

Korporacyjne standardy zawodowe stanowiące naruszenie porozumień ograniczających konkurencję.

Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2012 r. XVII AmA 215/10

1. Akty korporacyjne, w tym standardy zawodowe nie są przepisami prawa powszechnego i muszą być zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami tego prawa. Przepisy ustaw o ochronie konkurencji i konsumentów z 1990, 2000 i 2007 r. zakazujące porozumień cenowych ograniczających konkurencję mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Jeśli postanowienia standardów okazałyby się sprzeczne z zakazami prawa antymonopolowego, byłyby z mocy prawa nieważne.
2. Wyeliminowanie prawa do dowolnego obniżania prowizji aż do rezygnacji z jej pobierania, godziło w konkurencję i powodowało, że ceny transakcyjne na rynku były wyższe od tych, które kontrahenci mogliby uzyskiwać w warunkach pełnej swobody konkurowania między przedsiębiorcami. Właśnie taka sytuacja stanowi istotę niedozwolonego porozumienia cenowego określonego w art. 6 ust. 1 pkt 1 uokik, które uznawane jest jako jedno z najcięższych naruszeń prawa ochrony konkurencji.
3. Bezsporny fakt, że porozumienie nie zawsze było stosowane nie może stanowić przesłanki do przyjęcia, iż nie doszło do zawiązania kartelu cenowego. Również brak wyraźnej sankcji za nieprzestrzeganie uzgodnionych prowizji minimalnych pozostaje bez znaczenia dla oceny, czy doszło do zawiązania kartelu. Sankcja taka nie jest bowiem elementem definicji porozumienia cenowego z art. 6 ust. 1 pkt 1 uokik.
4. Przychód przedsiębiorcy należy traktować jako przychód cały, pełny, a nie wycinek, część przychodu np. z konkretnego, wyodrębnionego przedmiotu działalności gospodarczej.

Prezes UOKiK uznał za zakazaną przez art. 6 uokik praktykę ograniczającą konkurencję porozumienie dotyczące ustalania cen usług zawarte na rynku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie miasta E. przez działające tam agencje nieruchomości (decyzja z 16.08.2010 r., RBG- /2010) skupione w Korporacji Nieruchomości. Za antykonkurencyjne porozumienie uznane zostały zapisy przyjętego przez Korporację regulaminu świadczenia usług dotyczące minimalnej wysokości prowizji od poszczególnych typów transakcji na rynku obrotu nieruchomościami.

Powodowie odwołujący się od decyzji Prezesa UOKiK wskazywali przede wszystkim na fakt, że kwestionowane przez organ ochrony konkurencji zapisy realizowały standardy zawodowe dla pośredników nieruchomości wydawane na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Standardy te – przyjmowane w kolejnych wersjach początkowo przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, a następnie przez Ministra Infrastruktury – przewidywały, że w przypadku współpracy pośredników nieruchomości ustalenia dotyczące wysokości wynagrodzenia i sposobu jego podziału powinny być podjęte w formie pisemnej w chwili nawiązania współpracy. W związku z tym powodowie uznawali

swoje działania za zgodne z prawem, jako że zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązujące do przestrzegania standardów zawodowych, powinny mieć jako *lex specialis* pierwszeństwo przed przepisami uokik.

Co do wskazanego przez powodów zbiegu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i uokik SOKiK stwierdził, że zbieg taki nie występuje, jako że art. 181 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ nie zawiera jakiegokolwiek wyłączenia spod reżimu prawa antymonopolowego. Zdaniem Sądu akty korporacyjne nie są aktami prawa powszechnie obowiązującego, w związku z czym muszą być one zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa powszechnego – brak takiej zgodności powoduje nieważność aktów korporacyjnych z mocy prawa.

Rozpatrując odwołania od decyzji Prezesa UOKiK, SOKiK stwierdził, że oświadczenia woli złożone przez przedsiębiorców wskazują, że dążyli oni do „wylimitowania między sobą konkurencji za pomocą ustanowienia bariery dla obniżenia prowizji od zawieranych transakcji”. Eliminacja możliwości obniżenia wysokości pobieranej prowizji, nawet do całkowitej rezygnacji z jej pobierania, postrzegana jest przez Sąd jako istota porozumienia cenowego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy, przy czym SOKiK deklaruje, że porozumienia takie stanowią jedno z najcięższych ograniczeń konkurencji.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem antymonopolowym SOKiK uznał, podtrzymując stanowisko Prezesa UOKiK, że niestosowanie przyjętych ustaleń w praktyce nie pozbawia kwestionowanego porozumienia jego antykonkurencyjnego charakteru, ponieważ porozumienia ograniczające konkurencję są zakazane również wtedy, gdy wykazują jedynie antykonkurencyjny cel, nie wywołując przy tym antykonkurencyjnego skutku.

Dla stwierdzenia dopuszczenia się praktyki ograniczającej konkurencję nie ma zdaniem Sądu znaczenia to, że przedsiębiorca nie uczestniczył w powstawaniu kwestionowanych zapisów, ponieważ przystąpił do organizacji branżowej w okresie późniejszym.

Sąd odniósł się również do zarzutu powodów co do tego, że Prezes UOKiK nie uwzględnił argumentów przesądzających o tym, że porozumienie mogłoby korzystać z wyłączenia na podstawie art. 8 ustawy. SOKiK podkreślił, że powodowie nie przedstawili żadnych wyliczeń wskazujących na pozytywne skutki niedozwolonego porozumienia w postaci obniżenia kosztów działalności, zwiększenia jej efektywności i podniesienia poziomu obsługi klientów. Sąd nie dopatrzył się żadnego udziału konsumentów w korzyściach z porozumienia, jako że klienci agencji nie byli beneficjentami ustaleń dotyczących wysokości prowizji transakcyjnych. Zdaniem SOKiK nowe zasady funkcjonowania organizacji branżowej przyjęte w 2009 r. świadczą o tym, że pozytywne cele efektywnościowe, przewidziane jako warunki wyłączenia na podstawie art. 8 ustawy, mogą być realizowane bez naruszania uokik, w szczególności bez ujednolicania cen.

Odnosząc się do zarzutu niewłaściwego wyliczenia kary, SOKiK podkreślił, że podstawę jej ustalenia stanowi całkowity przychód przedsiębiorcy osiągnięty w roku podatkowym poprzedzającym dzień wszczęcia postępowania antymonopolowego, nie zaś ta część przychodu, którą przedsiębiorca osiągnął na rynku objętym zakazaną praktyką.

Agata Jurkowska-Gomułka

Centrum Studiów Antymonopolowych i Regulacyjnych
Wydział Zarządzania UW

¹ Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).