



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

NUTARIMAS

NUSTATYTI LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS ĮSTATYMO 5 STRAIPSNIO PAŽEIDIMĄ IR TAIKYTI SANKCIJAS NEKILNOJAMOJO TURTO TARPININKAVIMO VEIKLA UŽSIIMANTIEMS ŪKIO SUBJEKTAMS

2024 m. gegužės 14 d. Nr. 1S-46 (2024)

Vilnius

TURINYS

Santrauka	3
1. Nagrinėti ūkio subjektai	4
1.1. „Capital“ franšizės davėjas.....	4
1.2. „Capital“ franšizės gavėjai (toliau – ir nekilnojamojo turto agentūros).....	4
2. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo Lietuvos Respublikoje rinka	10
3. UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate, UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“, UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“ veikė kaip vienas ekonominis vienetas	15
3.1. UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate	16
3.2. UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“	16
3.3. UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“	17
4. „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio.....	17
4.1. „Capital“ vadovų susirinkimai ir komunikacija jiems skirtoje el. pašto paskyroje	19
4.2. „Capital“ bendri susirinkimai.....	26
5. Susitarime dalyvavo franšizės davėjas UAB Capital Realty	34
6. Susitarime dalyvavo UAB „CAPITAL Smart“, kaip UAB Andinvest veiklos perėmėja.....	35
7. Ūkio subjektų paaiškinimai po Tyrimo išvadų nekeičia susitarimo vertinimo	35
7.1. Konkurencijos taryba pateikė tikslų ir neprieštaringų įrodymų	35
7.2. Konkurencijos taryba tinkamai kvalifikavo teisinius santykius.....	40
8. Susitarimas buvo tęstinio pobūdžio.....	41
8.1. Ūkio subjektai turėjo bendrą planą, kuriuo siekė vieno tikslo	41
8.2. Ūkio subjektai sąmoningai prisidėjo prie bendro plano.....	42
8.3. Ūkio subjektai žinojo apie kitų susitarimo dalyvių neteisėtus veiksmus	42
9. Ūkio subjektų susitarimas savo tikslu riboja konkurenciją.....	43
10. Ūkio subjektų susitarimas nėra mažareikšmis ir neatitinka išimties sąlygų	45
11. Pažeidimas truko bent jau iki Konkurencijos tarybos Tyrimo pradžios	46

12. Konkurencijos taryba neatliko procedūrinių pažeidimų	47
13. Už pažeidimą atsakingos UAB „CAPITAL Smart“, taip pat UAB „Capital centras“.....	48
14. Skiriamos sankcijos už Konkurencijos įstatymo pažeidimą	49
14.1. Bazinis baudos dydis	50
14.1.1. Pardavimo vertė	50
14.1.2. Pažeidimo pavojingumas	55
14.1.3. Pažeidimo trukmė	57
14.1.4. Atgrasymas	58
14.2. Bazinio baudos dydžio tikslinimas	59
14.2.1. Atsakomybę lengvinančios ir sunkinančios aplinkybės	59
14.2.2. Kiekvieno ūkio subjekto įtaka pažeidimo padarymui.....	60
14.3. Skiriamų baudų dydžiai	61
15. Procedūros nutraukimas	64

Santrauka

Tyrimo metu Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba vertino „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir franšizės davėjo UAB Capital Realty veiksmus.

Atlikusi tyrimą, Konkurencijos taryba nustatė, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty buvo susitarusios dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio už tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas:



≥3%+PVM

CAPITAL brokerių pardavimo
sandorio komisiniai

Šias Konkurencijos tarybos išvadas patvirtina tyrimo metu surinktų įrodymų visuma: „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty susirinkimai, kurie buvo skirti ir juose dalyvavo tokių agentūrų vadovaujantys asmenys, kiti atstovai ir (ar) brokeriai, taip pat tokių agentūrų vadovujančių asmenų ir UAB Capital Realty komunikacija šiems asmenims skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt.

„Capital“ nekilnojamojo turto agentūros¹ ir UAB Capital Realty susitarime dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio dalyvavo bent jau nuo 2015 m. vasario 25 d. Kitos „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros² prie ūkio subjektų susitarimo prisijungė bent jau nuo 2017 m. vasario 8 d. Susitarimas tęsėsi bent jau iki Konkurencijos tarybos tyrimo pradžios, kai ūkio subjektai buvo informuoti apie Konkurencijos tarybos nutarimą pradėti tyrimą.

Atsižvelgdama į tai, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros apsisprendė nekonkuruoti ir nesivaržyti mažesniu nei 3 proc. komisiniu mokesčiu, Konkurencijos taryba pripažino tokį ūkio subjektų susitarimą prieštaraujantį Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimams.

¹ UAB Andinvest, UAB Capital Real Estate, UAB „CAPITAL Property“, UAB „CRB partners“, UAB „R.E. Experts“, UAB NT rinkos centras, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“ ir UAB „Vita fortis“.

² UAB „Reita“, UAB „FM Fuel“, UAB „Eurobrokeriai“, UAB „Capital Home“, UAB „Nervelita“, MB „Mano rezidencija“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokeriai, UAB Capital Team ir uždaroji akcinė bendrovė „Kesė“.

Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba, išklausiusi procedūros dalyvius 2024 m. sausio 30 d. posėdyje³, įvertinusi gautus procedūros dalyvių rašytinius paaiškinimus⁴ dėl tyrimo išvadų⁵ bei tyrimo metu surinktą medžiagą, išnagrinėjo klausimą dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla užsiimančių ūkio subjektų veiksmų atitikties Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams bei sankcijų taikymo ir nustatė:

- (1) Konkurencijos taryba 2020 m. gruodžio 1 d. pradėjo tyrimą⁶ įtardama, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų kainų nustatymo (fiksavimo) ir dėl šios priežasties galėjo pažeisti Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimus (toliau – Tyrimas). Tyrimas 2023 m. rugsėjo 12 d. buvo papildytas⁷, įtraukiant į pažeidimų įtariamų ūkio subjektų sąrašą papildomą subjektą.
- (2) Tyrimo metu nebuvo nustatyta pakankamai duomenų, leidžiančių pagrįstai teigti, kad UAB „NT svajonė“, MB „Kereros investicijos“, UAB „Trys šimtai“, UAB „Vativa“, UAB „NT profesionalų grupė“, MB NT akademija, UAB „LASA NOVA“ dalyvavo konkurenciją ribojančiame susitarime, todėl aplinkybės, susijusios su šiais ūkio subjektais, nutarime nėra aprašomos.
- (3) Pažeidimui įvertinti toliau nagrinėjama „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veikla, susijusi su nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugomis.

1. Nagrinėti ūkio subjektai

1.1. „Capital“ franšizės davėjas

- (4) **UAB Capital Realty** (buvęs pavadinimas – UAB CAPITAL Lietuva)⁸ veikia kaip „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų franšizės davėjas, kuris už tam tikrą mokestį suteikia teisę franšize įsigyjantiems ūkio subjektams naudoti prekės ženklus bei verslo valdymo patirtį vykdant nekilnojamojo turto agentūrų veiklą⁹.
- (5) Nuo 2013 m. balandžio 18 d. UAB Capital Realty vadovauja [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])¹⁰.

1.2. „Capital“ franšizės gavėjai (toliau – ir nekilnojamojo turto agentūros)

- (6) **UAB Capital Real Estate**¹¹ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas¹².

³ Bylos 172 tomas, 1–51 lapai.

⁴ UAB Capital Realty (bylos 141 tomas, 5–103 lapai), UAB „Capital centras“ (bylos 145 tomas, 1–5 lapai), UAB „Capital Klaipėda“ (bylos 146 tomas, 1–19 lapai), UAB „CAPITAL Property“ (bylos 147 tomas, 9–30 lapai, 149 tomas, 7–28 lapai), UAB Capital Real Estate (bylos 151 tomas, 1–23 lapai), UAB „CAPITAL Smart“ (bylos 152 tomas, 1–19 lapai, bylos 153 tomas, 1–19 lapai), UAB Capital Team (bylos 154 tomas, 1–20 lapai, bylos 155 tomas, 1–20 lapai), UAB „CRB partners“ (bylos 156 tomas, 6–12 lapai), UAB „Eurobrokeriai“ (bylos 157 tomas, 1, 2 lapai), UAB „Grosena“ (bylos 159 tomas, 1–20 lapai), UAB „Nervelita“ (bylos 162 tomas, 1–20 lapai), UAB „NT partneriai“ (bylos 163 tomas, 1–19 lapai), UAB Paulius ir Brokeriai (bylos 164 tomas, 1–18 lapai), UAB „Kapitalo ekspertai“ (bylos 165 tomas, 1–19 lapai), UAB „R.E. Experts“ (bylos 167 tomas, 1–17 lapai), UAB „Reita“ (bylos 169 tomas, 1–19 lapai), UAB „Vita fortis“ (bylos 170 tomas, 1–19 lapai).

⁵ Pranešimas apie nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla užsiimančių ūkio subjektų įtariamą Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio pažeidimą (toliau – Pranešimas apie įtariamą pažeidimą) patvirtintas 2023 m. spalio 25 d. (bylos 127 tomas, bylos 128–132, 135–138 tomai, 5–109 lapai, bylos 133, 139 tomai, 5–107 lapai, bylos 134 tomas, 6–110 lapai).

⁶ Bylos 1 tomas, 1–5 lapai.

⁷ Bylos 1 tomas, 26–28 lapai.

⁸ Bylos 11 tomas, 178–185 lapai.

⁹ Bylos 4 tomas, 61 lapas.

¹⁰ Bylos 11 tomas, 178 lapas.

¹¹ Bylos 33 tomas, 157–161 lapai.

¹² Bylos 31 tomas, 20 lapas.

- (7) UAB Capital Real Estate ir UAB Capital Realty 2013 m. spalio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB Capital Real Estate atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB Capital Real Estate valdė „Capital Real Estate“ biurą Vilniuje¹³.
- (8) Nuo 2012 m. birželio 28 d. iki 2016 m. gegužės 31 d. UAB Capital Real Estate vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2016 m. birželio 1 d. iki 2022 m. gruodžio 30 d. UAB Capital Real Estate vadovavo [ASMENS DUOMENYS]¹⁴.
- (9) **UAB Andinvest**¹⁵ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas¹⁶.
- (10) UAB Andinvest ir UAB Capital Realty 2013 m. rugsėjo 16 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB Andinvest atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB Andinvest nuo 2013 metų rugsėjo iki 2019 metų kovo valdė „Capital Andinvest“ biurą Vilniuje. UAB Andinvest franšizės sutartį nutraukė 2019 m. balandžio 1 d.¹⁷
- (11) Nuo 2011 m. birželio 14 d. iki 2015 m. liepos 31 d. UAB Andinvest vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. UAB Andinvest vadovauja [ASMENS DUOMENYS]¹⁸.
- (12) **UAB „CAPITAL Smart“**¹⁹ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas²⁰.
- (13) UAB „CAPITAL Smart“ ir UAB Capital Realty 2019 m. balandžio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „CAPITAL Smart“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „CAPITAL Smart“ valdė „Capital Smart“ biurą Vilniuje²¹. Šis biuras atidarytas sujungus UAB Andinvest valdytą „Capital Andinvest“ biurą su kito franšizės gavėjo UAB „Trys šimtai“ valdytu „Capital 300“ biuru. UAB Andinvest brokeriai ir klientai taip pat buvo perkelti į UAB „CAPITAL Smart“²². Taigi nors UAB Andinvest nutraukė franšizės sutartį (nutarimo (10) pastraipa), faktiškai UAB Andinvest valdyto biuro veikla nenutrūko, o buvo tęsiama toliau tik kitu pavadinimu, t. y. „Capital Smart“.
- (14) Nuo 2019 m. kovo 22 d. UAB „CAPITAL Smart“ vadovauja [ASMENS DUOMENYS]²³.
- (15) **UAB „CAPITAL Property“** (buvęs pavadinimas – UAB CAPITAL Realty)²⁴ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas²⁵.
- (16) UAB „CAPITAL Property“ ir UAB Capital Realty 2013 m. spalio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „CAPITAL Property“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „CAPITAL Property“ valdė „Capital Vilnius“ biurą Vilniuje²⁶.

¹³ Bylos 4 tomas, 62 lapas, bylos 6 tomas, 8–17 lapai, bylos 28 tomas, 33–41 lapai.

¹⁴ Bylos 33 tomas, 157 lapas.

¹⁵ Bylos 14 tomas, 96–99 lapai.

¹⁶ Bylos 14 tomas, 26 lapas.

¹⁷ Bylos 4 tomas, 62, 95–108 lapai, bylos 14 tomas, 26, 35–39 lapai, bylos 124 tomas.

¹⁸ Bylos 14 tomas, 96 lapas.

¹⁹ Bylos 82 tomas, 129, 130 lapai.

²⁰ Bylos 82 tomas, 31 lapas.

²¹ Bylos 4 tomas, 65 lapas, bylos 6 tomas, 36–47 lapai, bylos 82 tomas, 35–47 lapai, bylos 83 tomas, 3–14 lapai.

²² Bylos 120 tomas, 1–48, 55–57 lapai, bylos 121 tomas, 1–31 lapai.

²³ Bylos 82 tomas, 129 lapas.

²⁴ Bylos 29 tomas, 55–59 lapai.

²⁵ Bylos 28 tomas, 30 lapas.

²⁶ Bylos 4 tomas, 62 lapas, bylos 6 tomas, 8–22 lapai, bylos 28 tomas, 33–41 lapai.

- (17) Nuo 2013 m. vasario 21 d. iki 2016 m. sausio 7 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2016 m. sausio 7 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]²⁷.
- (18) **UAB „CRB partners“**²⁸ (buvęs pavadinimas – UAB CAPITAL Business) pagrindinė veikla iki 2016 metų – nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimas. Nuo 2016 metų pagrindinė veikla – nekilnojamojo turto projektų vystymas ir plėtra²⁹.
- (19) UAB „CRB partners“ ir UAB Capital Realty 2013 m. lapkričio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „CRB partners“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „CRB partners“ nuo 2013 metų lapkričio iki 2020 metų liepos valdė „Capital Business“ biurą Vilniuje. Franšizės sutartis nutraukta nuo 2020 m. liepos 1 d.³⁰
- (20) Nuo 2013 m. rugpjūčio 26 d. iki 2014 m. rugpjūčio 4 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2015 m. spalio 13 d. iki 2019 m. birželio 1 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])). Nuo 2019 m. birželio 1 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]³¹.
- (21) **UAB „R.E. Experts“**³² teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas³³.
- (22) UAB „R.E. Expert“ ir UAB Capital Realty 2014 m. sausio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „R.E. Experts“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu, UAB „R.E. Experts“ valdė „Capital Kaunas“ biurą Kaune³⁴.
- (23) Nuo 2012 m. lapkričio 5 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]³⁵.
- (24) **UAB NT rinkos centras**³⁶ teikė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas³⁷.
- (25) Sutartimi dėl franšizės gavėjo teisių ir pareigų pagal 2014 m. sausio 31 d. franšizės sutartį Nr. 6 perleidimo, sudaryta 2014 m. kovo 27 d., UAB Capital Realty suteikė teisę UAB NT rinkos centras atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Šios sutarties pagrindu UAB NT rinkos centras valdė „Capital centras“ biurą Vilniuje³⁸. Franšizės sutartis nutraukta 2023 m. vasario 1 d.³⁹
- (26) Nuo 2014 m. liepos 25 d. iki 2023 m. sausio 26 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁴⁰.
- (27) **UAB „Capital centras“**⁴¹ ir UAB Capital Realty 2023 m. vasario 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Capital centras“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Capital centras“ valdė

²⁷ Nuo 2015 m. balandžio 30 d. [ASMENS DUOMENYS] užėmė [ASMENS DUOMENYS] pareigas; nuo 2016 m. sausio 7 d. [ASMENS DUOMENYS] paskirta bendrovės [ASMENS DUOMENYS] pareigoms (bylos 29 tomas, 55, 61–64 lapai, bylos 30 tomas, 156–159 lapai).

²⁸ Bylos 38 tomas, 181–184 lapai.

²⁹ Bylos 38 tomas, 21 lapas.

³⁰ Bylos 4 tomas, 63, 142–151 lapai, bylos 38 tomas, 23–36 lapai.

³¹ Bylos 38 tomas, 181 lapas.

³² Bylos 77 tomas, 117–119 lapai.

³³ Bylos 76 tomas, 25 lapas.

³⁴ Bylos 4 tomas, 63 lapas, bylos 5 tomas, 31–47 lapai, bylos 76 tomas, 28–44 lapai.

³⁵ Bylos 77 tomas, 117 lapas.

³⁶ Bylos 69 tomas, 42–44 lapai.

³⁷ Bylos 68 tomas, 22 lapas.

³⁸ Bylos 4 tomas, 63, bylos 68 tomas, 33–40 lapai.

³⁹ Bylos 11 tomas, 153–155 lapai.

⁴⁰ Bylos 69 tomas, 42 lapas.

⁴¹ Bylos 16 tomas, 11, 12 lapai.

„Capital centras“ biurą Vilniuje⁴². Šį biurą tuo pačiu adresu iki franšizės sutarties nutraukimo, t. y. 2023 m. vasario 1 d., valdė UAB NT rinkos centras (nutarimo (25) pastraipa). Taigi, nors UAB NT rinkos centras nutraukė franšizės sutartį, UAB NT rinkos centras valdytą „Capital centras“ biurą perėmė valdyti UAB „Capital centras“.

- (28) Nuo 2023 m. sausio 2 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁴³.
- (29) **UAB „Kapitalo ekspertai“**⁴⁴ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁴⁵.
- (30) UAB „Kapitalo ekspertai“ ir UAB Capital Realty 2014 m. kovo 3 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Kapitalo ekspertai“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Kapitalo ekspertai“ valdė „Capital Experts“ biurą Vilniuje, „Capital“ biurus Trakuose, Druskininkuose, Širvintose, Vilniuje (Balsių mikrorajone)⁴⁶.
- (31) Nuo 2014 m. vasario 21 d. iki 2018 m. kovo 30 d., nuo 2018 m. lapkričio 21 d. iki 2019 m. sausio 21 d. bei nuo 2019 m. gegužės 17 d. iki 2019 m. rugsėjo 9 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2018 m. balandžio 3 d. iki 2018 m. lapkričio 20 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2019 m. sausio 21 d. iki 2019 m. gegužės 17 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2019 m. rugsėjo 9 d. iki 2021 m. liepos 26 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁴⁷.
- (32) **UAB „NT partneriai“**⁴⁸ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁴⁹.
- (33) UAB „NT partneriai“ ir UAB Capital Realty 2014 m. liepos 31 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „NT partneriai“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „NT partneriai“ valdė „Capital Pro“ biurą Vilniuje⁵⁰.
- (34) Nuo 2014 m. balandžio 1 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])⁵¹.
- (35) **UAB „Capital Klaipėda“**⁵² teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁵³.
- (36) UAB „Capital Klaipėda“ ir UAB Capital Realty 2014 m. rugsėjo 15 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Capital Klaipėda“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Capital Klaipėda“ valdė „Capital Klaipėda“ biurą Klaipėdoje bei „Capital Friends“ biurą Vilniuje⁵⁴.

⁴² Bylos 11 tomas, 153, 156–170 lapai.

⁴³ Bylos 16 tomas, 11 lapas.

⁴⁴ Bylos 48 tomas, 74–77 lapai.

⁴⁵ Bylos 46 tomas, 13 lapas.

⁴⁶ Bylos 4 tomas, 63, 171–188 lapai, bylos 46 tomas, 16–31 lapai.

⁴⁷ Bylos 48 tomas, 74 lapas.

⁴⁸ Bylos 64 tomas, 45–47 lapai.

⁴⁹ Bylos 62 tomas, 12 lapas.

⁵⁰ Bylos 4 tomas, 63 lapas, bylos 5 tomas, 166–175 lapai, bylos 62 tomas, 16–30 lapai.

⁵¹ Bylos 64 tomas, 45 lapas.

⁵² Bylos 26 tomas, 100–103 lapai.

⁵³ Bylos 24 tomas, 1 lapas.

⁵⁴ Bylos 5 tomas, 62–101 lapai, bylos 24 tomas, 1, 3–15 lapai.

- (37) Nuo 2014 m. birželio 16 d. iki 2020 m. kovo 31 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2020 m. kovo 31 d. iki 2022 m. gruodžio 31 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])⁵⁵.
- (38) **UAB „Vita fortis“**⁵⁶ užsiima nekilnojamojo turto agentūrų veikla⁵⁷.
- (39) UAB „Vita fortis“ ir UAB Capital Realty 2015 m. sausio 30 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Vita fortis“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Vita fortis“ valdė „Capital Panevėžys“ biurą Panevėžyje ir „Capital Šiauliai“ biurą Šiauliuose⁵⁸.
- (40) Nuo 2010 m. liepos 29 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁵⁹.
- (41) **UAB „Reita“**⁶⁰ veikla – <...> *Statybų plėtra; <...> Nuosavo nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas; <...> Nuosavo ar nuomojamo nekilnojamojo turto nuoma ir eksploatavimas; <...> Nekilnojamojo turto tvarkyba už atlygį arba pagal sutartį*⁶¹.
- (42) UAB „Reita“ ir UAB Capital Realty 2015 m. balandžio 7 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Reita“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Reita“ valdė „Capital Turtas“ (ankstesnis pavadinimas „Capital KNPTA“) biurą Kaune⁶².
- (43) Nuo 2015 m. kovo 18 d. iki 2017 m. gegužės 12 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2017 m. gegužės 15 d. iki 2017 m. gegužės 24 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2017 m. gegužės 25 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁶³.
- (44) **UAB „FM Fuel“**⁶⁴ (buvęs pavadinimas – UAB „Domestica“) iki 2020 m. rugpjūčio 21 d. užsiėmė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimu⁶⁵.
- (45) UAB „FM Fuel“ ir UAB Capital Realty 2015 m. rugpjūčio 1 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „FM Fuel“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „FM Fuel“ valdė „Capital Šiauliai“ biurą Šiauliuose. Franšizės sutartis nutraukta 2019 m. spalio 1 d.⁶⁶
- (46) Nuo 2015 m. liepos 15 d. iki 2020 m. rugpjūčio 12 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁶⁷.
- (47) **UAB „Eurobrokeriai“**⁶⁸ iki 2019 m. vasario 25 d. užsiėmė nekilnojamojo turto agentūrų veikla⁶⁹.
- (48) UAB „Eurobrokeriai“ ir UAB Capital Realty 2015 m. lapkričio 3 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Eurobrokeriai“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo

⁵⁵ Bylos 26 tomas, 100 lapas.

⁵⁶ Bylos 92 tomas, 54–56 lapai.

⁵⁷ Bylos 91 tomas, 15 lapas.

⁵⁸ Bylos 4 tomas, 63, 65, lapai, bylos 5 tomas, 153–165 lapai, bylos 6 tomas, 23–35 lapai, bylos 91 tomas, 18–29 lapai.

⁵⁹ Bylos 92 tomas, 54 lapas.

⁶⁰ Bylos 80 tomas, 36–38 lapai.

⁶¹ Bylos 79 tomas, 28 lapas.

⁶² Bylos 4 tomas, 63 lapas, bylos 6 tomas, 115–121 lapai, bylos 79 tomas, 34–40 lapai.

⁶³ Bylos 80 tomas, 36 lapas.

⁶⁴ Bylos 42 tomas, 154–156 lapai.

⁶⁵ Bylos 42 tomas, 15 lapas.

⁶⁶ Bylos 4 tomas, 63 lapas, bylos 6 tomas, 48–69 lapai, bylos 42 tomas, 17–32 lapai.

⁶⁷ Bylos 42 tomas, 154 lapas.

⁶⁸ Bylos 40 tomas, 77–79 lapai.

⁶⁹ Bylos 40 tomas, 26 lapas.

- turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Eurobrokieriai“ valdė „Capital Brokers“ biurą Kaune. Franšizės sutartis nutraukta 2019 m. vasario 25 d.⁷⁰
- (49) Nuo 2015 m. lapkričio 11 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁷¹.
- (50) **UAB „Capital Home“** (buvęs pavadinimas – UAB „Gekama“, UAB „Capital Town“) teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁷².
- (51) UAB „Capital Home“ ir UAB Capital Realty 2016 m. balandžio 8 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Capital Home“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Capital Home“ valdė „Capital Town“ ir „Capital Home“ biurus Vilniuje. Franšizės sutartis nutraukta nuo 2020 m. kovo 1 d.⁷³
- (52) Nuo 2007 m. rugsėjo 4 d. iki 2019 m. birželio 10 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2019 m. birželio 10 d. iki 2022 m. gegužės 27 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁷⁴.
- (53) **UAB „Nervelita“**⁷⁵ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁷⁶.
- (54) UAB „Nervelita“ ir UAB Capital Realty 2016 m. gegužės 19 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Nervelita“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Nervelita“ valdė „Capital Alytus“ biurą Alytuje⁷⁷.
- (55) Nuo 2013 m. spalio 24 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁷⁸.
- (56) **MB „Mano rezidencija“**⁷⁹ pagrindinė veikla yra susijusi su nekilnojamoju turto⁸⁰.
- (57) MB „Mano rezidencija“ ir UAB Capital Realty 2016 m. gegužės 12 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę MB „Mano rezidencija“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu MB „Mano rezidencija“ valdė „Capital Residence“ biurą Kaune. Franšizės sutartis nutraukta 2021 m. gruodžio 1 d.⁸¹
- (58) Nuo 2016 m. gegužės 11 d. iki 2023 m. birželio 21 d. bendrijai vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁸².
- (59) **UAB „Grosena“**⁸³ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁸⁴.
- (60) UAB „Grosena“ ir UAB Capital Realty 2016 m. rugsėjo 21 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Grosena“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto

⁷⁰ Bylos 4 tomas, 63, 116–140 lapai, bylos 40 tomas, 28–37 lapai.

⁷¹ Bylos 40 tomas, 77 lapas.

⁷² Bylos 18 tomas, 48–50 lapai.

⁷³ Bylos 4 tomas, 64 lapas, bylos 5 tomas, 16–30 lapai.

⁷⁴ Bylos 18 tomas, 48 lapas.

⁷⁵ Bylos 58 tomas, 173–175 lapai.

⁷⁶ Bylos 58 tomas, 14 lapas.

⁷⁷ Bylos 4 tomas, 64 lapas, bylos 6 tomas, 167–181 lapai, bylos 58 tomas, 16–28 lapai.

⁷⁸ Bylos 58 tomas, 173 lapas.

⁷⁹ Bylos 56 tomas, 104, 105 lapai.

⁸⁰ Bylos 56 tomas, 20 lapas.

⁸¹ Bylos 4 tomas, 64 lapas, bylos 6 tomas, 151–166 lapai, bylos 56 tomas, 24–38, 79 lapai.

⁸² Bylos 56 tomas, 104 lapas.

⁸³ Bylos 44 tomas, 177–179 lapai.

⁸⁴ Bylos 44 tomas, 31 lapas.

tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Grosena“ valdė „Capital Ukmergė“ biurą Ukmergėje⁸⁵.

- (61) Nuo 2016 m. kovo 22 d. iki 2018 m. balandžio 9 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]. Nuo 2018 m. balandžio 10 d. iki 2021 m. balandžio 15 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁸⁶.
- (62) **UAB Paulius ir Brokieriai**⁸⁷ papildoma veikla yra nekilnojamojo turto agentūrų veikla⁸⁸.
- (63) UAB Paulius ir Brokieriai ir UAB Capital Realty 2016 m. rugsėjo 23 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB Paulius ir Brokieriai atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB Paulius ir Brokieriai valdė „Capital Tauragė“ biurą Tauragėje⁸⁹.
- (64) Nuo 2009 m. vasario 2 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁹⁰.
- (65) **UAB Capital Team**⁹¹ teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas⁹².
- (66) UAB Capital Team ir UAB Capital Realty 2016 m. spalio 31 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB Capital Team atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB Capital Team valdė „Capital Team“ biurą Vilniuje⁹³.
- (67) Nuo 2016 m. gruodžio 21 d. iki 2022 m. vasario 8 d. bendrovei vadovavo [ASMENS DUOMENYS]⁹⁴.
- (68) **Uždaroji akcinė bendrovė „KESĖ“** (toliau – UAB „Kesė“)⁹⁵.
- (69) UAB „Kesė“ ir UAB Capital Realty 2016 m. gruodžio 2 d. sudarė franšizės sutartį, kuria UAB Capital Realty suteikė teisę UAB „Kesė“ atidaryti ir valdyti „Capital“ nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų biurą. Franšizės sutarties pagrindu UAB „Kesė“ valdė „Capital One“ biurą Vilniuje. Franšizės sutartis nutraukta 2019 m. vasario 2 d.⁹⁶
- (70) Nuo 2017 m. sausio 4 d. bendrovei vadovauja [ASMENS DUOMENYS]⁹⁷.

2. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo Lietuvos Respublikoje rinka

- (71) Pagrindinis atitinkamos rinkos apibrėžimo⁹⁸ tikslas yra nustatyti nagrinėjamų ūkio subjektų konkurentus, galinčius varžyti jų laisvę elgtis nepriklausomai nuo kitų rinkos dalyvių.
- (72) Atitinkamos rinkos apibrėžimas apima keletą etapų. Pirmiausia apibrėžiama prekės rinka, nustatant prekes, kurios yra ar gali būti pakeičiamos viena kita. Po to apibrėžiama geografinė rinka, nustatant

⁸⁵ Bylos 4 tomas, 64 lapas, bylos 6 tomas, 122–137 lapai, bylos 44 tomas, 33–48 lapai.

⁸⁶ Bylos 44 tomas, 177 lapas

⁸⁷ Bylos 74 tomas, 46–48 lapai.

⁸⁸ Bylos 73 tomas, 14 lapas.

⁸⁹ Bylos 4 tomas, 64 lapas, bylos 5 tomas, 115–131 lapai, bylos 73 tomas, 17–29 lapai.

⁹⁰ Bylos 74 tomas, 46 lapas.

⁹¹ Bylos 36 tomas, 86–89 lapai.

⁹² Bylos 35 tomas, 13 lapas.

⁹³ Bylos 4 tomas, 65, bylos 6 tomas, 70–102 lapai, bylos 35 tomas, 35–62 lapai.

⁹⁴ Bylos 36 tomas, 86 lapas.

⁹⁵ Bylos 52 tomas, 33–36 lapas.

⁹⁶ Bylos 4 tomas, 64, 152–170 lapai.

⁹⁷ Bylos 52 tomas, 34 lapas.

