określonych wprost w ustawowym katalogu praktyk zakazanych. Praktyki te należą do najbardziej typowych naruszeń ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Wiedza zaś o tym, iż są to praktyki zakazane prawem antymonopolowym jest szeroko dostępna, między innymi dzięki publikacjom prasowym oraz polityce informacyjnej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Przyjmuje się także, iż na wysokość kary musi mieć wpływ stopień zagrożenia lub naruszenia interesu

³² Wyrok SOKiK z dnia 8.11.2004r., sygn. akt XVII Ama 81/03.

³³ Wyrok SOKiK z dnia 24.05.2006 r., sygn. akt XVI Ama 17/05.

³⁴ Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1.03.1994 r., sygn. akt U 7/93.

publicznego stosowanymi praktykami ograniczającymi konkurencję, co wynika z treści art. 1 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zawierającego ogólną dyrektywę stosowania ww. ustawy w interesie publicznym. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w jednym z wyroków, interes publiczny stanowi jedną z przesłanek nałożenia kary oraz jej wysokości³⁵.

- (114) W orzecznictwie 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 osiągnąć³⁶. Nałożona przez organ antymonopolowy kara pieniężna powinna pełnić funkcję represyjną (tj. stanowić dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), ale także prewencyjną, dyscyplinującą (tj. zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości).
- (115) Organ antymonopolowy, ustalając wymiar kary pieniężnej nakładanej za stwierdzone naruszenie prawa ochrony konkurencji oparł się na treści art. 111 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, uwzględniając własną interpretację przesłanek branych pod uwagę w tych okolicznościach, zawartą w *Wyjaśnieniach w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk ograniczających konkurencję*³⁷. Ustalając wymiar kary pieniężnej, organ antymonopolowy wziął pod uwagę przede wszystkim fakt, że o wadze (szkodliwości) naruszenia decydują dwie grupy okoliczności, które dotyczą: natury naruszenia i czynników związanych ze specyfiką rynku oraz działalnością przedsiębiorcy.
- (116) Odnośnie do natury naruszenia, organ antymonopolowy wyróżnia naruszenia bardzo poważne (należy do nich zaliczyć przede wszystkim szczególnie szkodliwe horyzontalne ograniczenia konkurencji, jak również przypadki nadużywania pozycji dominującej mające na celu lub prowadzące do eliminacji konkurencji na rynku), naruszenia poważne (należy do nich zaliczyć przede wszystkim porozumienia horyzontalne niezaliczane do najpoważniejszych naruszeń, porozumienia pionowe wpływające na cenę lub warunki oferowania produktu, przypadki nadużywania pozycji dominującej mające na celu lub prowadzące do istotnego ograniczenia konkurencji lub dotkliwej eksploatacji kontrahentów lub konsumentów), naruszenia mniej poważne od wyżej wymienionych (są to pozostałe naruszenia, m.in. porozumienia wertykalne, które nie dotyczą ceny lub możliwości odsprzedaży towaru, jak również przypadki nadużywania pozycji dominującej o mniejszej wadze).
- (117) W ocenie Prezesa Urzędu, praktykę zarzucaną Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości oraz Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości należy zaliczyć do bardzo poważnych naruszeń prawa konkurencji. Porozumienie - zawarte pomiędzy konkurentami, będącymi organizatorami praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie

³⁵ Wyrok SOKiK z dnia 24.05.2006 r., sygn. akt XVII Ama 17/05.

³⁶ Wyrok SN z dnia 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98.

³⁷ Dz.Urz. UOKiK z 2008 r. Nr 4, poz. 33.