⁹⁸ Atitinkama rinka apibrėžiama vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, kurioje nurodyta, kad atitinkama rinka – tam tikros prekės rinka tam tikroje geografinėje teritorijoje, ir Konkurencijos tarybos paaiškinimais dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo, patvirtintais Konkurencijos tarybos 2019 m. gruodžio 3 d. nutarimu Nr. 1S-150 (2019) „Dėl paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo patvirtinimo“ (toliau – Paaiškinimai dėl atitinkamos rinkos).

teritoriją, kurioje tas pakeičiamumas vyksta ar gali vykti. Apibrėžus atitinkamą rinką, nustatomi rinkos dalyviai.

- (73) Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) savo praktikoje yra pažymėjęs⁹⁹, kad rinkos apibrėžimas yra priemonė konkurencijos riboms tarp įmonių nustatyti ir apibrėžti, o pagrindinis jo tikslas – sistemingai nustatyti konkurencijos ribojimus, su kuriais susiduria tam tikros įmonės. Kaip toliau nurodė LVAT, rinkos apibrėžimas nėra savitiksliis dalykas, todėl kiekvienu konkrečiu atveju reikia įvertinti, kokia galima konkurencijos problema yra analizuojama ir kokių tikslu siekiama apibrėžti atitinkamą rinką. Tokios pozicijos laikosi ir Europos Sąjungos Teisingumo Teismas (toliau – ESTT)¹⁰⁰.
- (74) Nagrinėjant horizontalaus pobūdžio susitarimą, pasireiškiantį kainų derinimu, pakanka nustatyti, kad ūkio subjektai yra konkurentai, kadangi susitarimas dėl kainų derinimo tarp konkurentų savaime laikomas pažeidimu¹⁰¹. Tokiu atveju nėra būtinybės galutinai ir tiksliai apibrėžti rinką¹⁰².
- (75) Tyrimo metu nagrinėti ūkio subjektai – „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros – vykdo su nekilnojamuoju turtu susijusią veiklą. Šios agentūros tarpininkauja parduodant, perkant ar nuomojant, išsinuomojant nekilnojamąjį turtą. Kaip minėta, teisę verstis šia veikla, naudojant „Capital“ prekės ženklą, suteikia franšizės davėjas UAB Capital Realty, kuris su nekilnojamojo turto agentūromis sudaro franšizės sutartis. „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros paprastai siūlo šias paslaugas: konsultacijas dėl nekilnojamojo turto pardavimo, pirkimo, nuomos; padeda nustatyti ar gauti geriausią kainą; organizuoja parduodamo ar nuomojamojo būsto reklamą; vykdo susitikimus su potencialiais pirkėjais ir pardavėjais ar nuomininkais ir nuomotojais; padeda klientams tvarkyti su sandorio sudarymu susijusius dokumentus ir atlieka kitus veiksmus, reikalingus sudarant sandorį. Nekilnojamojo turto agentūros tarpininkavimo paslaugas teikia tiek dėl gyvenamojo, tiek dėl komercinio nekilnojamojo turto objektų. Tokių agentūrų santykiai su brokeriais yra reglamentuoti bendradarbiavimo sutartimis, kurios tipinę formą parengia franšizės davėjas UAB Capital Realty ir pateikia nekilnojamojo turto agentūroms. Agentūros privalo sudaryti tokias bendradarbiavimo sutartis su brokeriais ir privalo laikytis šių tipinių bendradarbiavimo sutarties formų¹⁰³. Visos nekilnojamojo turto agentūros naudoja vienodą bendradarbiavimo sutarties formą¹⁰⁴.
- (76) Atsižvelgiant į tai, kad Tyrimo metu buvo nagrinėti „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veiksmai, susiję su teikiamomis tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugomis, toliau nagrinėjamos šios ūkio subjektų teikiamos paslaugos.
- (77) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 16 dalyje prekės rinka įvardijama kaip visuma prekių, kurios, pirkėjų požiūriu, yra tinkamas pakaitalas viena kitai pagal jų savybes, naudojimą ir kainas. Apibrėžiant prekės rinką iš pradžių analizuojamas paklausos pakeičiamumas (pirkėjų galimybės keisti vieną prekę kita), vėliau – pasiūlos pakeičiamumas (tiekėjų galimybės pradėti tiekti atitinkamas prekes). Į pasiūlos pakeičiamumą atsižvelgiama tuomet, jei jo poveikis yra tiek pat greitas ir

⁹⁹ LVAT 2013 m. sausio 21 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁰²-801/2013, AB „Orlen Lietuva“ prieš Konkurencijos tarybą.

¹⁰⁰ Pavyzdžiui, Bendrojo Teismo 2003 m. gruodžio 11 d. sprendimo byloje Nr. T/61/99, *Adriatica di Navigazione*, 28, 29 p.

¹⁰¹ LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-1704/2012, UAB „Autoūkis“ prieš Konkurencijos tarybą.

¹⁰² Bendrojo Teismo 2005 m. liepos 18 d. sprendimo byloje Nr. T-241/01, *Scandinavian airlines system prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 99 p.

¹⁰³ Franšizės sutarčių 7.1 ir 7.3 papunkčiai (bylos tomas 4 tomas, 78–188 lapai, bylos 5 tomas, 1–192 lapai, bylos 6 tomas, 1–181 lapai).

¹⁰⁴ Bendradarbiavimo sutartyje nustatoma komisinio atlyginimo dalinimosi tvarka tarp nekilnojamojo turto agentūros ir brokerio: (i) PVM sąskaitą-faktūrą už tarpininkavimo paslaugas klientui išrašo nekilnojamojo turto agentūra ir klientas komisinį atlyginimą už tarpininkavimo paslaugas sumoka šiai agentūrai, (ii) gautas iš kliento komisinis atlyginimas yra dalinamas tarp agentūros ir brokerio pagal bendradarbiavimo sutartyje nurodytas dalinimosi proporcijas, kurias pasirenka brokeris: 50/50, 60/40, 70/30, 80/20. Taigi, nekilnojamojo turto agentūrai tenka nuo 20 iki 50 proc. iš kliento gauto komisinio atlyginimo (bylos 118 tomas, 135–151 lapai).

veiksmingas kaip ir paklausos pakeičiamumo. Įvertinant paklausos pakeičiamumą nustatomos prekės, kurios vartotojui yra tinkami pakaitalai pagal jų savybes, naudojimą ir kainas.

- (78) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūroms už suteiktas tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas mokamas komisinis mokestis. Komisinis mokestis nustatomas prieš pradėdant teikti šias paslaugas ir mokamas paprastai po nekilnojamojo turto pardavimo. Komisinis mokestis gali būti nustatytas kaip procentinis dydis nuo nekilnojamojo turto objekto pardavimo kainos, kaip fiksuotas mokestis arba kaip fiksuoto mokesčio ir procentinio dydžio derinys. Iš Tyrimo medžiagos matyti, kad prieš pradėdant teikti tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas įprastai yra sudaromos dvišalės sutartys, t. y. tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir kliento (vystytojo), arba trišalės sutartys, t. y. tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros, brokerio bei kliento¹⁰⁵. Tokių sutarčių atvejais, klientas už suteiktas tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas sumoka „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrai. Praktikoje gali būti sudaromos ir dvišalės tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugų sutartys tarp kliento ir brokerio. Tokiu atveju klientas už suteiktas tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas sumoka brokeriui.
- (79) Vertinant paklausos pakeičiamumą matyti, kad, vartotojo požiūriu, skirtingos nekilnojamojo turto agentūrų teikiamos tarpininkavimo paslaugos nėra tarpusavyje pakeičiamos, pavyzdžiui, asmeniui, norinčiam parduoti nekilnojamąjį turtą, nėra tinkama tarpininkavimo išnuomojant nekilnojamąjį turtą paslauga ir, atitinkamai, tarpininkavimas teikiant šias paslaugas gali skirtis. Šios aplinkybės rodo, kad tarpininkavimo paslaugos galėtų būti skaidomos pagal atskiras tarpininkavimo paslaugų rūšis.
- (80) Vertinant pasiūlos pakeičiamumą, nagrinėjami ūkio subjektai teikia tarpininkavimo paslaugas perkant, parduodant ar nuomojant, išsinuomojant nekilnojamąjį turtą. Šias skirtingas paslaugas nekilnojamojo turto agentūroje teikia tie patys nekilnojamojo turto brokeriai, šių paslaugų teikimas reikalauja analogiškų arba labai panašių specialių žinių ir kompetencijų, šios paslaugos yra panašios apimties, o jų metu nekilnojamojo turto agentūros atlieka tuos pačius arba panašaus pobūdžio veiksmus.
- (81) Atsižvelgiant į tai, Tyrimo tikslais siekiant nustatyti, ar Tyrimo metu nagrinėti ūkio subjektai yra konkurentai (nutarimo (74) pastraipa), prekės rinka apibrėžiama kaip nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinka.
- (82) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad geografinė rinka – teritorija, kurioje visi ūkio subjektai susiduria su iš esmės panašiomis konkurencijos sąlygomis tam tikroje prekės rinkoje ir kuri, atsižvelgiant į tai, gali būti atskiriama lyginant su greta esančiomis teritorijomis. Konkurencijos sąlygos Konkurencijos įstatymo prasme suprantamos kaip visokie pirkimo ar pardavimo ekonominiai parametrai, iš kurių svarbiausiais laikomi kainos, nuolaidos, atkainiai ar kitokie mokėjimai ir jiems darantys įtaką veiksniai (ūkinės veiklos teisiniai ribojimai, viešojo administravimo subjektų teikiama pagalba, gamybos technologijos ir sąnaudos, prekių naudojimo ar vartojimo ypatybės, transportavimo galimybės ir pan.).
- (83) Vertinant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkos geografines ribas, atsižvelgtina į nagrinėjamų ūkio subjektų veiklos (paslaugų teikimo) teritoriją bei galimą nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaką galimybei teikti paslaugas tam tikroje geografinėje teritorijoje.
- (84) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros veiklą vykdo Lietuvos Respublikos teritorijoje, t. y. „Capital“ biurai veikia ar Tyrimui aktualiu laikotarpiu veikė šiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Marijampolėje, Tauragėje, Alytuje, Druskininkuose, Kėdainiuose, Trakuose, Širvintose, Palangoje, Ukmergėje (nutarimo 1 dalis).

¹⁰⁵ Bylos 108 tomas, 27, 28, 30, 32 lapai.

- (85) 12 atsakymus pateikusių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų nurodė, kad nepaisant to, jog jų biuras yra tam tikroje teritorijoje, nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros gali suteikti visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje¹⁰⁶.
- (86) 6 „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros nurodė, kad nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikia atitinkame mieste ar regione arba tam tikru atstumu (iki 100 km spinduliu) nuo atitinkamo biuro vietos¹⁰⁷.
- (87) 8 „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros nurodė, kad visi „Capital“ biurai konkuruoja tarpusavyje, įskaitant ir tuos „Capital“ biurus, kurie veikia kituose atitinkamuose miestuose ir regionuose¹⁰⁸.
- (88) Taip pat nustatyta, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros susiduria su panašiomis konkurencijos sąlygomis visoje Lietuvos teritorijoje – panašiomis paslaugų kainomis, ūkinės veiklos teisiniais ribojimais, veiklos sąnaudomis, teikiamų ir gaunamų paslaugų ypatybėmis, joms taikomas tas pats nacionalinių teisės aktų nustatytas veiklos, darbo ar paslaugų įsigijimo santykių bei mokestinis reglamentavimas. „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų teikiamų paslaugų pobūdis ar apimtis taip pat nepriklauso nuo teritorijos, kur šios paslaugos teikiamos.
- (89) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veiksmai taip pat apėmė visą Lietuvos Respublikos teritoriją, kadangi nagrinėjami veiksmai atlikti „Capital“ franšizės tinkle, kuris veikia visoje Lietuvos teritorijoje. „Capital“ franšizės tinklo reikalavimai ir standartai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto agentūrų veiklą, yra bendri visoje Lietuvos teritorijoje.
- (90) Atsižvelgiant į tai, nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų geografinė rinka šio Tyrimo tikslais, siekiant nustatyti, ar nagrinėjami ūkio subjektai yra konkurentai (nutarimo (74) pastraipa), apibrėžiama kaip nacionalinė, t. y. visa Lietuvos Respublikos teritorija.
- (91) Taigi, nagrinėjamo klausimo tikslais atitinkama rinka apibrėžiama kaip nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo Lietuvos Respublikoje rinka. Pažymėtina, kad įvertinus nagrinėjamą ūkio subjektų susitarimą, kuris savo tikslu riboja konkurenciją, nėra būtina tiksliai apibrėžti atitinkamą rinką, kadangi tai nekeistų ūkio subjektų veiksmų vertinimo.

¹⁰⁶ UAB „Capital Klaipėda“ nurodė, kad jos brokeriai gali dirbti visose Lietuvoje (bylos 26 tomas, 8 lapas); UAB Capital Real Estate nurodė, kad įmonė veikia visoje Lietuvoje, bet 90 proc. yra Vilniaus mieste ir apskrityje (bylos 33 tomas, 112 lapas); UAB Capital Team nurodė, kad įmonė dirba visoje Lietuvoje, bet pagrindinė koncentracija Vilniuje bei Vilniaus rajone (bylos 36 tomas, 50 lapas); UAB „FM Fuel“ nurodė, kad įmonė veikė Lietuvos Respublikos rinkoje, daugiausia Šiaulių apskrityje (bylos 42 tomas, 123 lapas); UAB „Kapitalo ekspertai“ nurodė, kad geografinės veiklos ribų nėra, brokeriai dirba visoje Lietuvos teritorijoje (bylos 48 tomas, 8 lapas); MB „Mano rezidencija“ nurodė, kad jos teikiamų paslaugų rinka yra Lietuvos Respublika (bylos 56 tomas, 73 lapas); UAB „Nervelita“ nurodė, kad jos regionas – pietų Lietuva, o plačiaja prasme – Lietuva (bylos 58 tomas, 136 lapas); UAB „NT partneriai“ nurodė, kad įmonė veikia visoje Lietuvoje (bylos 64 tomas, 10 lapas); UAB NT rinkos centras nurodė, kad įmonė veikia Lietuvoje, daugiausia Vilniaus mieste ir apylinkėse (bylos 69 tomas, 8 lapas); UAB Paulius ir Brokeriai nurodė, kad veikia Tauragėje, Pagėgiuose, Kelmėje, Jurbarke, Šilalėje, bet paslaugas nėra draudžiama teikti bet kur kitur (bylos 74 tomas, 9 lapas); UAB „R.E. Experts“ nurodė, kad geografinė rinka yra visa Lietuva, tačiau aktyviausia Kauno mieste ir rajone (bylos 77 tomas, 9 lapas); UAB „Reita“ nurodė, kad geografinė rinka yra Lietuva (bylos 80 tomas, 8 lapas).

¹⁰⁷ Bylos 14 tomas, 52 lapas, bylos 29 tomas, 11 lapas, bylos 38 tomas, 145 lapas, bylos 40 tomas, 47 lapas, bylos 82 tomas, 98 lapas, bylos 92 tomas, 10 lapas.

¹⁰⁸ UAB „CAPITAL Property“ nurodė, kad visi „Capital“ biurai tarpusavyje yra konkurentai (bylos 29 tomas, 11 lapas); UAB Capital Real Estate nurodė, kad pagrindiniai konkurentai yra visi „Capital“ tinklo biurai (biurų lygyje) (bylos 33 tomas, 112 lapas); UAB „Kapitalo ekspertai“ nurodė, kad visi nekilnojamojo turto brokeriai ar įmonės yra jų konkurentai (bylos 48 tomas, 8 lapas); UAB „Nervelita“ nurodė, kad konkurentai yra kiti „Capital“ biurai (bylos 58 tomas, 136 lapas); UAB „NT partneriai“ nurodė, kad visi „Capital“ biurai yra vieni kitiems konkurentai (bylos 64 tomas, 10 lapas); UAB NT rinkos centras nurodė, kad įmonė konkuruoja ir su kitais „Capital“ biurais (bylos 69 tomas, 8 lapas); UAB Paulius ir Brokeriai nurodė, kad konkuruoja su kitais „Capital“ biurais (bylos 74 tomas, 9 lapas); UAB „Vita fortis“ nurodė, kad konkurentai yra ir kiti „Capital“ tinklui priklausantys biurai (bylos 92 tomas, 10 lapas).

- (92) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 8 dalyje įtvirtinta, kad ūkio subjektai, kurie toje pačioje atitinkamoje rinkoje susiduria arba gali susidurti su tarpusavio konkurencija, laikytini konkurentais.
- (93) Tyrimo metu nustatyta, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros susiduria arba gali susidurti su tarpusavio konkurencija, teikdamos nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Taigi, darytina išvada, kad Lietuvos Respublikoje nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikiančios „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros laikytinos konkurentėmis (išskyrus nutarimo 3 dalyje nurodytas išimtis).
- (94) Paaikškinimuose po Tyrimo išvadų UAB Capital Realty nurodė, kad UAB Capital Realty neužsiima nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimu ir todėl neveikia Konkurencijos tarybos apibrėžtoje atitinkamoje rinkoje. UAB Capital Realty nėra ir negali būti laikoma „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė.
- (95) Kaip nurodė UAB Capital Realty, Konkurencijos taryba netinkamai apibrėžė geografinę rinką, t. y. didžiausią reikšmę skyrė pasiūlos pakeičiamumui ir nevertino paklausos pakeičiamumo. UAB Capital Realty nuomone, mažai tikėtina, kad nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugomis siekiantis pasinaudoti nekilnojamojo turto pirkėjas ar pardavėjas kreipsis į brokerį, dirbantį kitame mieste nei nekilnojamojo turto buvimo vieta. Atitinkamai, geografinė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinka apsiriboja tik tam tikro miesto ar regiono, bet ne visos Lietuvos teritorija. Konkurencijos taryba geografinę rinką apibrėžė iš esmės remdamasi „Capital“ franšizės tinklo narių paaikškinimais, kurie nėra vieningi ir neleidžia daryti pagrįstų išvadų. Tai, kad nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugos teikiamos lokaliai, patvirtina, kad brokeriai yra linę perduoti iš kitų nei jų aptarnaujamos teritorijos besikreipusius klientus savo kolegoms, kurie dirba tose teritorijose.
- (96) Atsakant į šiuos UAB Capital Realty argumentus pažymėtina, kad Konkurencijos taryba neteigia, jog UAB Capital Realty, veikianti kaip franšizės davėjas, teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas ir todėl, kaip juridinis asmuo, konkuruoja su „Capital“ nekilnojamojo turto agentūromis. Tyrimo metu Konkurencijos taryba nustatė, kad tam tikru laikotarpiu UAB Capital Realty, veikianti kaip franšizės davėjas, ir UAB Capital Real Estate, veikianti kaip nekilnojamojo turto agentūra, sudarė vieną ekonominį vienetą konkurencijos teisės prasme (žr. nutarimo 3.1 dalį), todėl šiuo laikotarpiu UAB Capital Realty per UAB Capital Real Estate, kaip vienas ūkio subjektas, veikė ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų, teikiančių nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, konkurentė. Pasibaigus vieno ekonominio vieneto ryšiams UAB Capital Realty toliau veikė kaip franšizės davėjas.
- (97) Vertindama nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų geografines ribas, Konkurencijos taryba pagrįstai vadovavosi „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atsakymais dėl veiklos teritorijos ir konkurentų. Dalis atsakymus pateikusių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų nurodė, kad gali veikti, o kai kurios netgi veikia, visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, be to, joms kiti „Capital“ biurai yra konkurentai. Konkurencijos taryba neturi pagrindo abejoti tokiais „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atsakymais, kadangi šios agentūros teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas ir gali įsivertinti savo veiklos teritoriją bei konkurentus, su kuriais konkuruoja ar galėtų tą daryti. Be to, jų paaikškinimai atitinka ir neprieštarauja kitoms tokį vertinimą pagrindžiančioms aplinkybėms. Taigi „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atsakymai leido daryti išvadą, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros konkuruoja tarpusavyje teikdamos nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Kaip jau minėta, atsižvelgiant į nagrinėjamo ūkio subjektų susitarimo pobūdį, nėra būtina detalai nagrinėti visų galimų atitinkamos rinkos apibrėžimų, o pakanka nustatyti, ar nagrinėjami ūkio subjektai yra konkurentai. Tokį vertinimą patvirtina ir Europos Komisijos komunikato „Komisijos pranešimas dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo Sąjungos konkurencijos teisės

tikslams“ 1.2 dalies 9 c) punktas¹⁰⁹, nurodantis, kad Komisija paprastai neapibrėžia atitinkamos rinkos, kai vertina susitarimus, kuriais siekiama užkirsti kelią konkurencijai, ją riboti ar iškraipyti, pavyzdžiui, kartelinius susitarimus, ir ji neprivalo to daryti¹¹⁰.

3. UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate, UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“, UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“ veikė kaip vienas ekonominis vienetas

- (98) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 22 dalis nurodo, kad ūkio subjektas – įmonės, jų junginiai (asociacijos, susivienijimai, konsorciumai ir pan.), įstaigos ar organizacijos arba kiti juridiniai ar fiziniai asmenys, kurie vykdo ar gali vykdyti ūkinę veiklą Lietuvos Respublikoje arba kurių veiksmai daro įtaką ar ketinimai, jeigu būtų įgyvendinti, galėtų daryti įtaką ūkinei veiklai Lietuvos Respublikoje.
- (99) Ūkio subjekto sąvoka konkurencijos teisės prasme suprantama kaip ekonominis vienetas, net jei teisiniu požiūriu šį ekonominį vienetą sudaro keletas fizinių ar juridinių asmenų¹¹¹. Tokie vieną ekonominį vienetą sudarantys subjektai nelaikomi konkurentais, o jų sudaryti susitarimai nepatenka į Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio taikymo sritį.
- (100) Tai, kad įmonės sieja tam tikri ryšiai dar nėra pagrindas pripažinti jas vienu ekonominiu vienetu. Šią išvadą patvirtina ir LVAT praktika, kurioje laikomasi pozicijos, kad kai kurie bendri akcininkai ir darbuotojai nesudaro pagrindo teigti, kad tokie subjektai nelaikytini konkurentais taikant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnį¹¹². ESTT taip pat yra pažymėjęs, kad vien to, kad dviejų atskirų komercinių įmonių akcinis kapitalas priklauso tam pačiam asmeniui ar šeimai, savaime nepakanka konstatuoti, kad šios dvi įmonės sudaro ekonominį vienetą¹¹³.
- (101) LVAT savo praktikoje yra nurodęs, kad *vienas iš svarbiausių kriterijų, kuriuo remiantis konstatuojamas ūkio subjektų kaip vieno ekonominio vieneto konkurencijos teisės prasme egzistavimo faktas, visų pirma yra jų savarankiškumo apimtis priimant nepriklausomus sprendimus dėl elgesio rinkoje. Pagal ilgametę ESTT praktiką, dukterinės įmonės veikla gali būti priskirta motininei įmonei ypač kai, nepaisant to, jog įmonės yra skirtingi juridiniai asmenys, dukterinė įmonė nesprenžia savarankiškai dėl savo veiklos rinkoje, bet vykdo motininės kompanijos nurodymus*¹¹⁴.
- (102) Remiantis ESTT išaiškinimais, jeigu vieną iš susitarimo šalių sudaro bendrovės, turinčios vienodus interesus ir jos yra kontroliuojamos tų pačių fizinių asmenų, šios bendrovės yra laikomos vienu ūkio subjektu. Tokiomis aplinkybėmis konkurencija tarp fizinių ar juridinių asmenų, kurie kartu, kaip viena šalis, dalyvauja susitarime yra neįmanoma¹¹⁵. Europos Komisijos komunikate „Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 101 straipsnio taikymo horizontaliesiems bendradarbiavimo susitarimams gairės“ pažymėta, kad Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau – SESV) 101 straipsnis taikomas tik nepriklausomų įmonių susitarimams: *kai viena bendrovė daro lemiamą įtaką kitai bendrovei, jos yra vienas ūkio subjektas ir todėl tos pačios įmonės dalis. Bendrovės, kurios sudaro*

¹⁰⁹ OJ C, C/2024/1645, 22.2.2024.

¹¹⁰ Bendrojo Teismo 2004 m. liepos 8 d. sprendimo byloje Nr. T-44/00, *Mannesmannröhren-Werke prieš Europos Komisiją*, 132 p.; 2016 m. birželio 28 d. sprendimo byloje Nr. T-216/13, *Telefónica prieš Europos Komisiją*, 214 p.

¹¹¹ LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; Teisingumo Teismo 2017 m. balandžio 27 d. sprendimo byloje Nr. C-516/15 P, *Akzo Nobel NV ir kt. prieš Europos Komisiją*, 48 p.

¹¹² LVAT 2011 m. liepos 21 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁰²-2256/2011, *UAB „Prof-T“ prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. birželio 21 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-2016/2012, *UAB „Specialus montažas-NTP“ prieš Konkurencijos tarybą*.

¹¹³ Teisingumo Teismo 2003 m. spalio 2 d. sprendimo byloje Nr. C-196/99 P, *Aristrain prieš Europos Komisiją*, 99 p.

¹¹⁴ LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

¹¹⁵ Teisingumo Teismo 1984 m. liepos 12 d. sprendimo byloje Nr. C-170/83, *Hydrotherm*, 11 p.

*tos pačios įmonės dalį, pagal šias gaires nėra laikomos konkurentėmis, net jei jos abi veikia tose pačiose atitinkamose produkto ir geografinėse rinkose*¹¹⁶.

- (103) Remiantis ESTT praktika, ekonominio vieneto egzistavimą galima nustatyti, atsižvelgiant į nuoseklių aplinkybių visumą, net jei nei vienos iš jų, vertinant jas atskirai, nepakanka, kad būtų konstatuotas tokio vieneto egzistavimas¹¹⁷.

3.1. UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate

- (104) UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate bent jau nuo 2014 metų rugpjūčio iki 2016 metų kovo sudarė vieną ekonominį vienetą konkurencijos teisės prasme:

- (a) nuo 2014 m. rugpjūčio 1 d. tiesiogiai ar netiesiogiai UAB Capital Realty vienintelis [ASMENS DUOMENYS]¹¹⁸. Nuo 2013 m. gegužės 7 d. iki 2016 m. kovo 4 d. UAB Capital Realty valdė 51 proc. UAB Capital Real Estate akcijų¹¹⁹. Atitinkamai, bent jau nuo 2014 metų rugpjūčio iki 2016 metų kovo tas pats asmuo tiesiogiai ar netiesiogiai valdė 100 proc. UAB Capital Realty ir 51 proc. UAB Capital Real Estate akcijų;
- (b) nuo 2013 m. balandžio 18 d. iki 2016 m. gegužės 31 d. tas pats asmuo (t. y. [ASMENS DUOMENYS]) buvo UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate [ASMENS DUOMENYS] (nutarimo (5), (8) pastraipos). Taigi šiuo laikotarpiu kasdieninius ir strateginius UAB Capital Realty ir Capital Real Estate veiklos organizavimo klausimus sprendė tas pats asmuo [ASMENS DUOMENYS], abiejų bendrovių veikla buvo organizuojama to paties asmens interesais ir naudai;
- (c) UAB Capital Realty darbuotojai skirtingais laikotarpiais iki 2016 m. kovo 31 d. vykdė darbo funkcijas ir UAB Capital Real Estate, o tai rodo vidinių funkcijų paskirstymą tarp šių bendrovių¹²⁰;
- (d) iki 2016 metų kovo abi bendrovės veiklą vykdė tose pačiose patalpose¹²¹;
- (e) UAB Capital Realty vadovą ir akcininką ir UAB Capital Real Estate akcininką [ASMENS DUOMENYS]¹²².

- (105) Nuo 2016 metų kovo UAB Capital Realty nebevaldo daugiau kaip 50 proc. UAB Capital Real Estate akcijų¹²³. Nuo 2016 metų birželio tarp bendrovių nutrūko bendro [ASMENS DUOMENYS], darbuotojų ir buveinės ryšiai. Atsižvelgiant į tai, nuo 2016 metų kovo UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate laikytini savarankiškais ūkio subjektais konkurencijos teisės prasme.

3.2. UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“

- (106) Nuo 2019 m. balandžio 1 d. UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“ veikia kaip vienas ekonominis vienetas konkurencijos teisės prasme. UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“ kontroliuoja tie patys fiziniai asmenys:

¹¹⁶ OJ C 259, 21.7.2023, p. 1–125, 11 p.

¹¹⁷ Teisingumo Teismo 2010 m. liepos 1 d. sprendimo byloje Nr. C-407/08, *Knauf Gips prieš Europos Komisiją*, 65 p.

¹¹⁸ Bylos 11 tomas, 178, 187 lapai.

¹¹⁹ Bylos 33 tomas, 167 lapas.

¹²⁰ UAB Capital Realty darbuotojai: [ASMENS DUOMENYS], ir [ASMENS DUOMENYS], skirtingais laikotarpiais iki 2016 m. kovo 31 d. tuo pačiu dirbo ir UAB Capital Real Estate (bylos 11 tomas, 186 lapas, bylos 33 tomas, 163 lapas).

¹²¹ Iki 2016 metų kovo UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate buvo įsikūrusios ir veiklą vykdė tose pačiose patalpose, esančiose Konstitucijos pr. 23, Vilniuje.

¹²² UAB Capital Realty vienintelis [ASMENS DUOMENYS], kuris yra vieno iš UAB Capital Real Estate akcininkų [ASMENS DUOMENYS]. [ASMENS DUOMENYS] nuo 2015 m. rugsėjo 18 d. iki 2016 m. kovo 4 d. valdė 34 proc. UAB Capital Real Estate akcijų (bylos 33 tomas, 166 lapas).

¹²³ Bylos 33 tomas, 167 lapas.

- (a) [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS], kartu turėję 100 proc. UAB Andinvest akcijų, nuo 2019 m. balandžio 1 d. iki 2019 m. spalio 10 d. turėjo ir 75 proc. UAB „CAPITAL Smart“ akcijų;
- (b) nuo 2019 m. spalio 10 d. [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS] priklauso 67 proc. UAB „CAPITAL Smart“ akcijų ir 66 proc. UAB Andinvest akcijų¹²⁴;
- (c) abiem įmonėms vadovauja [ASMENS DUOMENYS] (nutarimo (11), (14) pastraipos).

3.3. UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“

(107) Nuo 2023 m. sausio 5 d. iki 2023 m. sausio 25 d. UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“ taip pat veikė kaip vienas ekonominis vienetas konkurencijos teisės prasme:

- (a) nuo 2023 m. sausio 5 d. iki 2023 m. sausio 25 d. UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“ kontroliavo tas pats fizinis asmuo, t. y. [ASMENS DUOMENYS] priklausė 98 proc. UAB NT rinkos centras akcijų ir priklausė bei šiuo metu priklauso 100 proc. UAB „Capital centras“ akcijų¹²⁵;
- (b) nuo 2023 m. sausio 5 d. iki 2023 m. sausio 26 d. abiem įmonėms vadovavo tas pats [ASMENS DUOMENYS] (nutarimo (26), (28) pastraipos).

4. „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio

- (108) Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalimi visi susitarimai, kuriais siekiama riboti konkurenciją arba kurie riboja ar gali riboti konkurenciją, yra draudžiami ir negalioja nuo jų sudarymo momento, įskaitant susitarimą tiesiogiai ar netiesiogiai nustatyti (fiksuoti) tam tikros prekės kainas arba kitas pirkimo ar pardavimo sąlygas. Iš esmės analogiškai draudimai nustatyti ir SESV 101 straipsnio 1 dalyje.
- (109) Atsižvelgiant į tai, kad Konkurencijos įstatymu siekiama Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos konkurencijos santykius reglamentuojančios teisės suderinimo (Konkurencijos įstatymo 1 straipsnio 3 dalis), taip pat į tai, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnis savo esme ir tikslais atitinka SESV 101 straipsnio nuostatas, ir vadovaujantis teismų praktika¹²⁶, aiškinant bei taikant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnį, be kita ko, yra atsižvelgiama ir į SESV taikymo ir aiškinimo praktiką.
- (110) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 19 dalyje susitarimas apibrėžiamas kaip bet kuria forma (raštu ar žodžiu) dviejų ar daugiau ūkio subjektų sudaryta sutartis arba ūkio subjektų suderinti veiksmai, įskaitant bet kurio ūkio subjektų junginio (asociacijos, susivienijimo, konsorciumo ir pan.) arba šio junginio atstovų priimtą sprendimą.
- (111) LVAT yra pažymėjęs, kad susitarimas konkurencijos teisės prasme suprantamas labai plačiai, nekeliant esminių reikalavimų jo išraiškos būdui ar formai. Kvalifikuojant susitarimą pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktą, pakanka nustatyti eksplicitinį arba implicitinį šalių valios (norų, ketinimų) sutapimą (suderinimą) veikti rinkoje atitinkamu būdu, o subjektyvūs pareiškėjų siekiai, dalyvaujant susitarime, paprastai neturi jokios reikšmės¹²⁷. Be to, remdamasis ESTT praktika¹²⁸, LVAT yra nurodęs, kad susitarimais konkurencijos teisės prasme taip pat

¹²⁴ Bylos 14 tomas, 101, 102 lapai, bylos 82 tomas, 133, 134 lapai.

¹²⁵ Bylos 69 tomas, 46, 47 lapai, bylos 16 tomas, 13 lapas.

¹²⁶ LVAT 2020 m. birželio 3 d. nutarties adm. byloje Nr. eA-161-552/2020, AB „PST“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą, 104 p.

¹²⁷ LVAT 2011 m. kovo 28 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁷⁵-2577/2011, Lietuvos komunikacijos agentūrų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.

¹²⁸ Teisingumo Teismo 1970 m. liepos 15 d. sprendimas byloje Nr. 41/69, ACF Chemiefarma NV prieš Europos Komisiją.

pripažįstami ne tik formalūs, rašytiniai susitarimai (rašytinės sutarties sudarymas), bet ir žodiniai susitarimai ar net teisiškai neįpareigojantys dokumentai¹²⁹.

- (112) Pagal ESTT praktiką tam, kad būtų sudarytas susitarimas pagal SESV 101 straipsnio 1 dalį (analogiškai ir pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnį), pakanka, jog atitinkami ūkio subjektai išreikštų bendrą valią elgtis rinkoje tam tikru apibrėžtu būdu¹³⁰. Pažymėtina, kad bendros valios išreiškimo forma nėra tokia svarbi, jei ji tiksliai perteikia šalių valią elgtis rinkoje pagal susitarimo sąlygas¹³¹. Be to, šalių valia gali būti matoma tiek iš sutarties sąlygų, tiek iš šalių elgesio¹³².
- (113) ESTT taip pat yra nurodęs, kad dažnumas, intervalai ir būdas, kuriais konkurentai, siekdami suderinti savo elgesį rinkoje, kontaktuoja tarpusavyje, priklauso nuo veiksmų derinimo tikslo ir aplinkybių rinkoje. Jeigu veiksmų suderinimas yra vienkartinis, siekiant vieną kartą suderinti elgesį rinkoje pagal vienintelį konkurencijos parametą, įgyvendinti suinteresuotųjų įmonių siekiamą antikonkurencinį tikslą gali pakakti ir vieno konkurentų kontakto. Taigi svarbus ne suinteresuotų ūkio subjektų susitikimų skaičius, o faktas, ar įvykęs kontaktas arba kontaktai suteikė jiems galimybę atsižvelgti į su konkurentais pasikeistą informaciją nustatant savo elgesį atitinkamoje rinkoje ir sąmoningai pakeisti su konkurencija susijusią riziką praktiniu bendradarbiavimu¹³³.
- (114) Be to, atsižvelgiant į tai, kad draudimas dalyvauti vykdant antikonkurencinius veiksmus ir sudarant antikonkurencinius susitarimus bei sankcijos, kurios gali būti skirtos pažeidėjams, visuotinai žinomi, įprasta, kad šiuos veiksmus ir susitarimus apimanti veikla vykdoma paslapčia, susitikimai vyksta slaptai (dažniausiai trečiojoje valstybėje) ir parengiama kuo mažiau su tuo susijusių dokumentų. Net jeigu Europos Komisija ir randa dokumentų, aiškiai rodančių neteisėtą ūkio subjektų ryšį, pavyzdžiui, susitikimų protokolų, jie paprastai yra tik fragmentiški ir pavieniai, todėl tam tikras aplinkybes dažnai reikia nustatyti naudojant dedukcijos metodą. Daugeliu atvejų tai, ar egzistuoja antikonkurencinių veiksmų ar susitarimų, turi būti nustatoma remiantis tam tikrais sutapimais ir nuorodomis, kurie, nagrinėjami kartu ir nesant kito logiško paaiškinimo, gali būti konkurencijos taisyklių pažeidimo įrodymas. Tam, kad būtų konstatuotas SESV 101 straipsnio 1 dalies pažeidimas, reikia, kad Europos Komisija pateiktų rimtų, tikslių ir nuoseklių įrodymų. Tačiau ne kiekvienas Europos Komisijos pateiktas įrodymas būtinai turi atitikti šiuos kriterijus kiekvieno pažeidimo epizodo atveju. Pakanka, kad šį reikalavimą atitiktų visi bendrai vertinami požymiai, kuriais remiasi ši institucija. Vieną įrodymą gali sustiprinti (patvirtinti) kitas įrodymas. Sąjungos teisinėje sistemoje nėra taisyklės, pagal kurią būtų draudžiama, kad patvirtinantis įrodymas būtų tokio paties pobūdžio kaip patvirtinamas įrodymas¹³⁴.
- (115) Tyrimo metu Konkurencijos taryba nustatė, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir franšizės davėjas UAB Capital Realty, kuri susitarimo sudarymo momentu per vieną iš agentūrų veikė ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė, susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio už tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas. Šias Konkurencijos tarybos išvadas patvirtina:

¹²⁹ LVAT 2021 m. kovo 24 d. nutarties adm. byloje Nr. A-109-556/2021, *UAB „Tikslo linija“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 377 p.

¹³⁰ Teisingumo Teismo 1990 m. sausio 11 d. sprendimo byloje Nr. C-277/87, *Sandoz Prodotti Farmaceutici prieš Europos Komisiją*, 13 p.; Bendrojo Teismo 2000 m. spalio 26 d. sprendimo byloje Nr. T-41/96, *Bayer prieš Europos Komisiją*, 67 p.; Bendrojo Teismo 2009 m. balandžio 30 d. sprendimo byloje Nr. T-18/03, *CD-Contact Data prieš Europos Komisiją*, 47 p.

¹³¹ Bendrojo Teismo 2000 m. spalio 26 d. sprendimo byloje Nr. T-41/96, *Bayer prieš Europos Komisiją*, 68 p.

¹³² Teisingumo teismo 2006 m. liepos 13 d. sprendimo byloje Nr. C-74/04 P, *Europos Komisija prieš Volkswagen*, 39 p.

¹³³ Teisingumo Teismo 2009 m. birželio 4 d. sprendimo byloje Nr. C- 8/08, *T-Mobile Netherlands BV ir kt. prieš Nyderlandų konkurencijos instituciją*, 60 p.

¹³⁴ Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-613/13 P, *Europos Komisija prieš Keramag Keramische Werke GmbH ir kt.*, 43, 44, 50–52 p.

- (a) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atstovų susirinkimai, kurie buvo skirti ir juose dalyvavo agentūrų vadovai, akcininkai, biurų vadovai ir kt. (toliau – „Capital“ vadovai). Viename iš tokių susirinkimų ir buvo pasiektas ūkio subjektų susitarimas, kituose – „Capital“ vadovai aptardavo minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio palaikymo klausimus. Nustatyta, kad iš viso tokių „Capital“ vadovų susirinkimų buvo 8¹³⁵;
- (b) „Capital“ vadovų komunikacija jiems skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt. Ši komunikacija akivaizdžiai rodo susitarimo tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty buvimą;
- (c) „Capital“ franšizės tinklo mastu vykę susirinkimai, kurie buvo skirti ir juose dalyvavo ne tik „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atstovai, bet ir šių agentūrų brokeriai (toliau – „Capital“ bendri susirinkimai). Tokių susirinkimų stenogramos tik patvirtina visų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų žinojimą apie susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. Nustatyta, kad iš viso įvyko 13 tokių susirinkimų¹³⁶.

4.1. „Capital“ vadovų susirinkimai ir komunikacija jiems skirtoje el. pašto paskyroje

- (116) „Capital“ vadovų susirinkimus, kaip ir „Capital“ bendrus susirinkimus (nutarimo (135) pastraipa), organizavo UAB Capital Realty. Apie būsimus „Capital“ vadovų susirinkimus UAB Capital Realty pranešdavo iš anksto šiems vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt.
- (117) „Capital“ vadovų susirinkimai buvo skirti bei juose dalyvavo „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų vadovai, akcininkai, biurų vadovai ir kt. Vadovaujantis franšizės sutartimis, nekilnojamojo turto agentūros privalėjo UAB Capital Realty nurodytu laiku ir periodiškumu dalyvauti visuose UAB Capital Realty vedamuose mokymuose, susirinkimuose ar suvažiavimuose¹³⁷. Šių nuostatų nesilaikymas galėjo būti pripažintas esminiu sutarties pažeidimu ir dėl tokio pažeidimo UAB Capital Realty galėjo nutraukti franšizės sutartis¹³⁸.
- (118) „Capital“ vadovams skirta el. pašto paskyra vadovai@capital.lt taip pat buvo aktyviai naudojama tiek „Capital“ vadovų, tiek ir UAB Capital Realty, kuri šioje el. pašto paskyroje „Capital“ vadovams pateikdavo visą reikalingą informaciją apie „Capital“ franšizės tinklą, įskaitant informaciją apie būsimus „Capital“ vadovų susirinkimus (nutarimo (116) pastraipa)¹³⁹. Paprastai prieiga prie el. pašto

¹³⁵ Susirinkimai vyko šiomis datomis: 2014 m. rugsėjo 25 d., 2014 m. spalio 9 d., 2014 m. gruodžio 11 d., 2015 m. vasario 26 d., 2015 m. spalio 23 d., 2017 m. kovo 3 d., 2017 m. rugsėjo 8 d., 2018 m. lapkričio 8 d.

¹³⁶ Susirinkimai vyko šiomis datomis: 2015 m. kovo 9 d., 2016 m. lapkričio 10 d., 2017 m. sausio 11 d., 2017 m. vasario 1 d., 2017 m. vasario 9 d., 2017 m. kovo 7 d., 2017 m. balandžio 11 d., 2017 m. gegužės 9 d., 2017 m. birželio 13 d., 2017 m. rugpjūčio 8 d., 2017 m. rugsėjo 15 d., 2017 m. spalio 6 d.

¹³⁷ Franšizės sutarčių 11.2.1 ar 12.2.1 papunkčiai (bylos 4 tomas, 78–188 lapai, bylos 5 tomas, 1–192 lapai, bylos 6 tomas, 1–181 lapai).

¹³⁸ Pavyzdžiui, franšizės sutarties 16.2 papunktyje nurodyta: *Šalys pareiškia, kad tinkamas šioje Sutartyje numatytų Naudotojo įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymas turi esminę reikšmę Teisių turėtojui ir Ženklo reputacijai, todėl, jeigu Naudotojas nevykdo ar netinkamai vykdo šios Sutarties skirsnuose nustatytus įsipareigojimus, toks Sutarties pažeidimas laikytinas esminiu Sutarties pažeidimu, įskaitant bet neapsiribojant <...>* (bylos 4 tomas, 107 lapas).

¹³⁹ El. pašto paskyra vadovai@capital.lt komunikacijai naudojama bent jau nuo 2014 metų balandžio (bylos 102 tomas, 1–5 lapai, bylos 103 tomas, 1–3 lapai). Tačiau el. pašto paskyros vadovai@capital.lt sąraše anksčiausia asmenų prijungimo data nurodoma 2015 m. sausio 14 d. (bylos 118 tomas, 4, 5 lapai, bylos 119 tomas, 1 lapas). Tokia data sąraše nurodoma dėl „Capital“ franšizės tinklo 2014 metų gruodį–2015 metų sausį vykusių UAB Capital Realty el. pašto sistemų pertvarkymų, t. y. el. pašto perkėlimo (migracijos) į „Google Workspace“ sistemą. Apie migracijos pradžią 2014 m. gruodžio 12 d. informuotos visos „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros (bylos 102 tomas, 212 lapas, bylos 103 tomas, 73 lapas). „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros 2015 m. sausio 16 d. taip pat informuotos apie migracijos pabaigą (bylos 104 tomas, 28 lapas). Kai vyko 2014 metų rugsėjo–gruodžio „Capital“ vadovų susirinkimai, naujų nekilnojamojo turto agentūrų į franšizės tinklą nebuvo priimta (UAB „Capital Klaipėda“ franšizės gavėju tapo 2014 m. rugsėjo 15 d.), todėl darytina išvada, kad el. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojų sąrašas tiek 2015 metų sausį, tiek 2014 metų rugsėjį–gruodį buvo toks pat.

paskyros vadovai@capital.lt buvo suteikiama tapus „Capital“ franšizės tinklo nariu, t. y. po franšizės sutarties pasirašymo. Vėliau prieigos teisės suteikiamos ar keičiamos asmenims pagal nekilnojamojo turto agentūros prašymus. Sprendimus dėl prieigos teisių suteikimo ar keitimo priimdavo UAB Capital Realty, o tokius sprendimus įgyvendindavo, t. y. prijungdavo prie ar atjungdavo adresatus nuo el. pašto paskyros vadovai@capital.lt, UAB Capital Realty pasitelktas trečiasis asmuo, kuris teikė UAB Capital Realty el. pašto priežiūros (administravimo) paslaugas¹⁴⁰.

- (119) „Capital“ vadovų susirinkimas, kuriame pirmą kartą „Capital“ vadovai aptarė minimalaus komisinio mokesčio klausimą, vyko 2014 m. rugsėjo 25 d.¹⁴¹ Šio susirinkimo protokole trečiu darbotvarkės klausimu nurodyta: **Standartiniai komisiniai visiems. Nustatyti mažiausią ribą. 3 % arba 2,5 %** [nutarime esantys teksto paryškinimai atlikti Konkurencijos tarybos iniciatyva – Konkurencijos tarybos pastaba]¹⁴².
- (120) Kitas „Capital“ vadovų susirinkimas vyko 2014 m. spalio 9 d.¹⁴³ Šio susirinkimo protokole dešimtu darbotvarkės klausimu nurodyta: **Standartiniai komisiniai visiems. Nutarta: Nustatyti mažiausią ribą – 3 %.** *Iškomunikuoti brokeriams, ir prie komiso įdėti vadovo parašą kad jis pritaria. Prasiųsti laišką ir pranešti per bendrą susirinkimą*¹⁴⁴.
- (121) Taigi, „Capital“ vadovų 2014 m. spalio 9 d. susirinkime ir buvo pasiektas „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty susitarimas dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio už tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas. Primintina, kad šiuo laikotarpiu iki 2016 metų kovo UAB Capital Realty per UAB Capital Real Estate veikė ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė (nutarimo 3.1 dalis).
- (122) Kitas „Capital“ vadovų susirinkimas vyko 2014 m. gruodžio 11 d.¹⁴⁵ Šio susirinkimo protokolas tik patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą: *Vadovų susirinkimas 2014- 12-11 <...> 8. Minimalus komisinių dydis*¹⁴⁶.
- (123) Susitarimo buvimą akivaizdžiai rodo ir UAB NT rinkos centras [ASMENS DUOMENYS] „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt 2015 m. vasario 25 d. išsiųstas el. laiškas tema „komisinių dydis Capital“. El. laiške UAB NT rinkos centras [ASMENS DUOMENYS] kitiems „Capital“ vadovams išreiškė savo nepasitenkinimą, kad UAB „CAPITAL Property“ brokeris taiko mažesnę nei 3 proc. komisinį mokestį ir tokiu būdu nesilaiko susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio:

<...> Susidūrėme su atveju, kai Capital Vilnius brokeris [ASMENS DUOMENYS] siūlė klientui pasirašyti sutartį tokiomis sąlygomis:

¹⁴⁰ Bylos 118 tomas, 1, 4–7 lapai, bylos 119 tomas, 3–5 lapai, bylos 94 tomas, 14 lapas.

¹⁴¹ UAB Capital Realty atstovė 2014 m. rugsėjo 19 d. „Capital“ vadovams išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 102 tomas, 70, 71 lapai). Dalyvavimą susirinkime 2014 m. rugsėjo 22 d. el. laišku UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] patvirtino [ASMENS DUOMENYS], UAB NT rinkos centras [ASMENS DUOMENYS] (bylos 102 tomas, 72 lapas, bylos 103 tomas, 46 lapas).

¹⁴² Bylos 102 tomas, 98, 99 lapai, bylos 103 tomas, 49 lapas.

¹⁴³ UAB Capital Realty atstovė 2014 m. spalio 8 d. „Capital“ vadovams išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 102 tomas, 100, 101 lapai).

¹⁴⁴ Bylos 110 tomas, 156, 168 lapai, bylos 10 tomas, 31 lapas.

¹⁴⁵ UAB Capital Realty atstovė 2014 m. gruodžio 5, 10 d. „Capital“ vadovams išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 102 tomas, 208, 209 lapai, bylos 103 tomas, 69, 70 lapai). Atsakydamas į šį el. laišką, UAB NT rinkos centras [ASMENS DUOMENYS] pateikė siūlymą dėl susirinkimo darbotvarkės klausimo (bylos 102 tomas, 210 lapas, bylos 103 tomas, 71 lapas). Prieš susirinkimą UAB Capital Realty atstovė siuntė [ASMENS DUOMENYS] susirinkime svarstytinus klausimus, tarp kurių nurodytas ir klausimas dėl minimalaus komisinio mokesčio dydžio (bylos 102 tomas, 211 lapas, bylos 103 tomas, 72 lapas).

¹⁴⁶ UAB Capital Realty atstovė 2015 m. sausio 5 d. el. laišku UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] siuntė dokumentą „Vadovų susirinkimas 12-11“, kuriame aprašyta 2014 m. gruodžio 11 d. vykusio „Capital“ vadovų susirinkimo darbotvarkė (bylos 104 tomas, 47, 48 lapas, bylos 105 tomas, 3 lapas).

2% jei *exclusyvas*

3% jei *neeksklusyvas*

<...>

Lyg ir esam sutarę, kad Capital nedirba žemiau 3%. Norėtume rytoj komentaro apie šį atvejį per vadovų susirinkimą¹⁴⁷.

- (124) Nors, kaip nurodyta nutarimo (121) pastraipoje, susitarimas dėl minimalaus komisinio mokesčio ir buvo pasiektas 2014 m. spalio 9 d. susirinkime, tačiau įvertinus tai, kad minėtą el. laišką gavo visos nekilnojamojo turto agentūros, tuo metu buvusios franšizės tinklo narėmis, skaičiuojant pažeidimo trukmę būtent šio el. laiško gavimo data laikoma pažeidimo pradžia. Tuo metu „Capital“ franšizės tinkle veikė ir el. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojais buvo šių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atstovai, t. y. „Capital“ vadovai: UAB Andinvest, UAB Capital Real Estate, UAB „CAPITAL Property“, UAB „CRB partners“, UAB „R.E. Experts“, UAB NT rinkos centras, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“ ir UAB „Vita fortis“¹⁴⁸. Atsižvelgiant į tai, visos šios agentūros ir UAB Capital Realty bent jau nuo 2015 m. vasario 25 d. laikomos susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio dalyvėmis.
- (125) Kitas „Capital“ vadovų susirinkimas vyko 2015 m. vasario 26 d.¹⁴⁹ Šiame susirinkime, kaip nurodyta nutarimo (123) pastraipoje nurodytame el. laiške, UAB NT rinkos centras prašymu, tarp „Capital“ vadovų turėjo būti aptariamasis susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio laikymosi klausimas, kadangi ne visų agentūrų brokeriai laikėsi šio dydžio.
- (126) Kitas „Capital“ vadovų susirinkimas vyko 2015 m. spalio 23 d.¹⁵⁰ Šiame susirinkime „Capital“ vadovai taip pat aptarė minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio klausimą¹⁵¹.
- (127) Susitarimo buvimą akivaizdžiai rodo „Capital“ vadovų 2017 m. vasario 3 d.–2017 m. vasario 8 d. komunikacija „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt. Kaip atskleidžia „Capital“ vadovų el. laišakai, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros bendrai sprendė, kaip užtikrinti, kad „Capital“ franšizės tinkle nebūtų taikomas mažesnis nei 3 proc. komisinis mokeskis ir tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų nevyktų konkurencija mažesniu komisiniu mokesčiu:

¹⁴⁷ Bylos 104 tomas, 72 lapas, bylos 105 tomas, 23 lapas. Kitas UAB NT rinkos centras atstovas [ASMENS DUOMENYS], 2015 m. vasario 26 d. atsakydamas į šį el. laišką, el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt, nurodė: *Verta paminėti turbūt dar tai, kad pardavėjas nesutiko bendradarbiauti su [ASMENS DUOMENYS], kreipėsi į brokerę [ASMENS DUOMENYS] ir susitarė 3% eksklusyva* (bylos 104 tomas, 73 lapas, bylos 105 tomas, 24 lapas).

¹⁴⁸ El. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojais buvo: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB „NT partneriai“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (bylos 48 tomas, 80 lapas) (UAB „Kapitalo ekspertai“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB Andinvest), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Capital Klaipėda“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty, UAB Capital Real Estate), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB NT rinkos centras), [ASMENS DUOMENYS] (UAB R.E. Experts), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CAPITAL Property“, bylos 29 tomas, 55, 56 lapai), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CRB partners“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Vita Fortis“) (bylos 118 tomas, 4, 5 lapai, bylos tomas 119 tomas, 1 lapas).

¹⁴⁹ Bylos 104 tomas, 55, 74, 75 lapai, bylos 105 tomas, 25 lapas.

¹⁵⁰ Bylos 110 tomas, 1–3 lapai.

¹⁵¹ Praėjus keletui dienų po šio „Capital“ vadovų susirinkimo, t. y. 2015 m. spalio 26 d., UAB Capital Realty atstovė „Capital“ vadovams el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt išsiuntė el. laišką tema „Susirinkimo klausimai“. Šiuo el. laišku UAB Capital Realty atstovė persiuntė „Capital“ vadovų susirinkimo metu svarstytus klausimus, iš kurių vienas: *7. Biurų auditas. Patikrinimo checklist* (bylos 110 tomas, 4–6 lapai). 2015 m. spalio 27 d. UAB Capital Realty atstovė „Capital“ vadovams el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt persiuntė biuro patikrinimo formą pavadinimu „Biuro patikrinimo checklist“, kurioje nurodytas biuro tikrinamų procesų sąrašas ir tikrinimo galimi rezultatai. Patikrinimo formoje tarp tikrinamų procesų nurodytas ir minimalus 3 proc. komisinis mokeskis (bylos 110 tomas, 7–9 lapai).

Nr.	El. laiško data	El. laiško siuntėjas ir turinys
1.	2017 m. vasario 3 d.	<p>UAB Capital Realty atstovė siuntė el. laišką tema „Standartinis CAPITAL brokerių komisinis“, kuriuo „Capital“ vadovams pateikė informaciją apie tai, kad ne visi brokeriai laikosi susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio:</p> <p><...></p> <p>deja, bet vis dar pasitaiko jog CAPITAL brokeriai siūlo klientams mažesnį komisinį nei patvirtintas CAPITAL standartas – 3%.</p> <p><i>Primenu, kad pagal CAPITAL franšizės žinyno I.1.A.8. dalies ii punktą brokeriai negali pasirašinėti sutarčių su mažesniu nei rekomenduojamas komisinis mokestis – 3%. Tokia sutartis su klientu gali būti pasirašoma tik gavus biuro vadovo arba jo įgalioto asmens patvirtinimą.</i></p> <p><i>Tačiau tokie atvejai praktikoje turėtų pasitaikyti retai ir biurų vadovai turi siekti kad tokių sutarčių brokeriai nepasirašinėty.</i></p> <p><...></p> <p><i>Visi puikiai suprantame, kad šios taisyklės laikymasis duos naudos tiek patiems brokeriams tiek ir jums – CAPITAL biurų vadovams ir savininkams.</i></p> <p>Būtų įdomu išgirsti jūsų pasiūlymus, kurie padėtų sumažinti tokių atvejų skaičių CAPITAL tinkle. Laukiame jų!</p> <p><...>¹⁵²</p>
2.	2017 m. vasario 3 d.	<p>UAB Andinvest [ASMENS DUOMENYS] atsakė, kad jo įmonė susiduria su „konkuravimo“ komisiniais problema bei kad reikia taikyti sankcijas brokeriams ar biurams, kurie taiko mažesnį nei minimalų komisinį, taip pat pasiūlė kitas priemones, kaip užtikrinti „Capital“ franšizės tinkle taikomą minimalų 3 proc. komisinį mokesť:</p> <p><...></p> <p>Su komisinių problema „konkuruojant“ su kitais biurais pas klientus susiduria didžioji dalis Andinvest brokerių. Mes matome tai, kaip itin opų klausimą, kuris turi būti sprendžiamas ne tik el. laišku, ar užsiminimu per susirinkimą. Kadangi akivaizdžiai nemaža dalis brokerių dirba ne tik už 2.5 % komisinių, bet yra tokių, kurie dirba už 1% ar 1.5%, tai yra visiškas savęs nuvertinimas ir Capital įvaizdžio gadinimas.</p> <p><i>Jeigu brokeriai ar biurų vadovai nesugalvoja, kokių pridėtinių verčių gali pasiūlyti klientui ar nebando dirbti prezentavimo klausimais, kiti biurai dėl to kentėti neturi. Nenoriu vardinti brokerių, kurie tuo piknaudžiauja, bet kas skaito laišką, tas supras apie ką kalba. Andinvest prašo, kad šis klausimas būtų iškeltas artimiausiu metu ir būtų sankcijos brokeriams ir biurams, kurie tuo piknaudžiauja.</i></p>

		<p><i>Siūlymas būtų pradžia toks, kad biurų administratoriai galėtų patvirtinti mažesnę komisiją tik su Realty patvirtinimu, arba numatyti skaičių, kiek tokių sutarčių per 1 brokerį gali būti ir aiškias baudas, jeigu tai yra pažeidžiama</i></p> <p><...>¹⁵³.</p>
3.	2017 m. vasario 3 d.	<p>UAB Capital Real Estate [ASMENS DUOMENYS] atsakė, kad reikia šią informaciją persiųsti visam „Capital“ franšizės tinklui bei bendrai visiems imtis veiksmų išsiaiškinti brokerius, kurie konkuruoja mažindami komisinius:</p> <p><...></p> <p><i>Būtų gerai šitą laišką paplatinti visam Capital. Ne kartą girdėjęs, kad yra Capital brokeriai, kurie bando laimėti klientą prieš kitą brokerį ženkliai mažindami komisinius. Atsiranda net komentarai konkrečiam brokeriui „Oi kokie Jūs brangūs, Jūsų kolegos siūlė žymiai pigiau ir „neoficialiai.“</i></p> <p><i>Manau turim visi imtis kuo daugiau veiksmų, kad išsiaiškinti kieno brokeriai taip daro ir būti atviri vieni su kitais kai tai sužinom.</i></p> <p><i>Griežtai komiso mažinimo gal ir neuždrausim, bet reikia pastoviai priminti, kad tai ir verslo ir etikos klausimas</i></p> <p><...>¹⁵⁴.</p>
4.	2017 m. vasario 3 d.	<p>UAB „NT partneriai“ [ASMENS DUOMENYS]¹⁵⁵ taip pat patvirtino, kad palaiko minimalų 3 proc. komisiją, bei pateikė savo pasiūlymus, kaip užtikrinti, kad „Capital“ franšizės tinkle būtų laikomasi šio minimalaus dydžio:</p> <p><...></p> <p><i>Išreikšiu ir savo poziciją. Tikrai visu 100 % už tai, kad minimumas būtų 3 % + PVM ir nemažiau.</i></p> <p><...></p> <p><i>Dabar daugumoje sutarčių 3,3 – 3,5 %. Kai ateis laikas ir manysiu, kad suteikiu vertės klientui už 4 % įsirašysiu 4 %. Šiandien, nemanau, kad suteikiu tiek naudos, todėl mano sutartyse komiso langelis laisvas, nes atvykęs į prezentaciją nežinau, ko manęs paprašys, gal sakys parduok per 5 dienas ir tada komisas bus 4,5 %.</i></p> <p><i>Sutinku su [ASMENS DUOMENYS] [UAB Andinvest atstovas – Konkurencijos tarybos pastaba], apie tai turi būti kalbama garsiai, gal per bendrus susirinkimus, reikėtų apdovanoti ar kažkaip pagerbti ir tuos brokerius, kurie pasirašo daug sutarčių už aukštesnę komisiją ir ne sklypų, kurių niekada neparduos, o einamų objektų.</i></p> <p><...>¹⁵⁶.</p>

¹⁵³ Bylos 112 tomas, 68–70 lapai.