nieruchomościami oraz dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości - polegało na wspólnym ustalaniu dodatkowej opłaty w wysokości 250 zł z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz sporządzenia protokołu z tej czynności. Równocześnie jednak oceniając naturę zawartego porozumienia Prezes Urzędu uwzględnił fakt, iż w niniejszej sprawie porozumienie obejmowało jedynie część przedsiębiorców. Struktura krajowego rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz krajowego rynku organizowania praktyk zawodowych dla kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości charakteryzuje się nieznacznym rozdrobnieniem przedsiębiorców. Na ww. rynkach, poza uczestnikami ww. porozumienia, funkcjonują inne federacje, a mianowicie: Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości z siedzibą w Gdańsku, Federacja - Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości w Warszawie, Federacja Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości w Warszawie, które w zakresie możliwości sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do wykonywania ww. zawodów dysponują potencjałem na poziomie zbliżonym do tego, jaki posiadają uczestnicy przedmiotowego porozumienia (inne federacje łącznie zrzeszają podobną jak uczestnicy przedmiotowego porozumienia liczbę stowarzyszeń), pobierając z tytułu pokrycia kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do ww. zawodów oraz sporządzenia protokołu z tej czynności opłaty w różnych wysokościach zarówno niższych niż 250 zł, ale i przekraczających tę wysokość. Mamy zatem do czynienia z sytuacją, w której dokonane przez strony porozumienia naruszenie w praktyce nie pociągnęło za sobą istotnych negatywnych konsekwencji dla uczestników rynku, w tym nie prowadziło do szczególnie dotkliwej eksploatacji kandydatów ubiegających się o wykonywanie ww. zawodów, ani nie spowodowało trwałych szkód strukturalnych dla przedmiotowych rynków. Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes Urzędu uznał, iż wysokość kar pieniężnych dla poszczególnych przedsiębiorców należało określić na poziomie **[pkt 1 załącznika nr 1, pkt 1 załącznika nr 2, pkt 1 załącznika nr 3 – informacje utajnione]** przychodu.

	podmiot	wymiar kary (% przychodu)
		natura naruszenia
1	Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	[pkt 1 załącznika nr 1- informacje utajnione]
2	Polska Federacja Rynku Nieruchomości	[pkt 1 załącznika nr 2 - informacje utajnione]
3	Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	[pkt 1 załącznika nr 3 – informacje utajnione]

- (118) Organ antymonopolowy określając wysokość kary pieniężnej nałożonej na uczestników przedmiotowego porozumienia wyszedł z założenia, iż wymiar kar nie może abstrahować od specyfiki rynków, na jakich doszło do naruszenia konkurencji, a zatem powinny one podlegać dalszej modyfikacji. Kierując się oceną wpływu naruszenia na rynek, Prezes Urzędu może zwiększyć lub zmniejszyć ustaloną powyżej kwotę maksymalnie o 80%.
- (119) Prezes Urzędu wziął pod uwagę fakt, iż przedmiotowe porozumienie zostało faktycznie wprowadzone w życie i wywołało skutki na rynku, a PFRN, PFZN oraz PFSZN stosowały uzgodnione ceny. Jednocześnie należy zauważyć, iż ewentualne skutki przedmiotowego porozumienia cechuje łatwa odwracalność. Poddanie się przez uczestników przedmiotowego porozumienia swobodnemu działaniu mechanizmów konkurencji spowoduje usamodzielnienie się każdego z nich w zakresie ustalania opłat z tytułu pokrycia indywidualnych kosztów wynikających z potwierdzenia spełnienia warunków praktyki, sprawdzenia praktycznego przygotowania kandydatów do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz sporządzenia protokołu z tej czynności.
- (120) W związku z powyższym, zdaniem Prezesa Urzędu zasadne jest podwyższenie o 10% wyjściowego poziomu kary pieniężnej wyznaczonego w etapie pierwszym, w oparciu o naturę naruszenia.

	podmiot	wymiar kary (% przychodu)		
		natura naruszenia	specyfika rynku oraz działalności przedsiębiorcy	razem
1.	Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	[pkt 2 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	↑ 10%	[pkt 3 załącznika nr 1 – informacje utajnione]
2.	Polska Federacja Rynku Nieruchomości	[pkt 2 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	↑ 10%	[pkt 3 załącznika nr 2 – informacje utajnione]
3.	Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	[pkt 2 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	↑ 10%	[pkt 3 załącznika nr 3 – informacje utajnione]

- (121) Nakładając na strony niniejszego postępowania karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął także pod uwagę przesłankę długotrwałości naruszenia przepisów ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*. Uwzględniając okres naruszenia, Prezes Urzędu może zwiększyć kwotę bazową kar, jeśli długotrwałość stosowania praktyki ograniczającej konkurencję prowadzi do zwielokrotnienia jej negatywnych skutków, w szczególności, gdy wpływa na wysokość korzyści uzyskiwanych przez przedsiębiorcę dopuszczającego się naruszenia lub szkody ponoszone przez innych uczestników rynku. Jako długotrwałe traktowane są naruszenia trwające dłużej niż rok. W celu odzwierciedlenia wpływu długotrwałości naruszenia na wysokość kar, Prezes Urzędu może zwiększyć w przypadku porozumień ograniczających konkurencję, kwotę bazową maksymalnie o 200%. W związku z tym Prezes