¹⁵⁴ Bylos 112 tomas, 71, 72 lapai.

¹⁵⁵ Bylos 64 tomas, 49, 50 lapai.

¹⁵⁶ Bylos 112 tomas, 73–75 lapai, bylos 113 tomas, 27–29 lapai.

5.	2017 m. vasario 6 d.	UAB Capital Team [ASMENS DUOMENYS] taip pat atsakė, kad informaciją apie minimalų 3 proc. komisinį mokestį reikėtų pateikti visam „Capital“ franšizės tinklui: <i>Ačiū [ASMENS DUOMENYS], reikėtų informaciją pateikti visiems brokeriams</i> ¹⁵⁷ .
6.	2017 m. vasario 8 d.	UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje atsakė: <i>Aciu, [ASMENS DUOMENYS] [UAB Andinvest [ASMENS DUOMENYS] – Konkurencijos tarybos pastaba]</i> ¹⁵⁸ , <i>labai gera pastaba. [ASMENS DUOMENYS] [UAB Capital Realty atstovė – Konkurencijos tarybos pastaba], itrauk prasau i rytojauš [„Capital“ bendras susirinkimas, vykęs 2017 m. vasario 9 d. – Konkurencijos tarybos pastaba] skaidres</i> ¹⁵⁹ .

Lentelė Nr. 1

- (128) Be to, lentelėje Nr. 1 nurodytos komunikacijos metu be nutarimo (124) pastraipoje nurodytų nekilnojamojo turto agentūrų „Capital“ franšizės tinkle veikė kitos „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros, kurių atstovai, t. y. „Capital“ vadovai, buvo el. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojais: UAB „Reita“, UAB „FM Fuel“, UAB „Eurobrokieriai“, UAB „Capital Home“, UAB „Nervelita“, MB „Mano rezidencija“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team ir UAB „Kesė“¹⁶⁰.
- (129) Taigi bent jau nuo šios komunikacijos pabaigos, t. y. 2017 m. vasario 8 d., prie ūkio subjektų susitarimo prisijungė UAB „Reita“, UAB „FM Fuel“, UAB „Eurobrokieriai“, UAB „Capital Home“, UAB „Nervelita“, MB „Mano rezidencija“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team ir UAB „Kesė“. Be to, nei viena tokia agentūra neatsiribojo nuo ūkio subjektų susitarimo taip, kaip yra patvirtinta LVAT praktikoje¹⁶¹.

¹⁵⁷ Bylos 112 tomas, 76, 77 lapai.

¹⁵⁸ UAB Andinvest [ASMENS DUOMENYS] nurodė, kad šalia minimalaus „Capital“ komisinio mokesčio, temos apie užklausimus ir jų naudą, reikėtų aptarti dar vieną papildomą klausimą (bylos 112 tomas, 78–81 lapai, bylos 113 tomas, 30–33 lapai).

¹⁵⁹ Bylos 112 tomas, 78–81 lapai, bylos 113 tomas, 30–33 lapai.

¹⁶⁰ El. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojais buvo: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB „NT partneriai“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Kapitalo ekspertai“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Kesė“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB Andinvest), [ASMENS DUOMENYS] (MB „Mano rezidencija“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Capital Klaipėda“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Real Estate), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Paulius ir Brokieriai), [ASMENS DUOMENYS] (UAB NT rinkos centras), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „R.E. Experts“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Eurobrokieriai“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Team), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Town, t. y. UAB „Capital Home“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Nervelita“), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CAPITAL Property“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Reita“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „FM Fuel“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CRB partners“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Vita fortis“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Grosena“) (bylos 44 tomas, 31 lapas, bylos 118 tomas, 4–7 lapai, bylos 119 tomas, 3–5 lapai).

¹⁶¹ Kaip yra nurodęs LVAT, tam, kad įmonės dalyvavimas tokia susitikime nebūtų laikomas nei numanomu pritarimu neteisėtai iniciatyvai, nei prisidėjimu prie jo rezultato, reikia, kad ši įmonė viešai atsiribotų nuo šios iniciatyvos ir kiti dalyviai manytų, jog ji nutraukia savo dalyvavimą, arba kad ji apie tai informuotų administravimo subjektus (LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-54/2014, UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą).

(130) „Capital“ vadovų susirinkimas, kurio metu „Capital“ vadovai dar kartą aptarė minimalų 3 proc. komisinių mokesčių, t. y. kad griežčiau reikėtų stebėti sutartyse nurodomą komisinių mokesčių, vyko 2017 m. kovo 3 d.¹⁶² UAB Capital Realty susirinkimo prezentacijoje nurodyta:

Minimalus komisinis – 3% + PVM

Griežtesnis sutarčių komisinių stebėjimas biuruose

<...>¹⁶³.

(131) Po nutarimo (130) pastraipoje nurodyto „Capital“ vadovų 2017 m. kovo 3 d. susirinkimo, kurio metu „Capital“ vadovai aptarė griežtesnį komisinių stebėjimą biuruose, UAB Capital Realty atstovė 2017 m. kovo 9 d. el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt išsiuntė „Capital“ vadovams el. laišką, kuriame pateikė paaiškinimus, kaip, naudojantis „Capital“ CRM sistema¹⁶⁴, patikrinti „Capital“ biuruose taikomą komisinių mokesčių, ar jis yra didesnis nei 3 proc.:

<...>

CRM sistemoje galite išsitraukti visų savo brokerių sutarčių sąrašą už pasirinktą laikotarpį ir jame lengvai identifikuoti kiek jūsų biure buvo pasirašyta sutarčių su mažesniu nei 3% +PVM komisiniu, ir kurie brokeriai daro.

Sutarčių sąrašą galite išsitraukti nuėję į CRM > Veikla > Sutartys > atsifiltravę savo biurą ir nurodę datą laukelyje „Galioja nuo“ (nuo kada pasirašytas sutartis norite gauti).

*Paspaudę ieškoti atsifiltruosite sutartis ir paspaudę Atsisiųsti kaip XLS, gausite Excel failiuką, kuri galėsite filtruoti ir **matyti sutartis su standarto neatitinkančiais komisiniais***

<...>¹⁶⁵.

(132) Kitas „Capital“ vadovų susirinkimas vyko 2017 m. rugsėjo 8 d. Šio susirinkimo metu „Capital“ vadovai dar kartą aptarė minimalų 3 proc. komisinio mokesčio klausimą¹⁶⁶.

(133) Tyrimo metu taip pat nustatyta, kad UAB Capital Realty atstovė 2017 m. rugsėjo 25 d. el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt siuntė „Capital“ vadovams el. laišką, kuriuo informavo, kad 2017 metų rugpjūtį padidėjo sutarčių, sudarytų su mažesniu nei minimalus komisinis, skaičius, taip pat pateikė statistinius minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio duomenis tiek visame „Capital“ franšizės tinkle vasario–rugpjūčio mėnesiais, tiek ir atskirai kiekviename „Capital“ biure rugpjūčio mėnesį. Kaip

¹⁶² Į šį susirinkimą buvo kviečiami dalyvauti visi „Capital“ vadovai, o negalintiems atvykti, suteikta galimybė prisijungti nuotoliniu būdu (bylos 116 tomas, 15–17 lapai). Tai, kad susirinkimo metu buvo aptariamas minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio klausimas, patvirtina UAB Capital Realty atstovės iki susirinkimo „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt išsiųsti el. laiškai apie tai, kad susirinkimo metu planuojama aptarti minimalų 3 proc. komisinių mokesčių, t. y., <...> **Minimalus komisinis – 3% +PVM** <...> (bylos 116 tomas, 8–11, 15–17 lapai).

¹⁶³ Bylos 116 tomas, 20–22, 42 lapai.

¹⁶⁴ Franšizės davėjo klientų valdymo sistema. Šia sistema „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros privalėjo naudotis vykdydamos „Capital“ biuro veiklą, t. y. teikdamos nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, ir joje fiksuoti visas operacijas, atliekamas su klientais (franšizės sutarčių 11.1.4 papunktis (bylos 62 tomas, 21 lapas); franšizės žinynas (bylos 108 tomas, 2–148 lapai); darbo su „Capital“ CRM sistema vadovas (bylos 122 tomas, 25 lapas)).

¹⁶⁵ Bylos 116 tomas, 52, 53 lapai.

¹⁶⁶ Prieš šį susirinkimą UAB Capital Realty atstovė 2017 m. rugsėjo 7 d. el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt persiuntė susirinkimo darbotvarkę, kurioje pirmu klausimu numatyta apžvelgti praėjusį „Capital“ vadovų susirinkimą (bylos 116 tomas, 104, 105 lapai). 2017 m. rugsėjo 8 d. susirinkimo prezentacijoje, kurią UAB Capital Realty atstovė persiuntė UAB „FM Fuel“ [ASMENS DUOMENYS], nurodyti praėjusio „Capital“ vadovų susirinkimo, kuris vyko 2017 m. kovo 3 d., metu priimti sprendimai, t. y. nurodytas praėjusio susirinkimo darbotvarkės klausimas ir sprendimas:

Praeito susirinkimo sprendimai

<...>

3. Minimalus komisinis - 3 proc. + PVM. <...>

(bylos 116 tomas, 106–109 lapai).

nurodė UAB Capital Realty atstovė, „Capital“ vadovai turėtų priminti brokeriams apie tai, kad minimalus komisinis mokestis yra 3 proc.:

<...>

Siunčiu šiek tiek statistikos apie komisinių dydžius Capital brokerių sutartyse. Pusę metų džiaugėmės vis geresniais rezultatais, tačiau rugpjūtį jie ženkliai suprastėjo. Noriu atkreipti Jūsų visų dėmesį ir paprašyti dar kartą priminti brokeriams apie bendras Capital taisykles komisinių atžvilgiu bei padėti atremti klientų argumentus derybose.

<...>¹⁶⁷.

- (134) „Capital“ vadovų susirinkimas, kurio metu „Capital“ vadovai taip pat aptarė minimalų 3 proc. komisinį mokestį, vyko ir 2018 m. lapkričio 8 d.¹⁶⁸ Nustatyta, kad šiame susirinkime dalyvavo visų nutarimo (124), (128) pastraipose nurodytų nekilnojamojo turto agentūrų atstovai, t. y. „Capital“ vadovai, išskyrus UAB „CRB partners“ ir UAB „Fuel FM“¹⁶⁹.

4.2. „Capital“ bendri susirinkimai

- (135) Susitarimo buvimą taip pat patvirtina „Capital“ bendri susirinkimai, kuriuose privalėjo dalyvauti ne tik „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų atstovai (nutarimo (116) pastraipa), bet ir tokių agentūrų brokeriai, kurie nekilnojamojo turto pardavėjams už tam tikrą komisinį mokestį teikia tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugas. Pagal franšizės sutartis, nekilnojamojo turto agentūros privalėjo užtikrinti, kad jų brokeriai atvyktų ir dalyvautų franšizės davėjo organizuojamuose mokymuose ar kitokio pobūdžio susirinkimuose bei renginiuose¹⁷⁰. Šių nuostatų nesilaikymas taip pat galėjo būti pripažintas esminiu sutarties pažeidimu ir dėl tokio pažeidimo franšizės davėjas galėjo nutraukti franšizės sutartis¹⁷¹. Informacija apie būsimus „Capital“ bendrus susirinkimus buvo siunčiama el. pašto paskyroje visi@capital.lt, prie kurios prieiga suteikta visiems franšizės tinklo nariams, turintiems @capitalrealty.com el. pašto paskyrą¹⁷².
- (136) Tyrimo metu nustatyta 12 „Capital“ bendrų susirinkimų ir „Capital“ 4 metų gimtadienio šventė, kurie tik patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą bei visų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų žinojimą apie ūkio subjektų susitarimą:

¹⁶⁷ Bylos 116 tomas, 131–133a lapai.

¹⁶⁸ Vienas iš susirinkimo metu svarstytinų klausimų nurodytas: 4. *Biurų auditai*. Apie šio susirinkimo darbotvarkės klausimus, tarp kurių įtrauktas „Capital“ biurų auditų klausimas, susirinkime dalyvaujantiems „Capital“ vadovams pranešta iki susirinkimo (bylos 118 tomas, 66, 67, 86, 87 lapai). UAB Capital Realty šio susirinkimo prezentacijoje nurodyta biurų audito eiga. Toje pačioje prezentacijoje nurodomi biuro audito metu tikrinami procesai, iš kurių vienas – ar biuro komisinių mokesčių dydis yra ne mažesnis nei 3 proc. (bylos 118 tomas, 108, 111 lapai).

¹⁶⁹ Dalyvavimą susirinkime patvirtina duomenys apie pietų maisto užsakymus susirinkimo dalyviams (bylos 118 tomas, 88–93 lapai).

¹⁷⁰ Franšizės sutarčių 7.4 papunktis (bylos tomas 4 tomas, 78–188 lapai, bylos 5 tomas, 1–192 lapai, bylos 6 tomas, 1–181 lapai).

¹⁷¹ Pavyzdžiui, franšizės sutarties 16.2 papunktyje nurodyta: *Šalys pareiškia, kad tinkamas šioje Sutartyje numatytų Naudotojo įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymas turi esminę reikšmę Teisių turėtojui ir Ženklo reputacijai, todėl, jeigu Naudotojas nevykdo ar netinkamai vykdo šios Sutarties skirsniuose nustatytus įsipareigojimus, toks Sutarties pažeidimas laikytinas esminiu Sutarties pažeidimu, įskaitant bet neapsiribojant <...>* (bylos 4 tomas, 107 lapas).

¹⁷² Bylos 4 tomas, 75 lapas, bylos 112 tomas, 5 lapas, bylos 113 tomas, 1 lapas.

Nr.	„Capital“ bendro susirinkimo data	Susirinkimo dalyviams pateikta informacija
1.	2015 m. kovo 9 d. ¹⁷³	Susirinkimo prezentacijoje buvo pateikta skaidrė apie „standartinius“ „Capital“ tarpininkavimo paslaugų komisinius. Skaidrėje prie 3 proc. kairėje pusėje pateikiama žalia rodyklė ↑ ir šalia rodyklės patalpintas „patinka“ mygtukas, o dešinėje pusėje pateikiama raudona rodyklė ↓ ir šalia rodyklės patalpintas „nepatinka“ mygtukas ¹⁷⁴ .
2.	2016 m. lapkričio 10 d. ¹⁷⁵	Susirinkimo skaidrėje nurodyta, kad „Capital“ brokerių pardavimo sandorio komisiniai yra lygūs 3 proc. arba didesni ¹⁷⁶ . Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma tik patvirtina „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty susitarimą netaikyti mažesnio nei 3 proc. komisinio mokesčio: Susirinkimo vedėja (UAB Capital Realty atstovė): <i>Praeitą savaitę turėjau susitikimą su „Capital“ brokerių iš įmonių, ar ne. Ir deja, teko išgirsti keletą tokių nemalonių, galbūt, momentų iš žmonių. Tai yra, kad nemažai mūsų „Capital“ brokerių siūlo šiai dienai mažesnius komisinius, negu mes esame nusistatę tarpusavyje, pagal mūsų tvarką, ar ne. Tai visi turbūt žinot, kad „Capital“ neima mažiau nei trijų procentų. Visi žino?</i> <...> ¹⁷⁷ .
3.	2017 m. sausio 11 d. ¹⁷⁸	Susirinkimo skaidrėje nurodyta, kad „Capital“ brokerių pardavimo sandorio komisiniai yra 3 proc. ir daugiau ¹⁷⁹ . Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą bei atskleidžia, dėl kokių priežasčių tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų neturi vykti konkurencija mažesniu komisiniu mokesčiu nei 3 proc., t. y. kad tik laikantis susitarimo, visų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų bus vienoda padėtis rinkoje:

¹⁷³ UAB Capital Realty atstovė 2015 m. vasario 23 d., kovo 4 d. visiems „Capital“ franšizės tinklo nariams el. pašto paskyroje visi@capital.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti „Capital“ bendrame susirinkime (bylos 104 tomas, 71, 76 lapai, bylos 105 tomas, 22, 26 lapai).

¹⁷⁴ Bylos 104 tomas, 77, 78, 108 lapai, bylos 105 tomas, 27, 28, 58 lapai.

¹⁷⁵ UAB Capital Realty atstovė 2016 m. lapkričio 2, 7 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 112 tomas, 18–23 lapai, bylos 113 tomas, 8–13 lapai). Nors susirinkimas vyko Vilniuje, susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. 2016 m. lapkričio 10 d. UAB Capital Realty atstovė el. laišku išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 112 tomas, 25 lapas).

¹⁷⁶ Prie šios skaidrės pastabų nurodyta: *Žinokite savo vertę ir kokia pridėtine vertę jūs suteikiate savo klientui. Mus vienijantis požiūris neturėtų leisti sau nusileisti ir dirbti su mažesniu komisiniu, jeigu visi gali, galite ir Jūs* (bylos 97 tomas, 73, 94, 136 lapai).

¹⁷⁷ Bylos 2 tomas, 4–6 lapai.

¹⁷⁸ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. sausio 3 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 112 tomas, 34, 35 lapai, bylos 113 tomas, 18, 19 lapai).

¹⁷⁹ Bylos 97 tomas, 1–3 lapai, bylos 98 tomas, 1, 17 lapai.

		<p>Susirinkimo vedėja (UAB Capital Realty atstovė): <...> <i>Norėtume visiems priminti apie tris procentus plius PVM. Kiek „Capital“ brokeris ima procentų iš savo klientų?</i></p> <p><...></p> <p>Trys yra minimum iki ko mes galime nusileisti, kai mes einame į derybas. Tą norėčiau primint jums. <...> Tai prašau išlaikyti šitą, būtent, taisyklę, nes aš manau, kad mes tikrai įvesime dar vieną griežtesnę taisyklę, būtent, kas liečia komisinio standartus. Be to, kad yra labai nesąžininga, kada jūsų kolegos brokeriai, laikosi tų taisyklių, o kiti – nesilaiko. Ir tada rinkoje gaunasi toks, šioks toks iškrypimas, iškreipimas, būtent, tą brokeriams siūlom. Mes turime laikytis visi vieno susitarimo ir tuo būdu galėsime visi judėti į priekį. Sutarta?¹⁸⁰</p>
4.	2017 m. vasario 1 d. ¹⁸¹	<p>„Capital“ 4 metų gimtadienio renginiui¹⁸² skirtoje UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] prezentacijoje nurodyti „Capital“ franšizės tinklo 2017 metų planai: Minimalus CAPITAL brokerio komisinis – 3% + PVM <...>¹⁸³.</p>
5.	2017 m. vasario 9 d. ¹⁸⁴	<p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat atskleidžia susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą, be to, patvirtina tai, ką tarpusavyje aptarė „Capital“ vadovai 2017 m. vasario 3–8 d. vykusioje komunikacijoje „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt, t. y. kad „Capital“ franšizės tinkle minimalus komisinis mokestis yra 3 proc. ir konkurencija mažesniu komisiniu mokesčiu tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų neturi vykti, kadangi tai yra „žalinga“ visoms nekilnojamojo turto agentūroms (žr. lentelę Nr. 1):</p> <p>UAB Capital Realty atstovė: <i>...sekantis dalykas yra – žinokite taisykles. Tai yra, trys procentai plius PVM ir apie tai ateis pakalbėti [ASMENS DUOMENYS] [UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] – Konkurencijos tarybos pastaba].</i></p> <p><...></p> <p>[ASMENS DUOMENYS]: <i>Dabar kas liečia trijų procentų. Tai, na ir tuo pačiu, galbūt, dėl dviejų šimtų taškų dar irgi paminėsiu. Tai va,</i></p>

¹⁸⁰ Bylos 2 tomas, 4–7 lapai

¹⁸¹ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. sausio 18 d. el. pašto paskyroje visi@capital.lt siuntė kvietimą dalyvauti „Capital“ gimtadienio renginyje (bylos 112 tomas, 39, 40 lapai).

¹⁸² „Capital“ gimtadienio renginyje užsiregistravo dalyvauti bent jau 230 „Capital“ franšizės tinklo narių (bylos 112 tomas, 41–61 lapai, bylos 113 tomas, 21–23 lapai). Tarp užsiregistravusių dalyvauti buvo ir šių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų vadovai, t. y. „Capital“ vadovai: UAB „NT partneriai“, UAB „Kesė“, UAB Andinvest, MB „Mano rezidencija“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „Capital Klaipeđa“, UAB Paulius ir Brokeriai, UAB NT rinkos centras, UAB „R.E. Experts“, UAB „Eurobrokeriai“, UAB Capital Team, UAB Capital Real Estate, UAB CAPITAL Property, UAB „CRB partners“, UAB „Vita fortis“.

¹⁸³ Bylos 114 tomas, 1, 67, 68 lapai.

¹⁸⁴ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. vasario 2 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 112 tomas, 62–64 lapai, bylos 113 tomas, 24–26 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. 2017 m. vasario 9 d. UAB Capital Realty atstovė el. laišku išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 1 lapas).

		<p><i>kas liečia trijų procentų... Dabar eina tokia diskusija su vadovais, kaip čia visgi užsitikrint, kad šitoj vietoj, aaa... nebūtų tų atvejų, kai kažkas pasirašo sutartį su dviem procentais <...>. Vat, ir rytoj ateina, reiškias, kolega, ir per daug ten nesistengdamas, reiškias, save pateikt, parduot, sako „ai, ten aš už du“, ar ne, reiškias, nes sutinku. Tai vat, ir... Nežinau. Aš skaitau, kad tai yra tikrai ne tas kelias, kuriuo turi eit šita kompanija ir kuriuo turi eit brokeriai dirbantys čia. Vienareikšmiškai, visi biurų vadovai taip pat laiko. Ir aš žinau, kad, nežinau, turbūt minimum 80 gal 90 procentų, reiškias, pas mus dirbančių brokerių, dirba taip pat. Tai vat.</i></p> <p><i>Tai kaip ateity mes to išvengsim, tai dabar vyksta diskusijos su vadovais, ten tikrai yra nemažai gerų idėjų. Tas komisinis, taip pat, irgi svarbus kalbant ir apie tas dalybų klausimus, ar ne?</i></p> <p><...></p> <p><i>Tai kas liečia trijų procentų.</i></p> <p><...> [20]17 metais aaa... sausio mėnesį viso 500 sutarčių ir iš jų va 35, deja, bet su, su mažesniu komisu. <...> Bet vis tiek to, nu, aš skaitau, kad taip neturėtų būt. Ir kas dabar yra, tai vat tos sutartys su... be, be vadovų vizų. Brokeris pasirašo ir, ir tiesiog ta sutartis pradeda. Vat.</p> <p><i>Su vadovais dabar diskutuojam, galbūt „Realty“ turėtų tvirtint, galbūt paliekam tą patį – vadovas turėtų tvirtint. Bet, bet tiesiog žinokit, kad tokias sutartis nepra... nepraslys ir, ir, ir net nereikia galvoti, kad jos praslys. Reik galvot, kaip save pateikt, kaip save, reiškias, parduot klientui <...>¹⁸⁵.</i></p>
6.	2017 m. kovo 7 d. ¹⁸⁶	<p>UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] susirinkimo prezentacijoje nurodyta, kad „Capital“ brokerių pardavimo sandorio komisiniai yra 3 proc. ir daugiau¹⁸⁷.</p> <p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą:</p> <p>Susirinkimo vedėja (UAB Capital Realty atstovė): <i>Dar kartelį norėtume priminti mūsų taisyklę bendrą, vidinę taisyklę. Tai yra, kad mes pasirašinėjame sutartis mažiausiai už tris procentus plus PVM'ą.</i></p> <p><...></p> <p>Susirinkimo vedėja: <i><...> vasario mėnesio sutarčių statistika atrodo štai taip: mes turim 48 sutartis iš 525, kurios šiai dienai,</i></p>

¹⁸⁵ Bylos 2 tomas, 4, 5, 7–10 lapai.

¹⁸⁶ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. vasario 23 d., kovo 2, 6 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 12–14, 18, 19, 47–49 lapai, bylos 117 tomas, 1–5, 9–11 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. 2017 m. kovo 7 d. UAB Capital Realty atstovė el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 50 lapas).

¹⁸⁷ Bylos 97 tomas, 1–3 lapai, bylos 98 tomas, 125, 132 lapai. Kitą dieną po susirinkimo, t. y. 2017 m. kovo 8 d., susirinkimo prezentacija persiūsta „Capital“ vadovams el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt (bylos 116 tomas, 51 lapas).

		<p><i>vasario mėnesiui buvo pasirašytos su mažesniu nei trim procentais. <...> šį mėnesį tų sutarčių tikrai buvo mažiau ir tikimės, kad jų kiekvieną mėnesį vis mažės.</i></p> <p><i>Turėjome taip pat konkursą, tai yra sutarčių komisinių konkursą ir konkursas atrodė štai taip, kad biurai, kurių sutarčių komisiniai aukščiausias ir neturi sutarčių mažiau negu su trim procentais laimės pramogą visam savo biurui. Tai šiai dienai yra laimėtojas „Capital Deluxe“ biuras tai su kuo ir sveikiname.</i></p> <p><...></p> <p>Susirinkimo vedėja: <...> kaip šiai dienai atrodo biurų statistika ir visų kitų rezultatai tai galima pasižiūrėti. <...> Kaip matote eina pagal procentus, procentaliai pas ką yra daugiausiai ir mažiausiai sutarčių. Tai tikrai yra nemažai biurų pas ką galėtume tobulėti ir norime, kad visi šitoj kreivėj atrodytume gerai ir mūsų rezultatai būtų aukštesni ir sutarčių vidurkis būtų pas visus kaip minimum trys procentai. Šitą statistiką irgi atsiųsiu visiems pasinagrinėti ir pasižiūrėti kur yra vietos tobulėti.</p> <p><...></p> <p>Susirinkimo vedėja: Čia yra tiktai pardavimų sutartys.</p> <p>Susirinkimo dalyvė: Paieškos sutartys, sutartys su vystytojais, čia yra tik tai, kas turėjo būti virš trijų procentų.</p> <p>Susirinkimo vedėja: Aš manau šita statistika bus aktuali labiau biurų vadovams tam, kad jie galėtų pasižiūrėti, būtent, kur yra problema ir kodėl brokeriai negali pasirašyti sutarčių su trimis procentais. <...> A... tai net neabejoju, kad iki vasaros susitvarkysim šitoj vietoj. Ar ne, taip?</p> <p><i>Taigi, kaip ir minėjau, konkursas tęsiasi toliau ir, vėlgi, nuo šio mėnesio skaičiuojam tuos pačius rezultatus ir žiūrim, ką turime ir žinome, kuris biuras turės mažiausiai sutarčių, tiksliau, neturės sutarčių mažiau negu su trimis procentais¹⁸⁸.</i></p>
7.	2017 m. balandžio 11 d. ¹⁸⁹	<p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat rodo susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą „Capital“ franšizės tinkle:</p> <p>Susirinkimo vedėja (UAB Capital Realty atstovė): <i>Per kiekvieną bendrą susirinkimą norime jums priminti apie „Capital“ standartus. Tai „Capital“ standartas yra ne mažiau nei trys procentai plus PVM. Kam šį mėnesį pasisekė pasirašyti sutartis ne mažiau nei trys procentai plus PVM pakelkit rankas. Čia turėtų būti rankų miškas.</i></p>

¹⁸⁸ Bylos 2 tomas, 4, 5, 10, 11 lapai.

¹⁸⁹ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. balandžio 5 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 68–70 lapai, bylos 117 tomas, 16–18 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2017 m. balandžio 11 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 71 lapas).

		<p><i>Aš nematai rankų miško. O, [ASMENS DUOMENYS] užtat pakėlė, šaunuolis. Okey.</i></p> <p><...></p> <p><i>Deja, deja, kolkas mes turime apie 12 procentų sutarčių, kurios yra mažiau negu trys procentai, bet mes dirbame šituo klausimu labai aktyviai. Net neabejoju, kad tas procentas mažės kiekvieną mėnesį, nes kiekvieną mėnesį mes jums primename apie tai.</i></p> <p><...></p> <p><i>Taigi, sutarčių konkursas. Mes paskelbėme apie praeitą, kiek praėjusį mėnesį sutarčių konkursą biurams, ar ne. Praeitą mėnesį laimėjo „Capital Deluxe“ biuras, kuris gavo nemokamą biuro pramogą.</i></p> <p><...></p> <p>Susirinkimo vedėja: <...></p> <p><i>Taigi šį mėnesį pramogą laimėjo „Capital Andinvest“ ir „Capital Alytus“. Paplokime jiems.</i></p> <p><...>¹⁹⁰.</p>
8.	2017 m. gegužės 9 d. ¹⁹¹	<p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat rodo susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą:</p> <p>Susirinkimo vedėja: <i>Kiekvieną mėnesį kalbam apie standartus ir kiekvieną mėnesį norime priminti kokie yra..., kokios yra vidinės „Capital“ taisyklės ir koks yra susitarimas. Tai turbūt nėra nei vieno čia esančio brokerio, kuris nežino kiek „Capital“ ima mažiausiai komisinių už pardavimą. Ar yra?</i></p> <p><...></p> <p>Susirinkimo vedėja: <i>Trys procentai. Tai dar kartelį norėtume pabrėžti šitą faktą ir kiekvieną mėnesį stebime kokios yra tendencijos. Ir tendencijos vėlgi yra tikrai neblogos. Pirmą mėnesį, kada paskelbėm viešai konkursą apie sutarčių pasirašinėjimą, koks turėtų būti mažiausias komisinis per dieną. Tą pirmą mėnesį buvo tikrai vienas biuras, kuris pasirašė sutarčių, tiksliau, nepasirašė sutarčių mažiau negu trijų procentų. Antrą mėnesį buvo du biurai. Spėkit, kiek yra trečią mėnesį. Keturi. Cha, cha. Tai mes padvigubiname tą rezultatą ir sveikiname „Capital Deluxe“, Capital Brokers“, „Capital Residance“ ir „Capital Town“. Šaunuoliai, skiepijat mūsų taisykles. Tai paplokime tiems keturiems biurams.</i></p> <p><...>¹⁹².</p>

¹⁹⁰ Bylos 2 tomas, 4, 5, 11, 12 lapai.

¹⁹¹ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. balandžio 28 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 74–76 lapai, bylos 117 tomas, 21–23 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2017 m. gegužės 9 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 81 lapas).

¹⁹² Bylos 2 tomas, 4, 5, 12, 13 lapai.

9.	2017 m. birželio 13 d. ¹⁹³	<p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma tik patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą:</p> <p>Susirinkimo vedėja: <i>Trys procentai plus PVM. Šitą skaidrę turbūt jau atmintinai visi mokat, ar ne? Kaip sekasi šituo klausimu? Super? Super. Iš tikrųjų tikrai rezultatai kiekvieną mėnesį yra vis gerėjantys, neužilgo parodysiu jums lentelę, būtent, kurie biurai išlaiko tą nulį, nulį sutarčių mažiau negu trys procentai komisinių. Bet pradžiai norėčiau parodyti štai tokią statistiką.</i></p> <p><...>¹⁹⁴.</p>
10.	2017 m. rugpjūčio 8 d. ¹⁹⁵	<p>UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] šio susirinkimo prezentacijoje nurodyta, kad „Capital“ brokerių pardavimo sandorio komisiniai yra 3 proc. ir daugiau¹⁹⁶.</p> <p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma dar kartą patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą:</p> <p>Susirinkimo vedėja (Capital Realty atstovė): <i>Na, bet kaip visada mes visgi kalame tą vinį ir laikomės standartų. Turime bendrą kultūrą, bendras taisykles, bendras vertybes, kurias puoselėjame, taip pat kaip turime darbo taisyklių, ar ne, kažkokių tai. Yra šiai dienai trys procentai ne mažiau komisinis plus PVM pasirašius sutartį su savo klientu.</i></p> <p><...></p> <p><i>Iš tikrųjų, rezultatai labai gerėja. Kiekvieną mėnesį matome, kad visi brokeriai prisimena tą nerašytą taisyklę. Trys... rašytą taisyklę – trys procentai plus PVM.</i></p> <p><...>¹⁹⁷.</p>
11.	2017 m. rugsėjo 15 d. ¹⁹⁸	<p>Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma tik patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą:</p> <p>Susirinkimo vedėja (UAB Capital Realty atstovė): <i>Ir toliau kalame vinį dėl trijų procentų plus PVM. Ne mažiau trijų procentų plus PVM.</i></p> <p><...></p>

¹⁹³ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. birželio 5, 9 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 82–85 lapai, bylos 117 tomas, 24–27 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2017 m. birželio 13 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 87, 88 lapai).

¹⁹⁴ Bylos 2 tomas, 4, 5, 13 lapai.

¹⁹⁵ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. liepos 31 d., rugpjūčio 7 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 93, 94 lapai, bylos 117 tomas, 29, 30 lapai).

¹⁹⁶ Bylos 97 tomas, 1–3, 18, 33 lapai.

¹⁹⁷ Bylos 2 tomas, 16, 17, 27, 28 lapai.

¹⁹⁸ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. rugsėjo 11 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 128 lapas, bylos 117 tomas, 35 lapas). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2017 m. rugsėjo 15 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 129 lapas).

		<p>Susirinkimo vedėja: Taigi, trys procentai plus PVM yra kas? Minimumas. Ko? Turbūt [ASMENS DUOMENYS] [UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] – Konkurencijos tarybos pastaba] vienintelis šitoje salėje pardavinėja nekilnojamąjį turtą, nes labai aiškiai tai žino. Trys, ne mažiau trys procentai plus PVM yra mūsų standartinis „Capital“ komisinis, mūsų, ar ne, komandoje, mūsų kompanijoje. Jis negali būti mažesnis tam, dėl to, kad mes laikomės vienodų standartų. Na, ir gerbiame savo ir kolegų darbą bei savo paslaugos kokybę. Dar kartelį noriu priminti, kad tas komisinis negali kristi, kadangi grįžome, ar ne, į darbingą periodą, daug sutarčių pasirašysime šį ir sekantį ir dar toliau kitus mėnesius. Nepamirškite, kad mažiausias komisinis yra trys procentai plus PVM. Kitą mėnesį parodysime jums statistiką, papasakosime, kas tos taisyklės laikosi, o kas nelabai. Tai raudonuojančių, žinau, bus na bent jau keletas¹⁹⁹.</p>
12.	2017 m. spalio 6 d. ²⁰⁰	Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma tik dar kartą patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą ²⁰¹ .
13.	2018 m. sausio 12 d. ²⁰²	Susirinkimo vaizdo įrašo stenograma taip pat patvirtina susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą ²⁰³ .

Lentelė Nr. 2

(137) Susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio taip pat patvirtina UAB Capital Realty atstovės visam „Capital“ franšizės tinklui išsiųsta informacija apie minimalų komisinį mokestį (nutarimo (138) pastraipa), taip pat vaizdo įrašas, „Capital“ „YouTube“ kanalo paskyroje patalpintas 2020 m. rugsėjo 30 d. (nutarimo (139) pastraipa).

(138) UAB Capital Realty atstovė 2019 m. kovo 19 d. el. pašto paskyroje visi@capital.lt visam „Capital“ franšizės tinklui išsiuntė informaciją:

<...> **Jūsų komisas turi būti ne mažiau 3% + PVM.**

<...>²⁰⁴.

(139) Vaizdo įrašė pavadinimu „[ASMENS DUOMENYS] – derybos dėl komisinių“ UAB Capital Team brokeris [ASMENS DUOMENYS] paaiškina apie „Capital“ franšizės tinkle taikomą minimalų 3 proc. komisinį mokestį bei nurodo, kad šiame tinkle neturi vykti konkurencija mažesniu nei minimalus komisinis mokestis:

[ASMENS DUOMENYS]: <...>

¹⁹⁹ Bylos 2 tomas, 4, 5, 14 lapai.

²⁰⁰ UAB Capital Realty atstovė 2017 m. rugsėjo 18 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 130 lapas, bylos 117 tomas, 36 lapas). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2017 m. spalio 6 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 134 lapas).

²⁰¹ Bylos 2 tomas, 4, 5, 14, 15 lapai.

²⁰² UAB Capital Realty atstovė 2018 m. sausio 11 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė kvietimą dalyvauti susirinkime (bylos 116 tomas, 143 lapai, bylos 117 tomas, 44 lapai). Susirinkime buvo galima dalyvauti arba jį stebėti nuotoliniu būdu, t. y. UAB Capital Realty atstovė 2018 m. sausio 12 d. el. pašto paskyroje visi@capitalrealty.lt išsiuntė nuorodas stebėti susirinkimą („YouTube“ kanalo nuoroda) ir jame dalyvauti („Google Hangout“ nuoroda) (bylos 116 tomas, 144 lapas).

²⁰³ Bylos 2 tomas, 4, 5, 15 lapai.

²⁰⁴ Bylos 118 tomas, 188 lapas.

Tai, kadangi esame visi po bendru skėčiu, po „Capital“ ženklu, tam tikri mūsų sukurti standartai ir trys procentai yra mūsų standartas, kurį mums visada reikia stengtis atstovėti, nes tiesiog būtų nesolidu, jeigu vienas „Capital“ brokeris atėjęs sakytų, jog mūsų komisinis yra trys procentai, o kitas du su puse procento, o trečias – du procentai, tai tiesiog, reikėtų stengtis konkuruoti ne per piniginę pusę, o pagal, pagal suteikiamas klientui vertes.

<...>²⁰⁵.

5. Susitarime dalyvavo franšizės davėjas UAB Capital Realty

- (140) Kaip minėta nutarimo (121) pastraipoje, bent jau iki 2016 metų kovo UAB Capital Realty ir UAB Capital Real Estate sudarė vieną ekonominį vienetą konkurencijos teisės prasme, todėl susitarimo pradžios laikotarpiu UAB Capital Realty per UAB Capital Real Estate ūkio subjektų susitarime dalyvavo ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė.
- (141) ESTT savo praktikoje yra patvirtinęs, kad horizontalaus pobūdžio susitarime gali dalyvauti ir ūkio subjektas, neveikiantis atitinkamoje rinkoje, kurioje konkurencijos ribojimas turi pasireikšti ar siekiama, kad jis pasireikštų. Vadovaujantis ESTT praktika, ūkio subjektas, net ir neveikdamas toje atitinkamoje rinkoje, kurioje yra sudarytas konkurentų susitarimas, gali būti pripažįstamas tokio susitarimo dalyviu, jei yra tenkinamos šios sąlygos: 1) toks ūkio subjektas prisidėjo prie nagrinėjamo susitarimo (net jei tai daroma vykdant nurodymus ar jo vaidmuo yra tik pagalbinis ar pasyvus); ir 2) toks ūkio subjektas pareiškė valią, įrodančią jo pritarimą, net jeigu jis išreikštas konkludentiniais veiksmais, susitarimo tikslams²⁰⁶.
- (142) Nors franšizės davėjas UAB Capital Realty nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų neteikia, taip pat nuo 2016 metų kovo nutrūko vieno ekonominio vieneto ryšiai su UAB Capital Real Estate, UAB Capital Realty atlikti veiksmai atitinka nutarimo (141) pastraipoje nurodytas sąlygas, todėl UAB Capital Realty visu susitarimo laikotarpiu dalyvavo ūkio subjektų susitarime:
- (a) UAB Capital Realty organizavo ir dalyvavo „Capital“ vadovų susirinkimuose, įskaitant ir 2014 m. spalio 9 d. susirinkimą;
 - (b) UAB Capital Realty dalyvavo „Capital“ vadovų komunikacijoje tokiems vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt, įskaitant 2015 m. vasario 25 d., 2017 m. vasario 3–8 d.²⁰⁷ susirašinėjimą, patvirtinantį visų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų žinojimą apie susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio;
 - (c) UAB Capital Realty organizavo ir dalyvavo „Capital“ bendruose susirinkimuose, kurių metu susirinkimo dalyviams teikė informaciją apie minimalų 3 proc. komisinį mokestį.
- (143) Be to, UAB Capital Realty veikla yra itin glaudžiai susijusi su „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veikla. UAB Capital Realty „Capital“ franšizės tinkle veikiančioms nekilnojamojo turto agentūroms nustato veiklos standartą, o nekilnojamojo turto agentūros už tai moka kintamą franšizės mokestį, kuris priklauso nuo agentūrų mėnesinių pajamų ir paprastai sudaro 5 proc. nuo agentūros pajamų per

²⁰⁵ Bylos 2 tomas, 29–31 lapai.

²⁰⁶ Bendrojo Teismo 2008 m. liepos 8 d. sprendimo byloje Nr. T-99/04, *AC-Treuhand AG prieš Europos Komisiją*, 133–135 p.

²⁰⁷ 2015 m. vasario 25 d. el. pašto paskyros vadovai@capital.lt naudotojų sąrašė buvo šie UAB Capital Realty atstovai [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS], o 2017 m. vasario 3–8 d. – [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS].

atitinkamą kalendorinį mėnesį²⁰⁸. Pajamos, gautos iš klientų sumokamo komisinio atlyginimo (t. y. komisinio mokesčio), yra pagrindinės „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų pajamos. Atitinkamai, kuo didesnes pajamas gauna „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros, tuo didesnes pajamas iš franšizės mokesčio gauna ir UAB Capital Realty. Taigi, ne tik „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros, bet ir UAB Capital Realty, buvo suinteresuota susitarimu dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio.

- (144) Taigi, UAB Capital Realty ne tik prisidėjo prie susitarimo sudarymo, jo palaikymo, bet ir aiškiai išreiškė savo valią dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. UAB Capital Realty, kaip franšizės davėjas, palengvino veikslių derinimą tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio.

6. Susitarime dalyvavo UAB „CAPITAL Smart“, kaip UAB Andinvest veiklos perėmėja

- (145) Tyrimo metu nustatyta, kad susitarime dalyvavusi ir „Capital Andinvest“ biurą valdžiusi UAB Andinvest 2019 m. kovo 31 d. nutraukė franšizės sutartį su UAB Capital Realty. Vis dėlto, „Capital Andinvest“ biuro veikla nenutrūko ir buvo perkelta į UAB „CAPITAL Smart“ ir šios veiklos pagrindu įsteigtas „Capital Smart“ biuras. UAB Andinvest brokeriai ir klientai taip pat perkelti į UAB „CAPITAL Smart“.
- (146) Atsižvelgiant į tai, UAB „CAPITAL Smart“ laikoma UAB Andinvest veiklos, kiek tai susiję su UAB Andinvest valdyto „Capital Andinvest“ biuro veikla, perėmėja ir susitarimo dalyve nuo 2019 m. balandžio 1 d.

7. Ūkio subjektų paaiškinimai po Tyrimo išvadų nekeičia susitarimo vertinimo

- (147) Paaiškinimus po Tyrimo išvadų pateikę ūkio subjektai²⁰⁹ nurodė nesutinkantys su Konkurencijos tarybos išvadomis, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty sudarė susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio.
- (148) Įvertinusi ūkio subjektų tiek raštu, tiek žodžiu pateiktus paaiškinimus, Konkurencijos taryba pasisako tik dėl tų ūkio subjektų paaiškinimų, kurie yra vis dar aktualūs vertinant ūkio subjektų veikslių atitiktį Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams.

7.1. Konkurencijos taryba pateikė tikslų ir neprieštaringų įrodymų

- (149) Visų pirma, ūkio subjektai nurodė, kad Konkurencijos taryba neįrodė „Capital“ vadovų 2014 m. spalio 9 d. susirinkime dalyvavusių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų. Neįrodžius susirinkimo dalyvių, nėra prielaidų teigti, kad susitarimas apskritai buvo sudarytas. Be to, šio susirinkimo protokolas, kuriuo remiasi Konkurencijos taryba, negali būti laikomas konkrečiu, aiškiu ir nedviprasmišku „Capital“ tinklo narių suderintos valios įrodymu, nes yra nepasirašytas, nekonkretus dokumentas, egzistuojantis modifikuojamame *MS Word* formate. Be to, protokolas yra apibendrintas, netikslus, iš kurio nėra aišku, nei kas dalyvavo susirinkime, nei kas ką pasakė ir ką nusprendė, nei

²⁰⁸ Pagal franšizės sutartis, už naudojimąsi „Capital“ ženklu ir franšizės davėjo praktine patirtimi, franšizės gavėjai moka franšizės mokestį UAB Capital Realty. UAB Capital Realty franšizės mokestį paprastai sudaro: pradinis franšizės mokestis (fiksauto dydžio vienkartinis mokestis paprastai mokamas sutarties sudarymo metu), fiksuotas mėnesinis franšizės mokestis (fiksauto dydžio mokestis, mokamas kas mėnesį, sudaro paprastai 10 Eur už kiekvieną biure dirbantį brokerį), ir kintamas franšizės mokestis, kuris paprastai sudaro 5 proc. nuo franšizės gavėjo pajamų per atitinkamą kalendorinį mėnesį (franšizės sutarčių 5.1 punktą).

²⁰⁹ Panašaus pobūdžio paaiškinimus raštu pateikė UAB Capital Realty, UAB „Capital Klaipėda“, UAB Capital Real Estate, UAB „Grosena“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „CAPITAL Smart“, UAB Capital Team, UAB „NT partneriai“, UAB Paulius ir Brokeriai, UAB „Reita“, UAB „Vita fortis“, UAB „Nervelita“ ir UAB „R.E. Experts“. Paaiškinimus raštu taip pat pateikė UAB „CRB partners“, UAB „Capital centras“, UAB „CAPITAL Property“, UAB „Eurobrokeriai“. Atsižvelgdama į tai, kad daugelis ūkio subjektų paaiškinimų yra panašaus pobūdžio, Konkurencijos taryba dėl tokių paaiškinimų pasisako bendrai.

kaip balsavo susirinkimo dalyviai, ir pan. Net jei 2014 m. spalio 9 d. susirinkimo metu ir vyko kažkokios diskusijos dėl komisinio mokesčio dydžio, po šio susirinkimo buvo gautos teisininkų pastabos dėl minimalaus komisinio mokesčio dydžio nustatymo negalimumo²¹⁰, „Capital“ franšizės tinklo nariai į tai atsižvelgė ir savo veikloje bet kokią komunikaciją dėl to laikė franšizės davėjo rekomendacijomis. Galiausiai, 2014 m. spalio 9 d. susirinkimo protokolo formuluotės patvirtina UAB „Capital Realty“ siekį pateikti rekomendacijas dėl „Capital“ franšizės tinkle taikytino komisinio dydžio, t. y. 2014 m. spalio 9 d. protokolo 10 punkte nurodytas žodis „standartinis“ reiškia rekomendacijos sinonimą. Pažymėtina, kad ūkio subjektai nurodė ir kitas aplinkybes, kurios neva rodo, kad 3 proc. komisinis mokestis buvo tik franšizės davėjo rekomendacija, o ne „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty susitarimas, kaip nustatė Konkurencijos taryba.

(150) Ūkio subjektų teigimu, vien tai, kad 2015 m. vasario 25 d. el. paštu vadovai@capital.lt buvo išsiųstas UAB NT rinkos centras el. laiškas (nurodomas ir 2017 m. vasario 3 d. el. laiškas) nėra neginčijamas įrodymas, kad el. pašto paskyros vadovai@capital.lt adresatai susipažino ar turėjo susipažinti su šiuo el. laiškų turiniu ir tuo labiau jiems pritarė. Remiantis ESTT prejudiciniu sprendimu *Eturas* byloje²¹¹, pranešimo išsiuntimo faktas leidžia tik daryti prezumpciją, kad pranešimo gavėjas susipažino su pranešimo turiniu, tačiau tokią prezumpciją galima nuginčyti pateikiant įrodymus, kad sistemingai buvo taikytas kitoks elgesys. Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad tariamo susitarimo dalyviai nesilaikė minimalios 3 proc. komisinio mokesčio ribos:

- (a) „Capital“ franšizės tinklo narių komisinio mokesčio metinis vidurkis buvo skirtingas, dažnu atveju neviršijantis 3 proc.²¹²;
- (b) dalies „Capital“ franšizės tinklo narių (pavyzdžiui, UAB „CAPITAL Property“, UAB „Vita fortis“, MB „Mano rezidencija“) komisinio mokesčio metinis vidurkis 2015–2018 metais nuosekliai mažėjo, o ne didėjo (kaip logiškai turėtų būti draudžiamo susitarimo dėl minimalaus komisinio sudarymo atveju)²¹³;
- (c) vertinant visų „Capital“ franšizės tinklo narių taikytino vidutinio komisinio mokesčio dydį, jis niekada nebuvo lygus 3 proc. ar beveik 3 proc. vidurkiui, konkrečiai: 2013 m. – 1,89 proc., 2014 m. – 2,11 proc., 2015 m. – 2,43 proc., 2016 m. – 2,53 proc., 2017 m. – 2,56 proc., 2018 m. – 2,57 proc., 2019 m. – 2,56 proc., 2020 m. – [KOMERCINĖ PASLAPTIS] proc.²¹⁴;
- (d) „Capital“ franšizės tinklo narių atsakymai Tyrimo metu²¹⁵ patvirtina, kad jie aiškiai žinojo, jog 3 proc. minimali komisinio riba yra tik UAB Capital Realty rekomendacija, o ne „Capital“ franšizės tinklo narių susitarimas.

²¹⁰ Pastabos buvo pateiktos franšizės žinyno projekto nuostatoms. Šiose nuostatose buvo nurodyta: *Su pardavėju/nuomotoju, kuris priima sprendimą bendradarbiauti su brokeriu, sudaryta tarpininkavimo sutartis, kurioje sutartas komisinių dydis yra didesnis arba lygus nustatytam minimaliam komisinių dydžiui. <...> Komisinių dydis. Komisinių dydis negali būti mažesnis už nustatytą minimalų komisinių dydį* (bylos 102 tomas, 191, 196, 197 lapai, bylos 104 tomas, 1, 2, 7, 15, 23 lapai).

²¹¹ Teisingumo Teismo 2016 m. sausio 21 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-74/14, UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.

²¹² Remiasi Pranešimo apie įtariamą pažeidimą 325 p.

²¹³ Remiasi Pranešimo apie įtariamą pažeidimą 325 p.

²¹⁴ Remiasi Pranešimo apie įtariamą pažeidimą 328 p.

²¹⁵ Dauguma „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų Tyrimo metu nurodė, kad UAB Capital Realty teikia rekomendacijas dėl taikytino komisinio mokesčio, o sprendimą dėl komisinio mokesčio priima brokeris savarankiškai arba kartu su biuro vadovu (UAB Andinvest (bylos 14 tomas, 52 lapas), UAB „CAPITAL Property“ (bylos 29 tomas, 11 lapas), UAB Capital Real Estate (bylos 33 tomas, 113 lapas), UAB „FM Fuel“ (bylos 42 tomas, 123 lapas), UAB „Kapitalo ekspertai“ (bylos 48 tomas, 9 lapas),

- (151) UAB Capital Realty taip pat pažymėjo, kad ilgą laikotarpį trunkantį susitarimą Konkurencijos taryba siekia įrodyti vos 2 el. laišku (nurodomas 2015 m. vasario 25 d., taip pat 2017 m. vasario 3 d. el. laiškas), kuriuos tarpusavyje skiria 2 metai, pagalba, iš kurių vienas buvo išsiųstas UAB Capital Realty darbuotojos, net neturinčios teisės veikti įmonės vardu. Tai yra nesuderinama su Konkurencijos tarybai taikomu įrodinėjimo standartu tokio pobūdžio byloje.
- (152) Ūkio subjektai nurodė, kad iš nurodytų „Capital“ bendrų susirinkimų stenogramų ir vaizdo įrašų nėra aišku, nei kas iš „Capital“ biurų dalyvavo šiuose susirinkimuose, kiek apskritai jame buvo dalyvių, taip pat nėra aišku, ar tie, kas dalyvavo, pritarė išsakomoms mintims. Šių susirinkimų stenogramos ir vaizdo įrašai parodo tik tai, kad UAB Capital Realty komunikavo daug dalykų apie franšizės veiklą, tarp jų ir rekomendacijas dėl komisinio dydžio; tie, kas dalyvavo susirinkimuose (Tyrimo metu nenustatyta) šiuos dalykus išklaušė ir grįžę į biurus savarankiškai priėmė sprendimus dėl savo veiklos.
- (153) Ūkio subjektai taip pat nurodė, kad kalbėdami apie komisinius mokesčius ir jų dydžius, UAB Capital Realty atstovai ne visuomet akcentuodavo, kad tai UAB Capital Realty rekomendacija, be to, tam tikrais atvejais, gyvų pristatymų metu, būdavo pavartojami ne visiškai teisine prasme korektiški išsireiškimai. Kaip nurodė UAB Capital Realty, jos atstovai nemane, kad kiekvieno susirinkimo metu būtina apie tai priminti, nes vis tiek visi „Capital“ franšizės tinklo nariai suprato, kad tai yra vienpusė UAB Capital Realty nuomonė apie komisinio dydį ir vienpusė UAB Capital Realty rekomendacija. Tai patvirtina ir franšizės gavėjų atsakymai Konkurencijos tarybai apie rekomenduojamą komisinio mokesčio dydį bei duomenys apie taikyto komisinio mokesčio dydžio vidurkį.
- (154) UAB „CRB partners“ taip pat nurodė, kad Konkurencijos taryba neįrodė įmonės dalyvavimo susitarime. Konkurencijos taryba tik pateikia duomenis, kad el. priemonėmis buvo siunčiama informacija apie 3 proc. minimalų tarifą daugeliui adresų, kurie yra paskyros vadovai@capital.lt vartotojai, tačiau nėra aišku, ar šią informaciją visi vartotojai, įskaitant ir UAB „CRB partners“, skaitydavo ar kitaip su ja susipažindavo. Kaip nurodė UAB „CRB partners“, įmonė praktiškai nevykdė tarpininkavimo veiklos²¹⁶, todėl net jei ir būtų mačiusi tokius siunčiamus pranešimus, nebūtų į juos kreipusi dėmesio, nes ši informacija tiesiog nebuvo aktuali. Be to, 2016–2019 metais įmonė sudarė tik 8 tarpininkavimo sutartis, iš kurių 4 buvo su mažesniu komisiniu mokesčiu nei 3 proc., kitos 4 – buvo sudarytos su susijusiais asmenimis, todėl negali daryti įtakos konkurencijai.
- (155) UAB Capital Realty teigimu, bylos faktinės aplinkybės atskleidžia, kad viso tariamo susitarimo laikotarpiu UAB Capital Realty nebuvo nei „Capital“ biurų konkurentė, nei jų pagalbininkė, o darė visiškai tą patį, ką darydavo nuo pat savo įkūrimo, t. y. buvo franšizės davėjas, vystantis „Capital“ franšizės tinklą, tinklo narių susirinkimų organizatorius, tinklo kokybės užtikrintojas ir t.t. UAB Capital Realty veikla iki 2016 metų kovo ir po to niekuo nesiskyrė. UAB Capital Realty taip pat nurodė, kad Konkurencijos taryba, aiškindama UAB Capital Realty, kaip pagalbininkės, funkcijas iš esmės nurodo UAB Capital Realty, kaip franšizės davėjo, funkcijas. Jokių „pagalbinių“ UAB Capital Realty funkcijų Konkurencijos taryba nenurodo.
- (156) Pasisakydama dėl šių ūkio subjektų paaiškinimų, Konkurencijos taryba pažymi, kad, nors ūkio subjektai pateikia savo įvykių versiją, neva bet kokia komunikacija 3 proc. komisinio mokesčio

UAB „NT partneriai“ (bylos 64 tomas, 11 lapas), UAB Paulius ir Brokieriai (bylos 74 tomas, 9 lapas), UAB „R.E. Experts“ (bylos 77 tomas, 9 lapas), UAB „CAPITAL Smart“ (bylos 82 tomas, 98 lapas), UAB „Vita fortis“ (bylos 92 tomas, 11 lapas)). Kelios nekilnojamojo turto agentūros nurodė, kad tokias rekomendacijas UAB Capital Realty pateikia pasirašant franšizės sutartį arba kartu su franšizės žinynu (UAB „Capital Klaipėda“ (bylos 26 tomas, 8 lapas), UAB „Nervelita“ (bylos 58 tomas, 136 lapas)).

²¹⁶ UAB „CRB partners“ teigimu, sudarydama franšizės sutartį ji siekė veikti tik komercinių objektų segmente, tačiau šis segmentas nesusiklostė. Atitinkamai, franšizės sutartis nutraukta 2020 m. liepos 1 d. (nors ir iki šios datos įmonė aktyvios nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos nevykdė, o franšizę išlaikė tik turėdama ketinimą perleisti franšizę ir atgauti į franšizės įsigijimą investuotas lėšas).

klausimu buvo tik franšizės davėjo UAB Capital Realty rekomendacija, šie ūkio subjektų paaiškinimai neatitinka Konkurencijos tarybos Tyrimo metu nustatytų aplinkybių visumos. Tyrimo metu nesurinkta duomenų, leidžiančių daryti išvadą, kad UAB Capital Realty, kaip franšizės davėjas, tik rekomendavo „Capital“ nekilnojamojo turto agentūroms taikyti 3 proc. komisinį mokestį, todėl kiekviena tokia agentūra savarankiškai, be jokio kontakto su kitomis agentūroms, sprendė, kokią komisinį mokestį taikyti. Priešingai, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros vieno iš „Capital“ vadovų susirinkimų metu bendrai susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio (nutarimo (121) pastraipa); tokį susitarimą nesivaržyti dėl mažesnio nei 3 proc. komisinio mokesčio patvirtina ir ūkio subjektų komunikacija „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje, kurioje nekilnojamojo turto agentūros ne tik viena kitą informavo apie tai, kad susitarimo nėra laikomasi, bet ir bendrai sprendė, kokių priemonių imtis, kad „Capital“ franšizės tinkle nebūtų taikomas mažesnis komisinis mokestis nei sutartas minimalus (nutarimo (123) pastraipa, taip pat lentelėje Nr. 1 nurodyta ūkio subjektų komunikacija); galiausiai, „Capital“ bendrų susirinkimų metu pavartotos frazės tik patvirtina ūkio subjektų susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą: <...> *kokios yra vidinės „Capital“ taisyklės ir koks yra susitarimas* <...>, <...> *turime laikytis visi vieno susitarimo ir tuo būdu galėsime visi judėti į priekį* <...> (lentelėje Nr. 2 nurodytos „Capital“ bendrų susirinkimų stenogramos).

- (157) Kaip atskleidžia „Capital“ vadovų 2014 m. spalio 9 d. susirinkimo protokolas, būtent šio susirinkimo metu „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty, kuri tuo metu per vieną iš agentūrų veikė ir kaip kitų nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė, pasiekė susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio: <...> **10. Standartiniai komisiniai visiems. Nutarta: Nustatyti mažiausią ribą – 3 %** (nutarimo (120) pastraipa). Nors susirinkimo protokolas nėra pasirašytas ar yra MS Word formatu, taip pat protokole nėra nurodytos susirinkime dalyvavusios agentūros, kurioms ir buvo skirtas tokio pobūdžio susirinkimas bei kurios privalėjo jame dalyvauti, tai niekaip nekeičia vertinimo, kad Konkurencijos taryba gali remtis šiuo dokumentu, kaip vienu iš susitarimo įrodymų, tuo labiau, kai kiti byloje esantys įrodymai patvirtina tokio susitarimo buvimą bei atskleidžia, kurie ūkio subjektai dalyvavo ūkio subjektų susitarime. Kaip savo praktikoje yra patvirtinęs LVAT, įrodinėdama ūkio subjektų suderintą valią elgtis rinkoje tam tikru būdu, Konkurencijos taryba vertina ne pavienius duomenis, o jų visumą²¹⁷. Nagrinėjamu atveju kiti įrodymai, kaip detalčiai aprašyta nutarimo 4.1 ir 4.2 dalyse, tik patvirtina tokio susitarimo dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio buvimą. Be to, ūkio subjektų atlikti veiksmai vien jau pagal savo pobūdį yra slapti, ūkio subjektai šiuos veiksmus stengiasi nuslėpti, todėl paprastai konkurencijos priežiūros institucijos randa tik fragmentiškų neteisėtus veiksmus atskleidžiančių duomenų (nutarimo (114) pastraipa). Tokiu atveju, vertinant surinktų duomenų patikimumą, dokumento patikimumas yra didesnis, jei dokumentas egzistavo anksčiau nei buvo pradėta procedūra bei išsiųstas pranešimas apie įtariamą pažeidimą, taip pat net jei dokumentas nėra pasirašytas, tačiau tai, kad jis buvo rastas aukštas pareigas įmonėje einančio asmens kabinete, leidžia daryti išvadą, kad toks dokumentas yra patikimas²¹⁸. Nagrinėjamu atveju „Capital“ vadovų 2014 m. spalio 9 d. susirinkimo protokolas yra surašytas iš karto po įvykusio „Capital“ vadovų susirinkimo, jį surašė tokių susirinkimų organizatorius UAB Capital Realty, todėl ir dėl šių priežasčių nėra pagrindo abejoti tokio dokumento įrodomąja verte ir reikšme vertinant ūkio subjektų veiksmus.