Urzędu uwzględnił fakt, iż pobieranie opłaty w wysokości wynikającej ze stwierdzonych niniejszą decyzją ograniczających konkurencję uzgodnień trwało w **przypadku PFZN** w okresie od dnia 28 lutego 2008 r. do dnia 1 stycznia 2011 r., tj. blisko trzy lata, natomiast w **przypadku PFRN i PFSZN** trwa od dnia 28 lutego 2008 r. do chwili obecnej, a więc już ponad trzy lata. W ocenie organu antymonopolowego, dość długi okres trwania porozumienia wpłynął na wymiar strat poniesionych przez poszkodowanych uczestników rynku, tj. kandydatów do przedmiotowych zawodów (kandydaci do zawodów nieruchomościowych zmuszeni zostali do uiszczania opłaty w wysokości uzgodnionej między stronami porozumienia). Z drugiej strony Prezes Urzędu uznał, że nie można mówić o istotnym wymiarze korzyści osiąganych przez uczestników porozumienia w wyniku pobierania opłat w jednolitej wysokości od kandydatów ubiegających się o wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Warto zaznaczyć, iż w tym samym okresie niektórzy organizatorzy przedmiotowych praktyk zawodowych niebędący uczestnikami przedmiotowego porozumienia pobierali przedmiotowe opłaty na wyższym poziomie. Ponadto, pomimo relatywnie długiego okresu trwania porozumienia, brak jest podstaw, aby uznać, iż zakazana praktyka mogła przyczynić się do negatywnych zmian strukturalnych na rynku. W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił podnieść na tym etapie kwotę bazową o 20%.

Lp.	podmiot	wymiar kary (% przychodu)			
		natura naruszenia	specyfika rynku oraz działalności przedsiębiorcy	długotrwałość naruszenia	Razem
1.	Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	[pkt 4 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	[pkt 5 załącznika nr 1 – informacje utajnione]
2.	Polska Federacja Rynku Nieruchomości	[pkt 4 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	[pkt 5 załącznika nr 2 – informacje utajnione]
3.	Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	[pkt 4 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	[pkt 5 załącznika nr 3 – informacje utajnione]

(122) Organ antymonopolowy uwzględnił także w wymiarze nałożonej kary pieniężnej okoliczności mające wpływ na zmniejszenie wymiaru kary (okoliczności łagodzące) lub zwiększenie (okoliczności obciążające) wymiaru kary. Jak wynika z orzecznictwa europejskiego, w przypadku gdy naruszenia dopuściło się kilku przedsiębiorstw, analizy wagi naruszenia należy dokonać

względem każdego z nich, w celu ustalenia, czy występują w odniesieniu do nich okoliczności obciążające lub łagodzące. Poszczególne okoliczności łagodzące lub obciążające mogą mieć różną wagę. Ustalona na wcześniejszym etapie wysokość kary może ulec zwiększeniu/zmniejszeniu maksymalnie o 50%.