²¹⁷ Pavyzdžiui, žr. LVAT 2016 m. birželio 20 d. nutartį adm. byloje Nr. A-741-552/2016, UAB „Maxima LT“, UAB „Mantinga“ prieš Konkurencijos tarybą.

²¹⁸ Pirmosios instancijos teismo 2005 m. spalio 25 d. sprendimo byloje Nr. T-38/02, Groupe Danone prieš Europos Bendrijų Komisiją, 288 p.

- (158) Taigi, Konkurencijos taryba ūkio subjektų susitarimo neįrodinėja pavienėmis aplinkybėmis, keliais el. laiškais, kuriuos neva skiria 2 metai, todėl ūkio subjektų nurodomas ESTT prejudicinio sprendimo išaiškinimas, nurodytas nutarimo (150) pastraipoje, net nėra aktualus.
- (159) Atsakydama į ūkio subjektų argumentus dėl 2017 m. vasario 3 d. el. laiško²¹⁹, kaip neva išsiųsto UAB Capital Realty darbuotojos, neturinčios teisės veikti šios įmonės vardu, Konkurencijos taryba pažymi, kad, kaip savo praktikoje yra nurodęs LVAT: *darbuotojo veiksmai, kuriais yra atliekamas konkurencijos teisės pažeidimas, yra priskirtini juridiniam asmeniui, kurio darbuotojas jis yra, ir nėra būtina įrodyti, kad juridinio asmens savininkai ar vadovai žinojo apie konkurencijos teisės pažeidimą ar skatino jį atlikti. Tai patvirtina ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, kurioje spęsta, kad darbuotojo veiksmai atliekant konkurencijos teisės pažeidimą yra priskiriami juridiniam asmeniui, kurio darbuotojas jis yra*²²⁰. Taigi, UAB Capital Realty darbuotojams, komunikavusiems su „Capital“ nekilnojamojo turto agentūromis, net nebuvo reikalingi jokie atskiri įgaliojimai ar vadovybės žinojimas, nes šių darbuotojų veiksmai yra priskirtini įmonei, kurios darbuotojai jie yra.
- (160) Be to, kaip savo praktikoje yra patvirtinęs LVAT, faktas, kad ūkio subjektas priimtų sprendimų nerealizavo, nėra pakankamas argumentas daryti išvadą apie jo nedalyvavimą susitarime. Šis faktas gali patvirtinti, kad ūkio subjektas nerealizavo susitarimo, bet negali paneigti prisijungimo prie susitarimo. Net ir subjekto elgesys ar kainos, priešingos toms, kurios buvo aptartos susitarimu, taikymas taip pat neįrodo, jog subjektas nedalyvavo susitarime²²¹. Jei pažeidimas konkurenciją riboja pagal tikslą, vertinant tokio susitarimo egzistavimą nėra reikšminga, ar jis buvo įgyvendintas. Nukrypimai nuo susitarimo laikytis sutartų kainų, nepaneigia tokio susitarimo egzistavimo ir konkurencijos ribojimo²²². Taigi net jeigu, kaip nurodo ūkio subjektai, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros kartais ir taikė mažesnę nei 3 proc. komisinių mokesčių ar šį dydį taikė ne visu susitarimo laikotarpiu, tai niekaip nepaneigia ūkio subjektų dalyvavimo nustatytame susitarime.
- (161) Ūkio subjektas dalyvavimą susitarime gali paneigti viešai atsiribodamas nuo ūkio subjektų susitarimo. LVAT vertinimu, pareiškimas, kuriuo siekiama viešai atsiriboti nuo antikoncepcinių veiksmų, turi būti padarytas tvirtai ir aiškiai, kad kiti kartelio dalyviai gerai suprastų atitinkamos įmonės ketinimą. Tam, kad įmonės dalyvavimas tokia susitikime nebūtų laikomas nei numanomu pritarimu neteisėtai iniciatyvai, nei prisidėjimu prie jo rezultato, reikia, kad ši įmonė viešai atsiribotų nuo šios iniciatyvos ir kiti dalyviai manytų, jog ji nutraukia savo dalyvavimą, arba kad ji apie tai informuotų administravimo subjektus²²³. Konkurencijos taryba Tyrimo metu nenustatė tokių viešo atsiribojimo atvejų.
- (162) Atsakant į UAB Capital Realty argumentus dėl dalyvavimo ūkio subjektų susitarime (nutarimo (155) pastraipa), pažymėtina, kad iki 2016 metų kovo franšizės davėjas UAB Capital Realty ūkio subjektų susitarime per vieną iš agentūrų dalyvavo ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė. Tyrimo metu nustatyta, kad franšizės davėjas ne tik įvairiais veiksmais prisidėjo prie ūkio subjektų susitarimo sudarymo, jo palaikymo, bet ir kartu su „Capital“ nekilnojamojo turto agentūromis aiškiai išreiškė savo pritarimą minimaliam 3 proc. komisiniam mokesčiui (detalesniam žr. nutarimo 5 dalį). Taigi, tokio pobūdžio UAB Capital Realty argumentai taip pat nėra pagrįsti.

²¹⁹ El. laiškas Nr. 1, nurodytas lentelėje Nr. 1.

²²⁰ LVAT 2022 m. vasario 2 d. nutarties adm. byloje Nr. eA-1697-822/2021, UAB „Mano Būsto priežiūra“, UAB „Būsto aplinka“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą, 134 p.

²²¹ LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-54/2014, UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.

²²² LVAT 2016 m. birželio 20 d. nutartis adm. byloje Nr. A-741-552/2016, MAXIMA LT, UAB ir UAB „Mantinga“ prieš Konkurencijos tarybą.

²²³ LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-54/2014, UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.

(163) Galiausiai, dėl UAB „CRB partners“ argumentų pažymėtina, kad, kaip nustatyta Tyrimo metu, po prisijungimo prie susitarimo UAB „CRB partners“ ir toliau teikė tarpininkavimo paslaugas, o franšizės sutartis nutraukta tik 2020 m. liepos 1 d. Taigi, nėra taip, kad, kaip teigia UAB „CRB partners“, informacija apie minimalų komisinį mokestį įmonei net nebuvo aktuali. Be to, aplinkybė, kad įmonė gavo mažesnes pajamas iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo, svarbi vertinant jos atsakomybės už dalyvavimą susitarime dydį, bet ne sprendžiant dėl įmonės dalyvavimo ūkio subjektų sudarytame susitarime.

7.2. Konkurencijos taryba tinkamai kvalifikavo teisinius santykius

- (164) Ūkio subjektai nurodė, kad Konkurencijos taryba neteisingai kvalifikavo teisinius santykius tarp UAB Capital Realty ir „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų. Visi veiksmai turėjo būti vertinami per franšizės santykių prizmę, o tai yra vertikalus teisiniai santykiai tarp franšizės davėjo ir franšizės gavėjų, ir šiems santykiams taikomas visiškai kitoks teisinis vertinimas, nei kad nurodo Konkurencijos taryba. Šiuo atveju visa UAB Capital Realty, o taip pat ir „Capital“ tinklo narių veikla, buvo nukreipta į franšizės tinklo plėtrą ir vystymą, o ne į santykių tarp konkurentų palaikymą.
- (165) Be to, ne „Capital“ tinklo nariai tarpusavyje atliko Konkurencijos tarybos analizuotus veiksmus, tačiau juos atliko ir inicijavo UAB Capital Realty. Net ir Konkurencijos tarybos analizuoti susirinkimai, kurie įvardijami kaip susitarimo tarp konkurentų įrodymas, visuomet būdavo inicijuojami UAB Capital Realty ir kiti „Capital“ tinklo nariai juose dalyvaudavo tik kaip klausytojai, išklausančys rekomendacijas dėl franšizės tinklo veiklos.
- (166) Pasisakydama dėl šių ūkio subjektų argumentų, Konkurencijos taryba, visų pirma, pažymi, kad, priešingai nei nurodo ūkio subjektai, ji neignoravo vertikalaus santykio tarp franšizės davėjo ir nekilnojamojo turto agentūrų bei aiškiai nurodė teisinių santykių kontekstą, kuriame sudarytas susitarimas. Vis dėlto, tai, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros yra vertikaliame santykiuje su franšizės davėju, savaime nepaneigia to, kad franšizės tinkle veikia tarpusavyje konkuruojančios „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros. Atitinkamai, tokioms agentūroms draudžiamas bet koks tiesioginis ar netiesioginis bendravimas, kurio tikslas ar pasekmė yra paveikti esamų ar potencialių konkurentų elgesį ar atskleisti jautrią informaciją ir (arba) ketinimus, susijusius su konkurento planuojamais veiksmais rinkoje, kai tokių kontaktų tikslas arba pasekmė yra nenormalių konkurencijos sąlygų atitinkamoje rinkoje atsiradimas²²⁴.
- (167) Taigi, ir franšizės tinkle gali būti sudaromas tokio pobūdžio susitarimas tarp konkurentų, tuo labiau, kai „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros dalyvavo „Capital“ vadovams skirtuose susirinkimuose, susirašinėjo „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje, viena kitą informuodamos, kad susitarimo nėra laikomasi bei kartu sprendamos, kaip užtikrinti, kad „Capital“ franšizės tinkle tarp nekilnojamojo turto agentūrų nevyktų konkurencija mažesniu komisiniu mokesčiu nei 3 proc., ir pan. Be to, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūras vienijo franšizės davėjas, kuris irgi tiek kaip konkurentas, tiek ir kaip franšizės tinklo kūrėjas, gaunantis procentinį dydį nuo „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų komisinio mokesčio (nutarimo (143) pastraipa), buvo suinteresuotas tokiu ūkio subjektų – konkurentų susitarimu, todėl prisidėjo prie susitarimo sudarymo, jo palaikymo, savo veiksmais palengvindamas veiksmų derinimą tarp „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų.
- (168) Taigi franšizės teisinių santykių kontekstas, priešingai nei nurodo ūkio subjektai, savaime neužkerta kelio ūkio subjektams sudaryti ir palaikyti tokio pobūdžio susitarimą tarp konkurentų bei nepaneigia

²²⁴ LVAT 2012 m. sausio 26 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-269/2012, UAB „Puse Plus Kaunas“ prieš Konkurencijos tarybą; 2012 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-1704/2012, UAB „Autoūkis“ prieš Konkurencijos tarybą; 2012 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-293/2012, UAB „Autodina“ prieš Konkurencijos tarybą; LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-290/2012, UAB „Moller Auto“ prieš Konkurencijos tarybą.

to, kad „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty bendrai susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio.

8. Susitarimas buvo tęstinio pobūdžio

- (169) ESTT savo praktikoje²²⁵ yra nurodęs, kad konkurenciją ribojančių susitarimų draudimas gali būti pažeistas ne tik atskiru veiksmu, bet ir keliais veiksmais arba tęsine veika, nors viena ar kelios šių kelių veiksmų ar tęstinio elgesio sudedamosios dalys taip pat galėtų būti pripažintos atskiru pažeidimu. Įmonė, dalyvavusi darant tokį vieną sudėtinį pažeidimą savo veiksmais, priskirtinai prie susitarimo ar suderintų veiksmų, turinčių antikonkurencinį tikslą, ir kuriais siekiama prisidėti prie bendro pažeidimo darymo, taip pat gali būti atsakinga už kitų įmonių veiksmus darant tą patį pažeidimą visą jos dalyvavimo jį darant laikotarpį. Taip yra tuo atveju, kai įrodoma, kad minėta įmonė ketino savo elgesiu prisidėti prie visų dalyvių siektų bendrų tikslų ir žinojo apie tikrąjį kitų įmonių siekiant tų pačių tikslų planuotą ar praktiškai įgyvendintą elgesį arba galėjo protingai jį numatyti ir buvo pasirengusi prisiimti riziką.
- (170) ESTT taip pat išaiškino²²⁶, kad ūkio subjektas gali būti atlikęs tiesiogiai tiek visus vieną tęstinį pažeidimą sudarančius antikonkurencinius veiksmus ir tokiu atveju Komisija turi teisę jam priskirti atsakomybę už visus veiksmus, todėl ir už visą šį pažeidimą, tiek gali būti tiesiogiai atlikęs tik kelis vieną ir tęstinį pažeidimą sudarančius antikonkurencinius veiksmus, tačiau galėjo žinoti apie visus numatytus ar įgyvendintus kitų kartelio dalyvių neteisėtus veiksmus siekiant tų pačių tikslų arba protingai juos numatyti ir buvo pasirengęs prisiimti su tuo susijusią riziką. Tokiu atveju Komisija taip pat turi teisę priskirti šiam subjektui atsakomybę už visą antikonkurencinį elgesį, sudarantį tokį pažeidimą, todėl ir už visą pažeidimą.
- (171) ESTT savo praktikoje yra nurodęs, kad tam, jog būtų įrodytas dalyvavimas darant vieną ir tęstinį pažeidimą, turi būti tenkinamos trys sąlygos:
- bendro plano, kuriuo siekiama vieno tikslo, buvimas;
 - įmonės sąmoningas prisidėjimas prie šio plano ir
 - aplinkybė, kad įmonė žinojo (tai įrodyta arba preziumuojama) apie kitų susitarimo dalyvių neteisėtus veiksmus²²⁷.

8.1. Ūkio subjektai turėjo bendrą planą, kuriuo siekė vieno tikslo

- (172) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. Ūkio subjektai turėjo vieną bendrą planą, kuriuo siekė to paties tikslo, t. y. susitarti dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio ir taip riboti nekilnojamojo turto agentūrų konkurenciją mažesniu komisiniu mokesčiu.
- (173) Bendras planas, kuriuo ūkio subjektai siekė to paties tikslo, išliko vienodas viso laikotarpio metu, ką patvirtina reguliariai vykę „Capital“ vadovų ir bendri susirinkimai, įtariamų ūkio subjektų tarpusavio komunikacija.
- (174) Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad visų nagrinėjamų ūkio subjektų atžvilgiu yra tenkinama pirmoji sąlyga – bendro plano, kuriuo siekiama vieno tikslo, buvimas.

²²⁵ Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-644/13 P, *Villeroy & Boch SAS prieš Europos Komisiją*, 47, 48 p.

²²⁶ Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-644/13 P, *Villeroy & Boch SAS prieš Europos Komisiją*, 49 p.

²²⁷ Bendrojo Teismo 2011 m. birželio 16 d. sprendimo sujungtose bylose Nr. T-204/08 ir T-212/08, *Team Relocations NV ir kt. prieš Europos Komisiją*, 37 p. Šie išaiškinimai buvo patvirtinti Teisingumo Teismo 2013 m. liepos 11 d. sprendimo byloje Nr. C-444/11 P, 51–53 p.

8.2. Ūkio subjektai sąmoningai prisidėjo prie bendro plano

- (175) ESTT praktikoje pripažįstama, kad, siekiant įvertinti, ar skirtingus veiksmus pripažinti vienu tęstiniu pažeidimu, nereikia patikrinti, ar tarp jų yra vienas kito papildymo ryšys, t. y. ar kiekvienu iš jų buvo siekiama vienos ar kelių pasekmių įprastai konkurencijai ir darant pažeidimą prisidėta prie bendro antikoncepcinio poveikio, kurio norėjo visi jo autoriai, vykdydantys bendrą, vieno tikslo siekiantį planą. Tačiau sąlyga, susijusi su vieno tikslo sąvoka, reikalauja, kad būtų patikrinta, ar nėra pažeidimą sudarantiems skirtingiems veiksams būdingų veiksmų, kurie gali rodyti, kad realus kitų dalyvių elgesio tikslas arba antikoncepcinis poveikis nėra tokie patys, todėl jis nėra „bendro plano“ dalis, nes nėra siekiama bendro tikslo iškreipti konkurenciją vidaus rinkoje²²⁸.
- (176) Susitarimą sudariusių „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty veiksmai yra susiję su tuo pačiu „Capital“ franšizės tinklu, ta pačia geografinė teritorija (susitarimas apėmė Lietuvos Respublikos teritoriją), laikotarpiu (2015–2020 metais), tikslais (t. y. riboti tarpusavio konkurenciją nekonkuruojant mažesniu komisiniu nei 3 proc.), paslaugomis (minimalus 3 proc. komisinis mokestis už tarpininkavimo parduodant nekilnojamojo turto paslaugas). Be to, susitarime dalyvavo „Capital“ nekilnojamojo turto agentūras vienijantis franšizės davėjas.
- (177) Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad visų nagrinėjamų ūkio subjektų atžvilgiu yra tenkinama antroji sąlyga – ūkio subjektų sąmoningas prisidėjimas prie bendro plano.

8.3. Ūkio subjektai žinojo apie kitų susitarimo dalyvių neteisėtus veiksmus

- (178) Ši sąlyga reiškia, kad ūkio subjektas žinojo apie tikrąjį kitų įmonių siekiant tų pačių tikslų planuotą ar praktiškai įgyvendintą elgesį ar kad galėjo protingai jį numatyti ir buvo pasirengęs prisiimti riziką²²⁹, ir nereikia, kad ūkio subjektas turėjo žinoti visas aplinkybes, įskaitant visus kontaktus įvykusius tarp ūkio subjektų derinant veiksmus dėl minimalių įkainių nustatymo.
- (179) Kaip yra pažymėjęs ESTT, atitinkama įmonė turi žinoti apie bendro kartelio mastą ir esminius jo požymius. Jeigu taip yra, tuomet į aplinkybę, kad įmonė nedalyvavo visuose kartelio epizoduose arba kad jos vaidmuo epizoduose, kuriuose ji dalyvavo, buvo nereikšmingas, reikia atsižvelgti tik vertinant pažeidimo sunkumą, o prireikus – ir nustatant baudos dydį²³⁰. Ūkio subjektas gali būti laikomas atsakingas už vieną tęstinį pažeidimą, netgi jei tiesiogiai nedalyvavo visuose pažeidimo epizoduose²³¹.
- (180) Nagrinėjamu atveju „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty žinojo apie viena kitos dalyvavimą susitarime dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio:
- „Capital“ vadovai minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio ir jo palaikymo klausimus aptardavo „Capital“ vadovų susirinkimų metu;
 - „Capital“ vadovai dalyvavo „Capital“ vadovų komunikacijoje „Capital“ vadovams skirtoje el. pašto paskyroje vadovai@capital.lt, įskaitant 2015 m. vasario 25 d., 2017 m.

²²⁸ Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-644/13 P, *Villeroy & Boch SAS prieš Europos Komisiją*, 50 p. ir jame nurodyta teismų praktika.

²²⁹ Teisingumo Teismo 1999 m. liepos 8 d. sprendimo byloje Nr. C-49/92 P, *Europos Komisija prieš Anic Participazioni*, 87 p.

²³⁰ Bendrojo Teismo 2014 m. spalio 10 d. sprendimo byloje Nr. T-68/09, *Soliver NV prieš Europos Komisiją*, 64, 65 p. ir juose nurodyta praktika. Sprendimas nepanaikintas. Bendrojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. sprendimo byloje Nr. T-587/08, *Fresh Del Monte Produce Inc. prieš Europos Komisiją*, 648 p.; Teisingumo Teismo 2004 m. sausio 7 d. sprendimo byloje Nr. C-204/00 P, C-205/00 P, C-211/00 P, C-213/00 P, C-217/00 P ir C-219/00 P, *Aalborg Portland ir kt. prieš Europos Komisiją*, 86 ir 292 p.

²³¹ Teisingumo Teismo 2013 m. liepos 11 d. sprendimo byloje Nr. C444/11, *Team Relocations NV and Others prieš Europos Komisiją*, 55 p.; 2012 m. gruodžio 6 d. sprendimo byloje Nr. C-441/11 P, *Europos Komisija prieš Verhuizingen Coppens*, 43–45 p.

vasario 3–8 d. el. susirašinėjimą, patvirtinantį visų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų žinojimą apie susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio;

- (c) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros minimalų 3 proc. komisinį mokesť taip pat aptardavo „Capital“ bendruose susirinkimuose.

(181) Atitinkamai, laikytina, kad ūkio subjektų atžvilgiu yra tenkinama trečia vieno ir tęstinio susitarimo sąlyga – visi ūkio subjektai žinojo apie kitų pažeidimo dalyvių neteisėtus veiksmus.

9. Ūkio subjektų susitarimas savo tikslu riboja konkurenciją

(182) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas draudimas ūkio subjektams sudaryti susitarimus, kuriais siekiama riboti arba kurie riboja ar gali riboti konkurenciją, įskaitant susitarimus tiesiogiai ar netiesiogiai nustatyti (fiksuoti) tam tikros prekės kainą arba kitas pirkimo ar pardavimo sąlygas. Pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalį susitarimai dėl kainos nustatymo, sudaryti tarp konkurentų, laikomi visais atvejais ribojančiais konkurenciją.

(183) LVAT savo praktikoje yra pažymėjęs, kad konkurentų susitarimai dėl kainos nustatymo laikomi savaime ribojančiais konkurenciją²³² bei kad pažeidimui konstatuoti pakanka nustatyti susitarimo tarp ūkio subjektų, kurie yra konkurentai, sudarymo faktą ir susitarimo objektą – tiesioginį arba netiesioginį prekės (paslaugos) kainos nustatymą (fiksavimą)²³³.

(184) Be to, LVAT yra nurodęs: <...> *tai, kad apskritai įtvirtinant prezumpciją, jog susitarimas dėl tiesioginio ar netiesioginio kainų fiksavimo pats savaime riboja konkurenciją (Konkurencijos įstatymo 5 str. 1 d. 1 p. ir 2 d.), pirmiausia siekiama apsaugoti ne tik atitinkamoje rinkoje dalyvaujančius kitus konkurentus ar vartotojų interesus, bet ir rinkos struktūrą bei kartu pačią konkurenciją kaip visuotines vertybes, garantuojančias inter alia konstitucinę ūkinės veiklos laisvę ir iniciatyvą. Laisvas konkuravimas kainomis yra viena iš pagrindinių sąžiningos konkurencijos formų, o kainų fiksavimas tiesiogiai įsiterpia ir kliūdo formuoti konkurencingų procesų rezultatus*²³⁴.

(185) ESTT praktikoje pripažįstama, kad tam tikros įmonių veiksmų koordinavimo rūšys yra pakankamai kenksmingos konkurencijai, jog būtų galima teigti, kad jų poveikio tyrimas yra nereikalingas. Kaip yra pažymėjęs ESTT, tam tikri slapti veiksmai, kaip antai lemiantys horizontalų kainų nustatymą karteliuose, gali būti laikomi darančiais tokią didelę neigiamą įtaką prekių ir paslaugų kainai, kiekiui ar kokybei, kad gali būti pripažįstama, jog SESV 101 straipsnio 1 dalies (taigi, ir, atitinkamai, Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies) taikymo tikslais neverta įrodinėti, kad tais veiksmais daromas konkretus poveikis rinkai²³⁵.

(186) Apibendrinant aukščiau nurodytas teisės aktų nuostatas bei teismų praktikoje suformuotus išaiškinimus, darytina išvada, kad konkurentų susitarimai dėl tiesioginio ar netiesioginio kainų nustatymo laikytini ribojančiais konkurenciją pagal tikslą. Nustačius tokių susitarimų egzistavimo faktą, laikoma, kad tokius susitarimus sudarę ūkio subjektai pažeidė konkurencijos teisės reikalavimus, ir nėra būtina įrodinėti, jog šie susitarimai turėjo konkurenciją ribojantį poveikį.

(187) Nagrinėjamu atveju „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. Tokiu susitarimu „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros

²³² LVAT 2006 m. gegužės 11 d. nutartis adm. byloje Nr. A¹-686/2006, UAB „Martono taksi“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą; 2012 m. birželio 21 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-2016/2012, UAB „Specialus montażas-NTP“ prieš Konkurencijos tarybą.

²³³ LVAT 2006 m. gegužės 11 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁴⁴⁴-686/2006; 2011 m. kovo 28 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵²⁵-2577/2011, KOMAA prieš Konkurencijos tarybą.

²³⁴ LVAT 2019 m. spalio 14 d. nutartis adm. byloje Nr. eA489-822/2019, UAB „Ecoservice“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą, 27 p.

²³⁵ Teisingumo Teismo 2014 m. rugsėjo 11 d. sprendimo byloje Nr. C-67/13 P, *Groupement des cartes bancaires prieš Europos Komisiją*, 49–51 p. ir juose nurodyta praktika; 2020 m. balandžio 2 d. sprendimo byloje Nr. C-228/18, *Gazdasági Versenyhivatal prieš Budapest Bank Nyrt. ir kt.*, 36 p.

apribojo vieną iš esminių konkurencijos parametru – konkurenciją kainomis, kadangi nusprendė nesivaržyti klientams galimu pasiūlyti mažesniu komisiniu mokesčiu nei 3 proc. Atsižvelgiant į tai, vien pats susitarimo pobūdis suponuoja, kad tokio susitarimo tikslas yra riboti konkurenciją ir atskirai tokio susitarimo poveikis rinkai neįrodinėjamas. Šią aplinkybę patvirtina ir ūkio subjektų elgesys, iš kurio matyti, kad ūkio subjektai siekė užtikrinti, kad konkurencija mažesniu nei 3 proc. komisinio mokesčio dydžiu nevyktų, pavyzdžiui, bendrai sprendė, kokių priemonių imtis, kad „Capital“ franšizės tinkle nebūtų taikomas mažesnis nei 3 proc. komisinis mokeskis ir ūkio subjektai tarpusavyje nesivaržytų mažesniu komisiniu mokesčiu (žr. lentelėje Nr. 1 nurodytą komunikaciją). Bet koks ūkio subjektų susitarimas, leidžiantis jiems įvertinti savo konkurentų numatomą elgesį rinkoje ir tokiu būdu panaikinantis netikrumą dėl konkurentų elgesio, yra vertintinas kaip ribojantis ar galintis riboti konkurenciją.

- (188) Nesant susitarimo, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros būtų savarankiškai ir nepriklausomai nustačiusios komisinį mokesį ir tokiu būdu tarpusavyje konkuravusios klientams galimu pasiūlyti mažesniu komisiniu mokesčiu.
- (189) Įvertinusi Tyrimo metu nustatytas aplinkybes bei atsižvelgusi į teisės aktus ir teismų praktiką, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad tokiais veiksmais „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą dėl kainų nustatymo (fiksavimo), kuris riboja konkurenciją pagal savo tikslą, ir taip pažeidė Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimus.
- (190) Paaškinimuose po Tyrimo išvadų UAB Capital Realty nurodė, kad išvada, jog nagrinėjamo susitarimo tikslas yra riboti konkurenciją paslaugų kainomis nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkoje yra paremta neteisingomis prielaidomis: pirma, UAB Capital Realty ir „Capital“ franšizės tinklo narių santykis klaidingai įvertintas kaip horizontalus konkurentų bendradarbiavimas; antra, UAB Capital Realty teiktos rekomendacijos klaidingai įvertintos kaip draudžiamas konkurentų susitarimas dėl minimalaus komisinio mokesčio. UAB Capital Realty teigimu, klaidingai įvertinus santykius, buvo padaryta klaidinga išvada apie įtaką konkurencijai. Tinkamai kvalifikavus santykį, būtų nustatyta, kad visos diskusijos apie komisinį mokesį buvo neatsiejamai susijusios su vertikaliu franšizės teisiniu santykiu tarp UAB Capital Realty, kaip franšizės davėjo, iš vienos pusės, ir „Capital“ franšizės tinklo narių, kaip franšizės gavėjų, iš kitos. Atitinkamai, analizuojamas komisinio klausimas yra susijęs tik su „Capital“ franšizės tinklo nariais ir neperžengė šio tinklo ribų.
- (191) Be to, kaip nurodė UAB Capital Realty, tariamas susitarimas galėjo turėti įtakos tik konkurencijai tarp „Capital“ prekės ženklo atstovų (angl. *intra-brand*), bet neturėjo jokios įtakos konkurencijai tarp „Capital“ ir kitų nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkoje veikiančių agentūrų (angl. *inter-brand*). Mažai tikėtina, kad vien sumažėjusi to paties prekių ženklo platintojų konkurencija (t. y. konkurencija tarp to paties tiekėjo prekių ar paslaugų platintojų) gali turėti neigiamą poveikį vartotojams, jei skirtingų prekių ženklų platintojų konkurencija (t. y. konkurencija tarp skirtingų tiekėjų prekių ar paslaugų platintojų) yra stipri. „Capital“ franšizės tinklo rinkos dalis, kad ir skaičiuojant įvairiais pjūviais, neviršija 30 proc. ribos.
- (192) Pasisakydama dėl šių ūkio subjektų argumentų²³⁶, Konkurencijos taryba atkreipia dėmesį, kad tokie paaškinimai taip pat nedaro įtakos šiame nutarime pateiktam Konkurencijos tarybos vertinimui.
- (193) Kaip savo praktikoje yra patvirtinęs LVAT, pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalį konkurentų sudaryti šio straipsnio 1 dalies 1, 2, 3 ir 4 punktuose išvardyti susitarimai visais atvejais laikomi ribojančiais konkurenciją ir jų neigiamas poveikis konkurencijai yra preziumuojamas. Iš šių

²³⁶ Pažymėtina, kad dėl nutarimo (190) pastraipoje nurodytų paaškinimų Konkurencijos taryba yra pasisakiusi nutarimo 7 dalyje, todėl papildomai savo argumentų nekartoja.

nuostatų yra akivaizdu, kad, jei susitarimas patenka į Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies taikymo sritį, Taryba neprivalo atskirai įrodinėti susitarimo tikslo priešingumo sąžiningai konkurencijai ir (arba) neigiamo jo poveikio konkurencijai. Priešingas aiškinimas nulemtų, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies tikslas ir galia būtų paneigta ir neįgyvendinama²³⁷.

- (194) Įtvirtinant prezumpciją, jog susitarimas dėl tiesioginio ar netiesioginio kainų nustatymo (fiksavimo) pats savaime riboja konkurenciją (Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir 2 dalis), pirmiausia siekiama apsaugoti ne tik atitinkamoje rinkoje dalyvaujančius kitus konkurentus ar vartotojų interesus, bet ir rinkos struktūrą bei kartu pačią konkurenciją kaip visuotines vertybes, garantuojančias *inter alia* konstitucinę ūkinės veiklos laisvę ir iniciatyvą. Laisvas konkuravimas kainomis yra viena iš pagrindinių sąžiningos konkurencijos formų, o kainų nustatymas (fiksavimas) tiesiogiai įsiterpia ir kliudo formuotis konkurencingų procesų rezultatams²³⁸.
- (195) Taigi, aplinkybė, kad susitarimas buvo sudarytas „Capital“ franšizės tinkle ir apėmė tik šį tinklą, neturi reikšmės tokio pobūdžio susitarimui kaip kad nagrinėjamu atveju, kadangi toks susitarimas vien jau pagal savo tikslą riboja konkurenciją.