- (123) W ocenie organu antymonopolowego, dokonane przez strony niniejszego porozumienia naruszenie miało charakter umyślny, z uwagi na okoliczności wskazane w pkt 112-113 decyzji. Bezwzględnie stanowi to okoliczność obciążającą. Strony przedmiotowego porozumienia w pełni świadomie dążyły do osiągnięcia antykonkurencyjnego celu, mając zamiar ograniczenia konkurencji. Zawierając przedmiotowe porozumienie strony dążyły do wyeliminowania ryzyka związanego z autonomicznym podejmowaniem działań przez każdą z nich i dążyły do ujednolicenia swoich zachowań, w tym także tych dotyczących stosowanych cen. Okoliczność ta obciąża wszystkie strony postępowania.
- (124) Zdaniem organu antymonopolowego, w sprawie nie wystąpiły żadne okoliczności łagodzące w odniesieniu do zachowania dwóch przedsiębiorców, a mianowicie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych oraz Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Ustalając wymiar kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę, jako okoliczność łagodzącą fakt, iż Polska Federacja Zarządców Nieruchomości współpracowała z organem antymonopolowym, potwierdzając - w ramach programu łagodzenia kar, o którym mowa w art. 109 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* - istnienie porozumienia oraz własnego w nim uczestnictwa. Wniosek strony o odstąpienie lub o obniżenie wymiaru kary nie został uwzględniony z powodów, o których mowa powyżej (por. pkt 8-9), jednakże w ocenie organu antymonopolowego współpraca strony z Prezesem Urzędu w celu wyjaśnienia okoliczności sprawy powinna zostać wzięta pod uwagę na etapie wymierzania kary jako okoliczność łagodząca, w sposób premiujący jej zachowanie. Stąd, w ocenie Prezesa Urzędu ww. działanie PFZN zasługuje na uwzględnienie jako przesłanka łagodząca. Dodatkowo uwzględniono, iż PFZN zaniechała uczestnictwa w przedmiotowym porozumieniu, aczkolwiek miało to miejsce na zaawansowanym etapie postępowania antymonopolowego, po przeprowadzeniu kontroli i zebraniu zasadniczej części materiału dowodowego w sprawie, stąd też okoliczność zaniechania została uwzględniona tylko w nieznacznym wymiarze na korzyść PFZN.
- (125) W ocenie organu antymonopolowego, uzasadnione jest zatem obniżenie wymiaru kary wobec Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości o 5%, natomiast wobec Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych oraz Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości zwiększenie wymiaru kary o 10% w stosunku do ustalonego na wcześniejszym etapie.

lp.	podmiot	wymiar kary (% przychodu)				razem
		natura naruszenia	specyfika rynku oraz działalność przedsiębiorcy	długotrwałość naruszenia	okoliczności łagodzące / obciążające	
1.	Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	[pkt 6 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	↑ 10%	[pkt 7 załącznika nr 1 – informacje utajnione]
2.	Polska Federacja Rynku Nieruchomości	[pkt 6 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	↑ 10%	[pkt 7 załącznika nr 2 – informacje utajnione]
3.	Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	[pkt 6 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	↑ 10%	↑ 20%	↓ 5%	[pkt 7 załącznika nr 3 – informacje utajnione]

(126) Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, Prezes Urzędu uznał, że waga stwierdzonego niniejszą decyzją naruszenia ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* przesądza o ustaleniu wysokości kar pieniężnych dla poszczególnych przedsiębiorców, w oparciu o przedstawione przez strony informacje dotyczące osiągniętych przychodów w 2010 r. w następującej wysokości:

Podmiot	Przychód ³⁸ (zł)	Wymiar kary (procent przychodu)	Odsetek kary maksymalnej, jaki stanowią nałożone kary	Wysokość kary pieniężnej (zł)
Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych	[pkt 8 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	[pkt 9 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	[pkt 10 załącznika nr 1 – informacje utajnione]	3 709,01
Polska Federacja Rynku Nieruchomości	[pkt 8 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	[pkt 9 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	[pkt 10 załącznika nr 2 – informacje utajnione]	46 628,24
Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	[pkt 8 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	[pkt 9 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	[pkt 10 załącznika nr 3 – informacje utajnione]	1 816,37

³⁸ Przyjęte wielkości wyznaczono jako przychody wykazane w zeznaniach podatkowych CIT-8.

- (127) Zdaniem Prezesa Urzędu, niniejsza kara powinna pełnić przede wszystkim funkcję edukacyjną i wychowawczą, a także podkreślać naganność zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu zachowań. Nałożone na uczestników antykonkurencyjnego porozumienia kary pieniężne powinny przyczynić się do zapewnienia trwałego zaprzestania w przyszłości naruszenia przez strony reguł konkurencji. Kary te muszą być odczuwalnym ostrzeżeniem, aby skutecznie zapobiegać naruszeniom przez strony prawa konkurencji. Kary ustalone w niniejszej sprawie są na tyle dotkliwe, aby uczestnicy stwierdzonego porozumienia odczuli je w sposób wymierny.
- (128) Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji decyzji.
- (129) Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* w związku z art. 479²⁸ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
- (130) Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Karę należy wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w NBP o/o Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

*Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

Otrzymują:

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Zawodów Nieruchomościowych**

ul. Nowogrodzka 49, pok. 2
00-695 Warszawa

Polska Federacja Rynku Nieruchomości

ul. Świętokrzyska 36, lok. 8
00-116 Warszawa

Polska Federacja Zarządców Nieruchomości

Al. Jana Pawła II nr 11, lok. 903-904
00-828 Warszawa