10. Ūkio subjektų susitarimas nėra mažareikšmis ir neatitinka išimties sąlygų

- (196) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnis gali būti netaikomas ūkio subjektų sudarytiems susitarimams, kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos. Tokiems susitarimams taikomi Reikalavimai ir sąlygos susitarimams, kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos, patvirtinti Konkurencijos tarybos 2016 m. liepos 22 d. nutarimu Nr. 1S-84 (2016) „Dėl Reikalavimų ir sąlygų susitarimams, kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos patvirtinimo“ (toliau – Reikalavimai).
- (197) Reikalavimų 4.1 papunktyje nustatyta, kad susitarimais, kurie dėl savo mažareikšmio poveikio negali itin riboti konkurencijos, nelaikomi tokie susitarimai, kuriais siekiama riboti konkurenciją, įskaitant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatytus susitarimus. Jeigu susitarimas netenkina Reikalavimų, jis negali būti pripažintas mažareikšmiu, taigi šiuo pagrindu negali būti išvengta Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto taikymo. Pastebėtina, kad susitarimams dėl kainų nustatymo netaikomas mažareikšmiškumo kriterijus, t. y. tokie veiksmai yra laikomi Konkurencijos įstatymo pažeidimu nepriklausomai nuo atitinkamus susitarimus sudariusių ūkio subjektų rinkų dalių.
- (198) Kaip nustatyta, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. Toks susitarimas savo tikslu riboja konkurenciją, todėl negali būti pripažintas mažareikšmiu, taip išvengiant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnyje numatyto draudimo sudaryti konkurenciją ribojančius susitarimus taikymo.
- (199) Nagrinėjamas ūkio subjektų konkurenciją ribojantis susitarimas taip pat nepatenka ir į Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio taikymo išimtį, kurios reikalavimus ir sąlygas nustato šio įstatymo 6 straipsnis.
- (200) Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šio įstatymo 5 straipsnis netaikomas, jeigu susitarimas skatina techninę ar ekonominę pažangą arba pagerina prekių gamybą ar paskirstymą ir taip sudaro galimybes vartotojams gauti papildomos naudos, taip pat jeigu: 1) susitariančiųjų šalių veiklai nesukelia apribojimų, kurie nėra būtini šiame straipsnyje nurodytiems tikslams pasiekti; 2) nesuteikia susitarimo šalims galimybės riboti konkurenciją didelėje atitinkamos rinkos dalyje. Šio straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad Konkurencijos taryba turi teisę priimti teisės aktus ir nustatyti susitarimų grupes bei sąlygas, kurioms esant susitarimas tenkina šio straipsnio 1 dalies sąlygas.

²³⁷ LVAT 2019 m. spalio 14 d. nutartis adm. byloje Nr. eA-489-822/2019, UAB „Ecoservice“ ir UAB „Marijampolės švara“ prieš Konkurencijos tarybą.

²³⁸ LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-1704/2012, AB „Autoūkis“ prieš Konkurencijos tarybą.

- (201) Vadovaudamasi nurodytomis nuostatomis bei atsižvelgdama į Europos Sąjungos institucijų praktiką, Konkurencijos taryba 2010 m. liepos 15 d. nutarimu Nr. 1S-140 „Dėl susitarimų, tenkinančių Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies sąlygas“ (su vėlesniais pakeitimais) numatė sąlygas, kurias tenkinantys susitarimai laikomi tenkinančiais minėtas Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje numatytas išimties sąlygas. Šiame nutarime yra nustatyta, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnyje numatyti draudžiami susitarimai, kurie negali paveikti Europos Sąjungos valstybių narių tarpusavio prekybos, tačiau tenkina kitas sąlygas, nustatytas Tarybos ir Europos Komisijos reglamentuose dėl SESV 101 straipsnio 3 dalies taikymo tam tikros susitarimų grupėms, laikomi tenkinančiais Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies sąlygas.
- (202) Vis dėlto, „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty susitarimui išimties nuostatos nėra įtvirtintos, nes tokio pobūdžio konkurenciją ribojantiems susitarimams ar suderintiems veiksams galimybės netaikyti Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ar atitinkamai SESV 101 straipsnio nuostatų nereglamentuoja jokie tiek Europos Sąjungos institucijų, tiek nacionaliniai teisės aktai.
- (203) Be to, kaip nurodoma Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje, pareiga įrodyti, kad susitarimas atitinka Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalį, t. y. išimčiai keliamas sąlygas, tenka išimtimi besinaudojančiai susitarimo šaliai. Nagrinėjami ūkio subjektai tokių įrodymų nepateikė įrodymų dėl Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nurodytos išimties taikymo.
- (204) Atsižvelgiant į aukščiau minėtas aplinkybes, darytina išvada, kad nėra aplinkybių, kurios pašalintų sudaryto susitarimo prieštaravimą Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatytam draudimui tiesiogiai ar netiesiogiai nustatyti (fiksuoti) tam tikros prekės kainas.

11. Pažeidimas truko bent jau iki Konkurencijos tarybos Tyrimo pradžios

- (205) Tyrimo metu nustatyta, kad „Capital“ „YouTube“ kanalo paskyroje 2020 m. rugsėjo 30 d. buvo patalpintas vaizdo įrašas pavadinimu „[ASMENS DUOMENYS] – derybos dėl komisinių“, kuriame UAB Capital Team brokeris [ASMENS DUOMENYS] paaiškina apie minimalų 3 proc. komisinį mokestį bei nurodo, kad „Capital“ franšizės tinkle neturi vyksti konkurencija komisiniu mokesčiu (nutarimo (139) pastraipa).
- (206) Taigi, įvertinusi ir ūkio subjektų po Tyrimo išvadų pateiktus argumentus²³⁹, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad pažeidimas truko bent jau iki Konkurencijos tarybos Tyrimo pradžios, t. y. iki 2020 m. gruodžio 16 d., kai ūkio subjektai buvo informuoti apie Konkurencijos tarybos Tyrimo pradžią²⁴⁰, arba franšizės sutarties nutraukimo, jeigu franšizės sutartis nutraukta anksčiau.
- (207) Kiekvieno ūkio subjekto dalyvavimo pažeidime trukmės yra šios:
- (a) UAB Capital Realty, UAB Andinvest (veiklos perėmėja ir susitarimo dalyvė nuo 2019 m. balandžio 1 d. UAB „CAPITAL Smart“), UAB Capital Real Estate, UAB „R.E. Experts“, UAB NT rinkos centras, UAB „CAPITAL Property“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“, UAB „Vita fortis“ – nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d.;

²³⁹ Paaiškinimus po Tyrimo išvadų pateikę ūkio subjektai nurodė nesutinkantys su vertinimu, kad pažeidimas truko iki Konkurencijos tarybos Tyrimo pabaigos, t. y. pranešimo apie įtariamą pažeidimą patvirtinimo dienos – 2023 m. spalio 25 d. Ūkio subjektų teigimu, Konkurencijos taryba neįrodė susitarimo egzistavimo po to, kai įtariamieji ūkio subjektai gavo nutarimą apie pradėtą Tyrimą, t. y. po 2020 m. gruodžio 16 d. Nesant duomenų, leidžiančių teigti, kad susitarimas buvo vykdomas ir po nutarimo apie pradėtą Tyrimą gavimo, įtariamą pažeidimo pabaiga turėtų būti laikoma vėliausiai 2020 m. gruodžio 16 d.

²⁴⁰ Pavyzdžiui, žr. bylos 4 tomą, 1–8 lapus, bylos 14 tomą, 1–20 lapus.

- (b) UAB „CRB partners“ – nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. birželio 30 d. (nutarimo (19) pastraipa);
- (c) UAB „Reita“, UAB „Nervelita“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team ir MB „Mano rezidencija“ – nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d.;
- (d) UAB „Kesė“ – nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. vasario 2 d. (nutarimo (69) pastraipa);
- (e) UAB „Eurobrokieriai“ – nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. vasario 25 d. (nutarimo (48) pastraipa);
- (f) UAB „FM Fuel“ – nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. spalio 1 d. (nutarimo (45) pastraipa);
- (g) UAB „Capital Home“ – nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. vasario 29 d. (nutarimo (51) pastraipa).

12. Konkurencijos taryba neatliko procedūrinių pažeidimų

- (208) Paaikškinimuose po Tyrimo išvadų UAB „CAPITAL Property“ nurodė, kad, netenkindama jos prašymo pratęsti terminą paaikškinimams pateikti, Konkurencijos taryba ne tik pažeidė gero administravimo principą, tačiau ir paneigė teisę į gynybą baudžiamojo poveikio procedūroje. Atsisakydama pratęsti terminą paaikškinimams pateikti, Konkurencijos taryba įmonės atstovui paliko tik 1 darbo dieną susipažinti su visa bylos medžiaga, kurią sudaro beveik 100 tomų. Tokiu būdu įmonė negalėjo efektyviai gintis nuo jai pareikštų kaltinimų.
- (209) Pasisakydama dėl šių UAB „CAPITAL Property“ argumentų, Konkurencijos taryba pažymi, kad Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybos darbo reglamento, patvirtinto Konkurencijos tarybos 2018 m. vasario 1 d. nutarimu Nr. 1S-10 (2018) „Dėl Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybos darbo reglamento patvirtinimo“ (toliau – Darbo reglamentas), 70 punkte nustatyta, kad terminas rašytiniams paaikškinimams dėl tyrimo išvadų pateikti nustatomas atsižvelgiant į bylos apimtį, sudėtingumą, eigą ir kitas reikšmingas aplinkybes. Šis terminas nustatomas ne trumpesnis kaip 14 kalendorinių dienų. Terminas paaikškinimams pateikti gali būti pratęsimas tik tuo atveju, jei ūkio subjektas pateikia motyvuotą ir pagrįstą prašymą, kuriame nurodomos objektyvios priežastys, kurios neleidžia pateikti paaikškinimų iki nurodyto termino pabaigos.
- (210) Įvertinusi su atliktu Tyrimu ir suformuota byla susijusias aplinkybes, Konkurencijos taryba visiems ūkio subjektams, taip pat ir UAB „CAPITAL Property“, nustatė ilgesnį terminą paaikškinimams pateikti nei įprastiniu atveju, t. y. vietoje 14 dienų termino, nustatė 21 dienos terminą²⁴¹. Gavusi UAB „CAPITAL Property“ prašymą pratęsti šį terminą, Konkurencijos taryba jį vertino, tačiau nenustatė, kad UAB „CAPITAL Property“ būtų nurodžiusi objektyvias priežastis, dėl kurių ilgesnis terminas turėtų būti pratęstas. Be to, Tyrimo bylos medžiaga UAB „CAPITAL Property“ buvo pateikta kartu su Tyrimo išvadomis, t. y. 2023 m. lapkričio 8 d., todėl įmonė nepagrįstai teigia, kad su bylos medžiaga galėjo susipažinti tik likus 1 darbo dienai iki termino rašytiniams paaikškinimams pateikti. Galiausiai, UAB „CAPITAL Property“ buvo sudarytos galimybės dalyvauti 2024 m. sausio 30 d. vykusiame Konkurencijos tarybos išklusymo posėdyje. Įmone šia savo teise pasinaudojo.
- (211) Taigi, Konkurencijos taryba nepažeidė gero administravimo principo, taip pat neapribojo UAB „CAPITAL Property“ teisės į gynybą. Priešingai, Konkurencijos taryba įvertino UAB „CAPITAL Property“ paaikškinimus dėl Tyrimo išvadų ir dėl jų pasisakė šiame nutarime.

²⁴¹ Pranešimas apie įtariamą pažeidimą UAB „CAPITAL Property“ išsiųstas 2023 m. lapkričio 8 d., taip pat įmonė informuota apie teisę iki 2023 m. lapkričio 29 d. raštu pateikti savo paaikškinimus dėl Tyrimo išvadų.

13. Už pažeidimą atsakingos UAB „CAPITAL Smart“, taip pat UAB „Capital centras“

- (212) Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad už Konkurencijos įstatymo pažeidimus atsakomybė taikoma pažeidimą padariusio ūkio subjekto teisių ir ūkinės veiklos perėmėjams ta apimtimi, kuria Konkurencijos tarybos paskirta sankcija nėra įvykdyta.
- (213) ESTT savo praktikoje²⁴² yra nurodęs, kad kai ūkio subjektas pažeidžia konkurencijos taisykles, remiantis asmeninės atsakomybės principu, jis turi atsakyti už šį pažeidimą. Pažeidimo nepadaręs subjektas, vis tiek gali būti nubaustas už šį pažeidimą; pirmiausia reikia konstatuoti, kad taip yra tuomet, kai pažeidimą padaręs subjektas nustojo egzistuoti teisiniu arba ekonominiu požiūriu. Dėl pastarojo atvejo reikia pažymėti, kad įmonei, kuri ir toliau egzistuoja teisiniu požiūriu, tačiau nebevykdo ūkinės veiklos, skirta sankcija gali neturėti atgrasomojo poveikio. Taip pat reikia pažymėti, kad jeigu nebūtų numatyta jokios kitos galimybės skirti sankciją kitam subjektui nei tas, kuris padarė pažeidimą, įmonės galėtų išvengti sankcijų paprasčiausia pakeitusios savo tapatybę restruktūrizacija, perdavimu arba kitomis teisinėmis arba organizacinėmis reformomis. Taip būtų pakenkta tikslui persekioti už konkurencijos taisyklėms prieštaraujančius veiksmus ir, taikant atgrasančias sankcijas, užkirsti kelią jų pasikartojimui. Teisinės ar organizacinės konkurencijos taisykles pažeidusio subjekto reformos nebūtinai lemia, kad sukuriama nauja įmonė, kuri nėra atsakinga už pirmtakės atliktus konkurencijos taisyklėms prieštaraujančius veiksmus, jei ekonominiu požiūriu abu subjektai sutampa.
- (214) ESTT taip pat pripažino²⁴³, kad tuo atveju, kai du subjektai sudaro tą patį ekonominį vienetą, aplinkybė, kad pažeidimą padaręs ūkio subjektas vis dar egzistuoja, savaime netrukdo nubausti ūkio subjekto, kuriam jis perdavė savo ūkinę veiklą. Toks sankcijos skyrimas visų pirma priimtinas tuomet, kai šiuos subjektus kontroliavo tas pats asmuo ir jie, atsižvelgiant į ryšius, juos glaudžiai siejančius ekonominiu ir organizaciniu aspektu, iš esmės laikėsi tokių pačių komercinių gairių.
- (215) Dėl datos, nuo kada perleidėją ir perėmėją turėjo sieti struktūriniai ryšiai, ir dėl laikotarpio, per kurį šie ryšiai turėjo juos sieti, kad būtų galima nuspręsti, jog tai ekonominio tęstinumo atvejis, ESTT yra pripažinęs²⁴⁴ tokius ekonominio tęstinumo atvejus, (i) kai veikla buvo perleista darant pažeidimą ir šiuo laikotarpiu perleidėją ir perėmėją siejo struktūriniai ryšiai, (ii) tiek tada, kai toks perleidimas įvyko jau pasibaigus pažeidimui, jei šio perleidimo metu minėtus subjektus siejo struktūriniai ryšiai. ESTT nenurodė, kad šie ryšiai būtinai turi išlikti iki sprendimo, kuriuo už pažeidimą skiriamos sankcijos, priėmimo.
- (216) Galiausiai, ESTT yra konstatavęs²⁴⁵, jog asmeninės atsakomybės principas nedraudžia, kad už vienos įmonės pradėtą ir kitos įmonės tęstą pažeidimą visa sankcija būtų paskirta pastarajai.

²⁴² Teisingumo Teismo 2007 m. gruodžio 11 d. sprendimo byloje Nr. C-280/06, *ETI ir kt.*, 39–42 p.; 2013 m. birželio 1 d. sprendimo byloje Nr. C-511/11, *Versalis SpA prieš Europos Komisiją*, 51 p.

²⁴³ Teisingumo Teismo 2007 m. gruodžio 11 d. sprendimas byloje Nr. C-280/06, *ETI ir kt.*, 48, 49 p.; 2013 m. birželio 1 d. sprendimas byloje Nr. C-511/11, *Versalis SpA prieš Europos Komisiją*, 52 p.

²⁴⁴ Teisingumo Teismo sprendimo byloje Nr. C-434/13, *Europos Komisija prieš Parker Hannifin Manufacturing and Parker Hannifin*, 49 p.: *As regards, in the first place, the date on which structural links must have existed between the transferor and the transferee and the period during which those links must have existed in order for economic continuity to be possible, it must be noted that the Court has accepted that there may be economic continuity (i) in situations where the transfer of activities took place during the infringement period and structural links between the transferor and the transferee existed during that period (judgment in ETI and Others, EU:C:2007:775, paragraphs 45 and 50), and (ii) in situations where that transfer took place after the infringement had come to an end, provided that the structural links between the two entities existed at the time of that transfer (see, inter alia, judgment in Aalborg Portland and Others v Commission, C-204/00 P, C-205/00 P, C-211/00 P, C-213/00 P, C-217/00 P and C-219/00 P, EU:C:2004:6, paragraphs 59, 351, 356 and 357). The Court has never indicated that those links must subsist until the adoption of the decision penalising the infringement).*

²⁴⁵ Teisingumo Teismo 2007 m. gruodžio 11 d. sprendimas byloje Nr. C-280/06, *ETI ir kt.*, 51 p.; 2013 m. birželio 1 d. sprendimas byloje Nr. C-511/11, *Versalis SpA prieš Europos Komisiją*, 58 p.

- (217) Tyrimo metu nustatyta, kad nuo 2019 m. balandžio 1 d. UAB Andinvest ir UAB „CAPITAL Smart“ sudaro vieną ekonominį vienetą konkurencijos teisės prasme (nutarimo 3.2 dalis). UAB „CAPITAL Smart“, kaip UAB Andinvest veiklos perėmėja, taip pat laikytina susitarimo dalyve nuo 2019 m. balandžio 1 d. (nutarimo 6 dalis). Atsižvelgiant į tai, yra pagrindas skirti sankciją UAB „CAPITAL Smart“ už visą dalyvavimo pažeidime laikotarpį.
- (218) Tyrimo metu taip pat nustatyta, kad pažeidimą padariusi ir „Capital centras“ biurą valdžiusi UAB NT rinkos centras po pažeidimo, t. y. 2023 m. vasario 1 d., nutraukė savo veiklą ir franšizės sutartį su UAB Capital Realty. Tą pačią dieną, t. y. 2023 m. vasario 1 d., UAB „Capital centras“ sudarė naują franšizės sutartį su UAB Capital Realty, kurios pagrindu pradėjo valdyti „Capital centras“ biurą (nutarimo (25), (27) pastraipos). Taigi, nors UAB NT rinkos centras po pažeidimo nutraukė savo veiklą ir franšizės sutartį, „Capital centras“ biuro, kurį valdė UAB NT rinkos centras, veikla buvo perkelta į UAB „Capital centras“ ir jos veiklos pagrindu UAB „Capital centras“ toliau valdo „Capital centras“ biurą. Be to, „Capital centras“ biuro [ASMENS DUOMENYS]²⁴⁶, kuris buvo ir UAB NT rinkos centras [ASMENS DUOMENYS]; „Capital centras“ biuras veikia tuo pačiu adresu tiek iki 2023 m. vasario 1 d., tiek ir po 2023 m. vasario 1 d.²⁴⁷ Galiausiai, bent jau nuo 2023 m. sausio 5 d. iki 2023 m. sausio 25 d. UAB NT rinkos centras ir UAB „Capital centras“ veikė kaip vienas ekonominis vienetas konkurencijos teisės prasme (nutarimo 3.3 dalis). Atsižvelgiant į tai, yra pagrindas sankciją už visą pažeidimo laikotarpį skirti UAB „Capital centras“, kaip UAB NT rinkos centras veiklos perėmėjai, tuo labiau, kai UAB NT rinkos centras atžvilgiu 2024 m. kovo 8 d. iškelta bankroto byla²⁴⁸.
- (219) UAB „Capital centras“ paaiškinimuose po Tyrimo išvadų nurodė nesutinkanti su tokiomis Konkurencijos tarybos išvadamis. UAB „Capital centras“ pažymėjo, kad nors vykdo panašią veiklą kaip ir UAB NT rinkos centras, ji negali būti laikoma inkriminuojamo susitarimo dalyve. UAB „Capital centras“, kuri vykdo veiklą tik nuo 2023 metų vasario, niekada nedalyvavo jokiuose inkriminuojamuose susitarimuose ir bylos medžiagoje nėra jokių įrodymų apie šią įmonę.
- (220) Pasisakydama dėl šių UAB „Capital centras“ argumentų Konkurencijos taryba atkreipia dėmesį, kad, kaip detaliau paaiškinta nutarimo (218) pastraipoje, UAB „Capital centras“, kaip UAB NT rinkos centras veiklos perėmėja, gali būti laikoma atsakinga už visą pažeidimo laikotarpį. Nustačius tokį veiklos perėmimą, atskirai UAB „Capital centras“ dalyvavimas pažeidime neįrodinėjamas.

14. Skiriamos sankcijos už Konkurencijos įstatymo pažeidimą

- (221) Konkurencijos įstatymo 35 straipsnyje yra numatytos sankcijos, kurias, vadovaudamasi objektyvumo ir proporcingumo principais, Konkurencijos taryba gali skirti ūkio subjektams, pažeidusiems Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimus. Pagal šį straipsnį Konkurencijos taryba turi teisę įpareigoti ūkio subjektus nutraukti neteisėtą veiklą, atlikti veiksmus, atkuriančius ankstesnę padėtį ar pašalinančius pažeidimo pasekmes, bei skirti ūkio subjektams veiksmingas ir atgrasomas pinigines baudas.
- (222) Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad už draudžiamus susitarimus ūkio subjektams skiriama pinigine bauda iki 10 proc. bendrųjų metinių pasaulinių pajamų praėjusiais finansiniais metais. Bendrosios pasaulinės pajamos – visos ūkio subjekto gautos pajamos visose pasaulio valstybėse. Nustatant konkrečių baudų dydžius turi būti atsižvelgiama į Konkurencijos

²⁴⁶ Informacija apie „Capital Centras“ biurą prieinama internete adresu: <https://www.capital.lt/lt/capital-centras-o11>.

²⁴⁷ Informacija apie „Capital Centras“ biurą prieinama internete adresu: <https://www.capital.lt/lt/capital-centras-o11>.

²⁴⁸ Vilniaus apygardos teisme 2024 m. kovo 8 d. UAB NT rinkos centras atžvilgiu iškelta bankroto byla Nr. eB2-1524-981/2024 (Vilniaus apygardos teismo nutarties įsiteisėjimo diena 2024 m. kovo 19 d.). Prieiga per internetą: <https://nemokumas.avnt.lt/public/case/edit/info?uuid=0a6419ce-8dc1-17f4-818e-208ea2761f06>.

įstatymo 37 straipsnio 1 dalyje numatytas aplinkybes: pažeidimo pavojingumą, pažeidimo trukmę, ūkio subjekto atsakomybę lengvinančias ar sunkinančias aplinkybes, kiekvieno ūkio subjekto įtaką pažeidimo padarymui, kai pažeidimą padaro keli ūkio subjektai, ūkio subjekto prekių, tiesiogiai ir netiesiogiai susijusių su pažeidimu, pardavimo vertę.

- (223) Baudos dydis nustatomas vadovaujantis Baudų, skiriamų už Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo pažeidimus, dydžio nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. sausio 18 d. nutarimu Nr. 64 „Dėl Baudų, skiriamų už Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo pažeidimus, dydžio nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašas), kurio 4 punkte nustatyta, kad už draudžiamą susitarimą ūkio subjektui skiriamas baudos dydis apskaičiuojamas šiais etapais:
- (a) nustatomos baudos baziniam dydžiui apskaičiuoti naudojamos pajamos;
 - (b) nustatomas bazinis baudos dydis;
 - (c) tikslinamas – didinamas arba mažinamas – bazinis baudos dydis;
 - (d) bauda padidinama siekiant atgrasomojo poveikio;
 - (e) taikoma ūkio subjekto 10 proc. bendrųjų pasaulinių metinių pajamų riba;
 - (f) bauda mažinama dėl atsakomybę lengvinančių aplinkybių, numatytų Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalies 6 ir 7 punktuose, ir (arba) bauda mažinama pagal Konkurencijos įstatymo 38 straipsnio 2 dalį;
 - (g) bauda apvalinama.

14.1. Bazinis baudos dydis

- (224) Pagal Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 14 punktą, bazinis baudos dydis apskaičiuojamas remiantis ūkio subjekto ar ūkio subjektų junginio prekių pardavimo verte, atsižvelgiant į pažeidimo pavojingumą, ūkio subjekto padaryto pažeidimo trukmę ir atgrasymo tikslais taikomą baudos dydžio nustatymo kriterijų pagal šio aprašo 20 punktą (kai šis punktas yra taikomas).
- (225) Pagal Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 15 punktą, kai bazinis baudos dydis apskaičiuojamas pagal ūkio subjekto praėjusiais finansiniais metais gautas bendrąsias pasaulines pajamas, bazinis baudos dydis apskaičiuojamas remiantis nustatytomis bendrosiomis pajamomis, atsižvelgiant į pažeidimo pavojingumą ir ūkio subjekto padaryto pažeidimo trukmę (ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpį).

14.1.1. Pardavimo vertė

- (226) Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 5 punkte nurodyta, kad baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojamos prekių, tiesiogiai ir netiesiogiai susijusių su pažeidimu, pardavimo vertės dydis, išreikštas suma eurais. Pardavimo vertei nustatyti yra naudojamos paskutinių vienu ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniu metu, kurie atitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.52 straipsnyje apibrėžtus juridinio asmens finansinius metus, pardavimo pajamos, gautos iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimo.
- (227) Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 13 punkte nurodyta, kad jeigu informacijos ūkio subjekto pardavimo vertei nustatyti nepakanka arba ši informacija nepatikima ir nėra galimybės nustatyti pardavimo vertės pagal šio aprašo 11 punktą arba nėra tiesiogiai ar netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimo arba pirkimo duomenų, bazinis baudos dydis apskaičiuojamas naudojant ūkio subjekto per praėjusius vienus finansinius metus gautas bendrąsias pasaulines pajamas.
- (228) Tai, kokios pajamos yra laikytinos tiesiogiai ar netiesiogiai susijusiomis su pažeidimu, vertinama atsižvelgiant į to konkretaus pažeidimo pobūdį bei nagrinėjamo draudžiamo susitarimo kontekstą. Pajamų, gautų iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų, sąvoka yra

siejama su pardavimais, kuriuos paveikė ar galėjo paveikti pažeidimas – draudžiamas susitarimas. Vis dėlto, nėra būtina įrodyti, kad nagrinėjamas draudžiamas susitarimas realiai paveikė atitinkamus produktus ar pajamas, nes tokiu atveju būtų pakenkta šia nuostata siekiamam tikslui²⁴⁹.

(229) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūros ir UAB Capital Realty susitarė dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio. Atsižvelgiant į tai, baziniai baudos dydžiai apskaičiuojami remiantis tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusiomis pajamomis, t. y. ūkio subjektų pajamomis, gautomis teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas paskutiniaisiais vieneriais ūkio subjekto dalyvavimo pažeidime metais:

- (a) UAB „CAPITAL Smart“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵⁰;
- (b) UAB Capital Real Estate pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵¹;
- (c) UAB „R.E. Experts“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 392 147 Eur²⁵²;
- (d) UAB „CAPITAL Property“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 167 170 Eur²⁵³;
- (e) UAB „Kapitalo ekspertai“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵⁴;
- (f) UAB „NT partneriai“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos

²⁴⁹ Pirmosios instancijos teismo 1998 m. rugsėjo 15 d. sprendimo byloje Nr. T-374/94, *European Night Services prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 93–95 ir 103 p.; 2003 m. gruodžio 11 d. sprendimo byloje Nr. T-61/99, *Adriatica di Navigazione prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 28, 29 p.; Teisingumo Teismo 2015 m. balandžio 23 d. sprendimo byloje Nr. C-227/14 P, *LG Display Co. Ltd prieš Europos Komisiją*, 56, 63 p.

²⁵⁰ Bylos 82 tomas, 125 lapas, bylos 83 tomas, 50 lapas, bylos 143 tomas, 12 lapas.

²⁵¹ Bylos 33 tomas, 153 lapas, bylos 34 tomas, 101, 102 lapai.

²⁵² Bylos 77 tomas, 114 lapas.

²⁵³ Bylos 29 tomas, 39 lapas.

²⁵⁴ Bylos 48 tomas, 62, 63 lapai, bylos 49 tomas, 31, 32 lapai.

- dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵⁵;
- (g) UAB „Capital Klaipėda“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 204 803,69 Eur²⁵⁶;
- (h) UAB „Vita fortis“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵⁷;
- (i) UAB „CRB partners“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. birželio 30 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 11 906 Eur²⁵⁸;
- (j) UAB „Reita“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁵⁹;
- (k) UAB „Nervelita“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 33 902,81 Eur²⁶⁰;
- (l) UAB „Grosena“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 14 518 Eur²⁶¹;
- (m) UAB Paulius ir Brokieriai pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁶²;

²⁵⁵ Bylos 64 tomas, 34, 35 lapai, bylos 65 tomas, 7 lapas.

²⁵⁶ Bylos 26 tomas, 79 lapas.

²⁵⁷ Bylos 92 tomas, 41 lapas, bylos 93 tomas, 183 lapas.

²⁵⁸ Bylos 38 tomas, 161 lapas.

²⁵⁹ Bylos 80 tomas, 24 lapas, bylos 81 tomas, 142 lapas.

²⁶⁰ Bylos 58 tomas, 170 lapas.

²⁶¹ Bylos 44 tomas, 174 lapas.

²⁶² Bylos 74 tomas, 40, 41 lapai, bylos 75 tomas, 157, 158 lapai.

- (n) UAB Capital Team pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 640 149 Eur²⁶³;
 - (o) MB „Mano rezidencija“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 40 371 Eur²⁶⁴;
 - (p) UAB „Eurobrokeriai“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. vasario 25 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2018 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2018 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 74 682,09 Eur²⁶⁵;
 - (q) UAB „FM Fuel“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. spalio 1 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2018 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2018 metų pajamos, gautos teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Šios pajamos yra 32 308 Eur²⁶⁶.
- (230) UAB Capital Realty neteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, tačiau pagal franšizės sutartis suteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkoje veikiantiems ūkio subjektams teises steigti ir atidaryti nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikiančius „Capital“ biurus. UAB Capital Realty veikla yra tiesiogiai susijusi su „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veiklos rezultatais. Atsižvelgiant į tai, UAB Capital Realty bazinis baudos dydis apskaičiuojamas remiantis tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusiomis pajamomis, t. y. UAB Capital Realty pajamomis, gautomis iš franšizavimo veiklos paskutiniais vieneriais ūkio subjekto dalyvavimo pažeidime metais. UAB Capital Realty pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2019 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2019 metų pajamos, gautos iš franšizavimo veiklos. Šios pajamos yra [KOMERCINĖ PASLAPTIS] Eur²⁶⁷.
- (231) UAB „Capital centras“, UAB „Kesė“ ir UAB „Capital Home“ nepateikė informacijos apie tiesiogiai ar netiesiogiai su pažeidimu susijusias pajamas paskutiniais vieneriais ūkio subjekto dalyvavimo pažeidime metais, todėl, vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 13 punktu, šiems ūkio subjektams bazinis baudos dydis apskaičiuojamas naudojant ūkio subjekto per praėjusius vienus finansinius metus gautas bendrąsias pasaulines pajamas:
- (a) UAB „Capital centras“ yra atsakinga už dalyvavimą pažeidime, kuris truko nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. UAB NT rinkos centras nepateikė duomenų apie 2019 metų pajamas, gautas teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas.

²⁶³ Bylos 36 tomas, 82, 83 lapai.

²⁶⁴ Bylos 56 tomas, 86 lapas.

²⁶⁵ Bylos 40 tomas, 70 lapas.

²⁶⁶ Bylos 42 tomas, 138 lapas.

²⁶⁷ Bylos 142 tomas, 5, 6, 8 lapai.

- UAB „Capital centras“ 2023 metų bendrosios pasaulinės pajamos, kurios yra naudojamos bazinio baudos dydžio apskaičiavimo tikslais, yra 161 550 Eur²⁶⁸;
- (b) UAB „Kesė“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2019 m. vasario 2 d. UAB „Kesė“ nepateikė informacijos apie 2018 metų pajamas, gautas teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, taip pat nepateikė informacijos apie 2023 metais gautas bendrąsias pasaulines pajamas. Tyrimo metu surinkti duomenys tik apie UAB „Kesė“ 2022 metų bendrąsias pasaulines pajamas. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2022 metų bendrosios pasaulinės pajamos, kurios yra 191 889 Eur²⁶⁹;
- (c) UAB „Capital Home“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 8 d. iki 2020 m. vasario 29 d. UAB „Capital Home“ nepateikė informacijos apie 2019 metų pajamas, gautas teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, taip pat nepateikė informacijos apie 2023 metais gautas bendrąsias pasaulines pajamas. Tyrimo metu surinkti duomenys tik apie UAB „Capital Home“ 2020 metų bendrąsias pasaulines pajamas. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2020 metų bendrosios pasaulinės pajamos, kurios yra 77 510 Eur²⁷⁰.
- (232) UAB Capital Realty paaiškinimuose po Tyrimo išvadų nurodė nesutinkanti su nutarimo (230) pastraipoje nurodytomis tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusiomis pajamomis. UAB Capital Realty teigimu, jos, kaip franšizės davėjo, veikla Tyrimo metu nebuvo vertinta, tačiau baudos skaičiavimo tikslais yra atsižvelgiama būtent į šią UAB Capital Realty veiklą ir iš jos gautas pajamas. Jeigu UAB Capital Realty yra laikoma kitų franšizės gavėjų konkurente, tokiu atveju Konkurencijos taryba turėjo vertinti UAB Capital Realty pajamas tik iš komisinio (t. y. franšizės mokesčio kintamos dalies), o ne visų UAB Capital Realty, kaip franšizės davėjo, pajamų, nes franšizės davėjo veikla nebuvo apskritai vertinta.
- (233) Atsakydama į šiuos UAB Capital Realty argumentus, Konkurencijos taryba pažymi, kad UAB Capital Realty per UAB Capital Real Estate tam tikru laikotarpiu veikė ir kaip kitų „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų konkurentė (žr. nutarimo 3.1 dalį). Vis dėlto, nutarime aiškiai įvardinta, kad UAB Capital Realty, kaip juridinis asmuo, veikia kaip franšizės davėjas, kuris už tam tikrą mokesį suteikia teisę franšizę įsigyjantiems ūkio subjektams naudoti prekės ženklus bei verslo valdymo patirtį vykdant nekilnojamojo turto agentūrų veiklą (nutarimo (4) pastraipa). Taigi, nepagrįstai UAB Capital Realty teigia, neva Konkurencijos taryba apskritai nevertino jos, kaip franšizės davėjo, veiklos.
- (234) UAB Capital Realty iš franšizę įsigyjančių nekilnojamojo turto agentūrų gauna įvairias pajamas: kintamas franšizės mokesčio pajamas, startinio franšizės mokesčio pajamas, IT sistemų palaikymo pajamas, mokymų seminarų ir konsultacijų pajamas, Start-up mokymų pajamas, Power-Up mokymų pajamas. Visos šios franšizės davėjo pajamos priklauso nuo „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų veiklos rezultatų teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Taigi, įvertinus nustatytą pažeidimą, UAB Capital Realty tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusiomis pajamomis laikomos visos įmonės pajamos, gautos iš franšizę įsigijusių ūkio subjektų.
- (235) Be to, kaip savo praktikoje yra išaiškinęs LVAT, baudų apskaičiavimo taisyklės nenumato, kad su pažeidimu susijusiomis pajamomis galima laikyti tik tiesiogiai iš pažeidimo gautas pajamas²⁷¹.

²⁶⁸ Bylos 144 tomas, 12 lapas.

²⁶⁹ Bylos 160 tomas, 64 lapas.

²⁷⁰ Bylos 18 tomas, 51 lapas.

²⁷¹ LVAT 2017 m. sausio 24 d. nutartis adm. byloje Nr. P-I-146/2017, *Maxima LT, UAB ir UAB „Mantinga“ prieš Konkurencijos tarybą (dėl proceso atnaujinimo)*.

Atsižvelgiant į tai, į su pažeidimu susijusias pajamas įtraukus tik UAB Capital Realty pajamas, gautas iš kintamo franšizės mokesčio, nebūtų įvertintos netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos, taip pakenkiant baudų apskaičiavimo taisyklėmis siekiamiems tikslams.

- (236) UAB „CAPITAL Property“ paaiškinimuose po Tyrimo išvadų taip pat nurodė, kad iš nutarimo (229)(d) pastraipoje nurodytų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų reikia atimti pajamas, kurias įmonė tik surenka iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų pirkėjų ir perskirsto brokeriams. Šių pajamų įmonė realiai neuždirba ir tai yra jos išlaidos.
- (237) Atsakant į šiuos UAB „CAPITAL Property“ argumentus, pažymėtina, kad su pažeidimu susijusios pajamos yra visos įmonės pajamos, gautos iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo, iš šių pajamų neišskaičiuojant patiriamų išlaidų. Be to, Konkurencijos tarybos nustatytas pažeidimas yra susijęs su komisiniu mokesčiu už nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, todėl tuo labiau nėra pagrindo iš šių pajamų išskaičiuoti pajamas, kurias UAB „CAPITAL Property“ gauna iš tokių paslaugų pirkėjų.

14.1.2. Pažeidimo pavojingumas

- (238) Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 16 punktu, baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojama pardavimo vertės dalis, atsižvelgiant į aprašo 17, 18 punktuose numatytą ribą, nustatoma pagal pažeidimo pavojingumą. Baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojama pardavimo vertės dalis neviršija 30 proc. pardavimo vertės (Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 17 punktas). Draudžiamų konkurentų susitarimų dėl kainų nustatymo, rinkos pasidalijimo, gamybos ar pardavimo kiekių ribojimo atvejais baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojama pardavimo vertės dalis sudaro ne mažiau kaip 20 proc. nustatytos pardavimo vertės (Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 18 punktas).
- (239) Pažeidimo pavojingumas įvertinamas atsižvelgiant į su konkrečiu pažeidimu susijusias aplinkybes, tokias kaip pažeidimo pobūdis, visų pažeidimo dalyvių bendra rinkos dalis, pažeidimo geografinis plotas, kitos aplinkybės. Šių aplinkybių svarba ir jų vertinimo poreikis priklauso nuo kiekvieno konkretaus pažeidimo (Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 16 punktas).
- (240) LVAT praktikoje pripažįstama, kad susitarimai bei suderinti veiksmai dėl kainų nustatymo, pažeidžiantys Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimus, yra vieni sunkiausių ir žalingiausių konkurencijos teisės pažeidimų, vien šio susitarimo sudarymas daro žalą konkurencijos procesui ir ją apriboja. Konkurencijos taryba, skirdama sankciją už šį pažeidimą, neprivalo atsižvelgti į konkretų poveikį rinkai²⁷².
- (241) Vertinant pažeidimo pavojingumą, pastebėtina, kad šiuo atveju nagrinėjamas Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimus pažeidžiantis horizontalus susitarimas dėl kainų (kainos elementų) nustatymo. Tokie veiksmai, kuriuos atliko ūkio subjektai, yra draudžiami vien pagal jų tikslą riboti konkurenciją. LVAT taip pat yra pažymėjęs, kad susitarimai dėl kainų nustatymo vertintini kaip sunkūs konkurencijos teisės pažeidimai²⁷³.
- (242) Nagrinėjamo susitarimo tikslas buvo riboti konkurenciją kainomis „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų tinkle, veikiančiame visoje Lietuvoje. Susitarimas buvo susijęs su minimaliais įkainiais vartotojams nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugoms.
- (243) Atsižvelgiant į tai, ūkio subjektų pažeidimas laikomas sunkiu Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio pažeidimu.

²⁷² LVAT 2016 m. gegužės 2 d. sprendimo adm. byloje Nr. A-97-858/2016, UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą, 470, 472 p.; 2018 m. birželio 4 d. sprendimo adm. byloje Nr. eA-143-624/2018, UAB „Forum Cinemas“ prieš Konkurencijos tarybą, 149 p.

²⁷³ LVAT 2012 m. sausio 26 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁸⁵⁸-269/2012, UAB „Puse Plus Kaunas“ prieš Konkurencijos tarybą.

- (244) Vadovaujantis teisingumo, proporcingumo ir protingumo kriterijais, yra pagrįsta už pažeidimo pavojingumą susitarime dalyvavusiems ūkio subjektams nustatyti tokius dydžius:
- (a) UAB „CAPITAL Smart“, UAB Capital Real Estate, UAB „R.E. Experts“, UAB „CAPITAL Property“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“, UAB „Vita fortis“, UAB „Reita“, UAB „Nervelita“, UAB „CRB partners“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team, UAB „Eurobrokieriai“, UAB „FM Fuel“ ir MB „Mano rezidencija“ nustatyti 25 proc. dydį nuo pajamų, nurodytų nutarimo (229) pastraipoje;
 - (b) UAB Capital Realty nustatyti 25 proc. dydį nuo pajamų, nurodytų nutarimo (230) pastraipoje;
 - (c) UAB „Capital centras“, UAB „Capital Home“ ir UAB „Kesė“ skaičiuojant baudos dydį pagal bendrąsias pasaulines pajamas, nustatyti 5 proc. dydį nuo pajamų, nurodytų nutarimo (231) pastraipoje.
- (245) UAB Capital Realty paaiškinimuose po Tyrimo išvadų nurodė nesutinkanti su nutarimo (244)(b) pastraipoje nurodytu pažeidimo pavojingumo procentu. Kaip nurodė UAB Capital Realty, būtų pagrįsta nustatyti ne didesnę kaip 20 proc. pavojingumo dydį, nes tariamas susitarimas apėmė tik „Capital“ franšizės tinklo narius (angl. *intra-brand* konkurenciją) ir neapėmė konkurentų iš skirtingų kitų brokerių tinklų. Be to, „Capital“ franšizės tinklas užėmė mažiau nei 30 proc. nekilnojamojo turto pardavimo tarpininkavimo paslaugų rinkos Lietuvoje. Rinkoje veikė ir tebeveikia ne vienas stiprus konkurentas, todėl konkurencija tarp skirtingų prekės ženklų prekių buvo ir išlieka stipri. Atitinkamai, esant tokioms aplinkybėms ir kaip numatyta Europos Komisijos Vertikalių apribojimų gairėse, laikoma, jog yra mažai tikėtina, kad vien sumažėjusi to paties prekių ženklo platintojų konkurencija (t. y. konkurencija tarp to paties tiekėjo prekių ar paslaugų platintojų) gali turėti neigiamą poveikį vartotojams, jei skirtingų prekių ženklų platintojų konkurencija (t. y. konkurencija tarp skirtingų tiekėjų prekių ar paslaugų platintojų) yra stipri.
- (246) Pasisakant dėl šių UAB Capital Realty argumentų, pažymėtina, kad nagrinėjamas pažeidimas yra sunkus konkurencijos teisės pažeidimas, todėl skirti mažiausią galimą pažeidimo pavojingumo procentą, kaip kad nurodo UAB Capital Realty, nėra pagrindo. Be to, kaip savo praktikoje yra nurodęs LVAT, skiriamos baudos turi turėti atgrasomąjį poveikį. Vienas iš baudos už konkurencijos teisės pažeidimus tikslų yra atgrasymas nuo pažeidimo darymo, todėl itin mažos ekonominės sankcijos taikymas ar atleidimas nuo baudos mokėjimo šio tikslo nepasiektų²⁷⁴. Taigi mažesnio pažeidimo pavojingumo procento nustatymas, įvertinus visas su pažeidimu susijusias aplinkybes (t. y. nagrinėjamas susitarimas dėl kainos nustatymo savo tikslu riboja konkurenciją; susitarimas apėmė visą Lietuvos Respublikos teritoriją, kadangi sudarytas „Capital“ franšizės tinkle; susitarimas susijęs su minimaliais įkainiais vartotojams), nepasiektų Konkurencijos tarybos skiriama bauda siekiamų tikslų.
- (247) UAB „CRB partners“ taip pat nurodė nesutinkanti su nutarimo (244)(a) pastraipoje nurodytu pažeidimo pavojingumo procentu. UAB „CRB partners“ teigia, kad jai skiriamas dydis yra tokio pat dydžio kaip ir susitarimo iniciatoriams bei aktyviems dalyviams, dalyvavusiems svarstymuose dėl minimalaus tarifo nustatymo. Konkurencijos taryba nepateikė jokių paaiškinimų, kaip yra individualizuojamas baudos dydis, todėl nėra aišku, kodėl būtent UAB „CRB partners“ nustatomas

²⁷⁴ LVAT 2012 m. birželio 21 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵⁵²-2016/2012, UAB „Eksortus“, UAB „Specialus montažas – NTP“ prieš Konkurencijos tarybą; 2013 m. balandžio 25 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵²⁰-634/2013, Corporation of European Pharmaceutical Distributors N. prieš Konkurencijos tarybą; 2017 m. balandžio 18 d. nutartis adm. byloje Nr. A-899-858/2017, UAB „AMIC Lietuva“ prieš Konkurencijos tarybą; 2022 m. vasario 2 d. nutartis adm. byloje Nr. eA-1697-822/2021, UAB „Mano Būsto priežiūra“, UAB „Būsto aplinka“ ir kiti prieš Konkurencijos tarybą, 181 p.

toks procentas. UAB „CRB partners“ buvo vienas pasyviausių franšizės gavėjų ir toks baudos dydis neatitinka teisingumo ir protingumo principų.

- (248) Šie UAB „CRB partners“ argumentai taip pat nekeičia Konkurencijos tarybos vertinimo. Priešingai nei nurodo UAB „CRB partners“, Tyrimo metu Konkurencijos taryba nenustatė ūkio subjekto, kuris skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą ir (arba) atliko vadovaujamą vaidmenį. Tyrimo metu taip pat nenustatyta aplinkybių, rodančių tam tikrų ūkio subjektų nedidelę įtaką pažeidimo padarymui (žr. nutarimo 14.2.2 dalį). Priešingai, visų ūkio subjektų veiksmai buvo abipusiai.

14.1.3. Pažeidimo trukmė

- (249) Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punkte nurodyta, kad siekiant atsižvelgti į kiekvieno ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpį, pagal šio aprašo II skyriaus antrąjį skirsnį ir 16–18 punktus apskaičiuota suma dauginama iš 1, jeigu ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpis buvo metai arba mažiau negu metai. Jeigu ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpis buvo daugiau negu metai, pagal šio aprašo II skyriaus antrąjį skirsnį ir 16–18 punktus apskaičiuota suma dauginama iš dalyvavimo pažeidime mėnesių skaičiaus (naudojami visi dalyvavimo darant pažeidimą mėnesiai) ir dalijama iš 12.
- (250) „Capital“ nekilnojamojo turto agentūrų ir UAB Capital Realty pažeidimas truko bent jau nuo 2015 m. vasario 25 d. iki 2020 m. gruodžio 16 d. Atsižvelgiant į tai, bendra vieno tęstinio pažeidimo trukmė yra 69 mėnesiai.
- (251) Atsižvelgiant į kiekvieno ūkio subjekto dalyvavimo pažeidime laikotarpį, trukmė baudos skaičiavimo tikslais kiekvienam ūkio subjektui skaičiuojama individualiai:
- UAB Capital Realty dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB Capital Real Estate dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „R.E. Experts“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „Capital centas“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „CAPITAL Smart“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „CAPITAL Property“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „Kapitalo ekspertai“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - UAB „NT partneriai“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;

- (i) UAB „Capital Klaipėda“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d, o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - (j) UAB „Vita fortis“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d, o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 69 mėnesiai;
 - (k) UAB „Reita“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (l) UAB „Nervelita“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (m) UAB „Grosena“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (n) UAB Paulius ir Brokieriai dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (o) UAB Capital Team dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (p) MB „Mano rezidencija“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. gruodžio 16 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 46 mėnesiai;
 - (q) UAB „Kesė“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2019 m. vasario 2 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 23 mėnesiai;
 - (r) UAB „Eurobrokieriai“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2019 m. vasario 25 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 24 mėnesiai;
 - (s) UAB „FM Fuel“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2019 m. spalio 1 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 31 mėnuo;
 - (t) UAB „Capital Home“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2017 m. vasario 8 d., o pabaiga – 2020 m. vasario 29 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais pažeidimo trukmė yra – 36 mėnesiai;
 - (u) UAB „CRB partners“ dalyvavimo pažeidime pradžia – 2015 m. vasario 25 d., o pabaiga – 2020 m. birželio 30 d. Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 19 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra – 64 mėnesiai.
- (252) Taigi, visų ūkio subjektų atžvilgiu nutarimo (244) pastraipoje nurodyti dydžiai dauginami iš atitinkamo mėnesių skaičiaus ir yra dalinama iš 12.

14.1.4. Atgrasymas

- (253) Remiantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 20 punktu, siekiant atgrasyti ūkio subjektus nuo draudžiamų konkurentų susitarimų dėl kainų nustatymo, rinkos pasidalijimo, gamybos ar pardavimo kiekių ribojimo, šių pažeidimų atveju prie apskaičiuoto pagal šio aprašo 16–19 punktus bazinio

baudos dydžio pridedama suma, kuri yra lygi nuo 15 iki 25 proc. pagal šio aprašo II skyriaus antrąjį skirsnį nustatytos pardavimo vertės, atsižvelgiant į pažeidimo pavojingumą ir kitus konkrečiu atveju reikšmingus kriterijus.

- (254) Teismų praktikoje pripažįstama, kad skiriamos baudos turi turėti atgrasomąjį poveikį. Vienas iš baudos už konkurencijos teisės pažeidimus tikslų yra atgrasymas nuo pažeidimo darymo, todėl itin mažos ekonominės sankcijos taikymas ar atleidimas nuo baudos mokėjimo šio tikslo nepasiektų²⁷⁵. Paskirtos sankcijos turi turėti pakankamą atgrasomąjį poveikį tiek susitarimų dalyviams, tiek ir kitiems verslo subjektams²⁷⁶.
- (255) Siekiant, kad paskirtos baudos turėtų pakankamą atgrasomąjį poveikį, UAB Capital Realty, UAB „CAPITAL Smart“, UAB Capital Real Estate, UAB „R.E. Experts“, UAB „CAPITAL Property“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“, UAB „Vita fortis“, UAB „Reita“, UAB „Nouvelita“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team, UAB „Eurobrokieriai“, UAB „FM Fuel“, UAB „CRB partners“, MB „Mano rezidencija“ atžvilgiu prie apskaičiuoto bazinio baudos dydžio, nurodyto nutarimo (252) pastraipoje, pridedama 15 proc. nustatytos pardavimų vertės, nurodytos nutarimo (229), (230) pastraipose.
- (256) Atsižvelgiant į tai, kad UAB „Capital centras, UAB „Capital Home“ ir UAB „Kesė“ skirtini baudų dydžiai apskaičiuojami remiantis bendrosiomis pasaulinėmis pajamomis, Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 20 punktas šių ūkio subjektų atžvilgiu netaikomas.

14.2. Bazinio baudos dydžio tikslinimas

14.2.1. Atsakomybę lengvinančios ir sunkinančios aplinkybės

- (257) Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo tvarkos aprašo 22 punktu, nustačius Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalyje nurodytas atsakomybę lengvinančias aplinkybes (išskyrus atvejus, nurodytus aprašo 4.6 papunktyje) ir (arba) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje nurodytas atsakomybę sunkinančias aplinkybes, bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas arba didinamas.
- (258) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad atsakomybę lengvinančiomis aplinkybėmis laikoma tai, jog ūkio subjektai, padarę pažeidimą, savo noru užkirto kelią žalingoms pažeidimo pasekmėms, padėjo Konkurencijos tarybai tyrimo metu, atlygino padarytą žalą, savo valia nutraukė pažeidimą, neatliko konkurenciją ribojančių veiksmų, Konkurencijos tarybai tyrimo metu pateikdami rašytinį pripažinimo pareiškimą pripažino pažeidimą ir numatytą baudą, taip sudarydami sąlygas efektyviau atlikti tyrimą, pripažino Konkurencijos tarybos baigto tyrimo metu nustatytas esmines aplinkybes, taip pat tai, kad pažeidimą sudarantis elgesys buvo nulemtas valdžios institucijų veiksmų ir ūkio subjekto finansinė padėtis yra labai sunki.
- (259) Tyrimo metu atsakomybę lengvinančių aplinkybių nenustatyta.
- (260) UAB „CRB partners“ paaiškinimuose po Tyrimo išvadų nurodė, kad jos atžvilgiu turėtų būti nustatytos atsakomybę lengvinančios aplinkybės: UAB „CRB partners“ nutraukė franšizės sutartį 2020 m. liepos 1 d. ir tokiu būdu savanoriškai nutraukė pažeidimą; Tyrimo metu nenustatyta, kad UAB „CRB partners“ būtų atlikusi konkurenciją ribojančius veiksmus.

²⁷⁵ LVAT 2013 m. balandžio 25 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵²⁰-634/2013, *Corporation of European Pharmaceutical Distributors N.V. prieš Konkurencijos tarybą*.

²⁷⁶ LVAT 2017 m. rugsėjo 15 d. nutartis adm. byloje Nr. eA-909-552/2017, *VšĮ „Media medis“ ir UAB „Ministerium“ prieš Konkurencijos tarybą*; Teisingumo Teismo 2014 m. rugsėjo 4 d. sprendimo byloje Nr. C-408/12 P, *YKK Corporation ir kt. prieš Europos Komisiją*, 84 p. ir jame nurodyta teismų praktika.

- (261) Pasisakydama dėl šių UAB „CRB partners“ argumentų, Konkurencijos taryba pažymi, kad franšizės sutarties nutraukimas reiškia neteisėtų veiksmų pabaigą, o ne atsakomybę lengvinančią aplinkybę – pažeidimo nutraukimą savo valia. Be to, aplinkybė, kad pažeidimas pasibaigė iki Tyrimo pradėjimo yra reikšminga vertinant pažeidimo trukmę, todėl lengvinančios aplinkybės pritaikymas reikštų dvigubą naudą ūkio subjektams, padariusiems trumpus pažeidimus²⁷⁷. Galiausiai, UAB „CRB partners“ nepateikė jokių šių atsakomybę lengvinančią aplinkybę patvirtinančių įrodymų, nors, remiantis LVAT praktika, įrodinėjimo pareiga tenka ūkio subjektui, teigiančiam, kad jo atžvilgiu turi būti nustatyta tam tikra atsakomybę lengvinanti aplinkybė²⁷⁸.
- (262) Lengvinanti aplinkybė – ūkio subjektas neatliko konkurenciją ribojančių veiksmų – taip pat netaikytina UAB „CRB partners“ atžvilgiu. Šios atsakomybę lengvinančios aplinkybės pagrindu bauda gali būti sumažinta tiems ūkio subjektams, kurie pateikia pakankamus įrodymus, patvirtinančius, kad jie iš esmės nevykdė sudaryto draudžiamo susitarimo, t. y. sąmoningai nukrypo nuo susitarimo ir turėdami visas galimybes, jo nerealizavo. Sprendžiant dėl šios lengvinančios aplinkybės taikymo, turi būti matomi aiškūs ūkio subjekto veiksmai rinkoje, kurie patvirtintų, kad buvo nukrypta nuo draudžiamo susitarimo²⁷⁹. Tyrimo metu tokių aplinkybių nenustatyta, o ir pati UAB „CRB partners“ nepateikė jokių savo teiginius pagrindžiančių įrodymų.
- (263) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad atsakomybę sunkinančiomis aplinkybėmis laikoma tai, jog ūkio subjektai kliudė vykdyti tyrimą, slėpė padarytą pažeidimą, tęsė pažeidimą nepaisydami Konkurencijos tarybos įpareigojimo nutraukti neteisėtus veiksmus, pakartotinai per septynerius metus padarė Konkurencijos įstatymo pažeidimą, tęsė Europos Komisijos ar kitos Europos Sąjungos valstybės narės konkurencijos institucijos nustatytą SESV 101 ar 102 straipsnio pažeidimą, per septynerius metus padarė pažeidimą, panašų į Europos Komisijos ar kitos Europos Sąjungos valstybės narės konkurencijos institucijos nustatytą SESV 101 ar 102 straipsnio pažeidimą.
- (264) Tyrimo metu atsakomybę sunkinančių aplinkybių nenustatyta.

14.2.2. Kiekvieno ūkio subjekto įtaka pažeidimo padarymui

- (265) Vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 23 punktu, bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas arba didinamas atsižvelgiant į kiekvieno ūkio subjekto įtaką pažeidimo padarymui, kai pažeidimą padaro keli ūkio subjektai. Bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas ūkio subjektui, kai yra aplinkybės, susijusios su šio ūkio subjekto nedidele įtaka pažeidimo padarymui. Ūkio subjektui bazinis baudos dydis atitinkamai didinamas, jeigu jis skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą ir (arba) atliko vadovaujamą vaidmenį arba yra aplinkybės, susijusios su šio ūkio subjekto didele įtaka pažeidimo padarymui. Bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas arba didinamas pagal šį aprašo punktą, atsižvelgiant į tai, kiek reikšminga ūkio subjekto įtaka pažeidimo padarymui.
- (266) Tyrimo metu nenustatytas ūkio subjektas, kuris skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą ir (arba) atliko vadovaujamą vaidmenį. Taip pat nenustatytos aplinkybės, susijusios su šio ūkio subjekto didele įtaka pažeidimo padarymui.

²⁷⁷ Pirmosios instancijos teismo 2004 m. liepos 8 d. sprendimo byloje Nr. T-44/00, *Mannesmannröhren-Werke AG prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 280 p.

²⁷⁸ LVAT 2012 m. gegužės 17 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵²⁰-1301/2012, *Valstybinė ligonių kasa, Ortopedijos ir reabilitacijos paslaugų teikėjų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

²⁷⁹ LVAT 2011 m. kovo 28 d. sprendimas adm. byloje Nr. A⁵²⁵-2577/2011, *KOMAA ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. gegužės 17 d. nutartis adm. byloje Nr. A⁵²⁰-1301/2012, *Valstybinė ligonių kasa, Ortopedijos ir reabilitacijos paslaugų teikėjų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

- (267) Kaip savo praktikoje yra nurodęs LVAT, baudos mažinimo dėl pasyvaus elgesio atveju turi būti nustatytos tokios išskirtinės ar specifinės aplinkybės, susijusios su ūkio subjekto pasyvumu ar kitaip pasireiškusia nedidele įtaka pažeidimo padarymui, kurios, atsižvelgiant į teisingumo, protingumo principus, konkrečios situacijos aplinkybes, pakankamai aiškiai liudytų, kad bauda turėtų būti (dar labiau) sumažinta²⁸⁰. ESTT praktikoje taip pat yra nurodyta, kad šiame kontekste svarbu išsiaiškinti, ar laikotarpiu, kai ūkio subjektas dalyvavo sudarant neteisėtus susitarimus, jis iš tikrųjų jų neįgyvendino ir rinkoje elgėsi pagal konkurencijos principus, arba bent jau tai, kad jis taip aiškiai ir stipriai pažeidė pareigas įgyvendinti šį kartelį, kad sudarė kliūčių pačiam jo veikimui²⁸¹.
- (268) Tyrimo metu aplinkybių, rodančių ūkio subjektų nedidelę įtaką pažeidimo padarymui, nenustatyta.
- (269) UAB „CRB partners“ paaiškinimuose po Tyrimo išvadų nurodė, kad jai bauda turi būti mažinama dėl pasyvaus jos elgesio pažeidimo metu. Kaip nurodė UAB „CRB partners“, ji iš esmės tarpininkavimo veiklos nevykdė ir buvo mažiausiai pajamų iš tarpininkavimo veiklos gavęs subjektas. Pajamos 2019 metais iš tarpininkavimo veiklos buvo gautos tik iš 2 sandorių ir sudarė tik 11 906 Eur. Tai rodo ne tik tai, kad UAB „CRB partners“ praktiškai nevykdė tarpininkavimo veiklos, bet taip pat ir tai, kad bendrovė negalėjo turėti įtakos rinkai. UAB „CRB partners“ taip pat nurodė, kad 2016–2019 metais ji buvo sudariusi tik 8 tarpininkavimo sutartis, 4 sutartys buvo sudarytos su mažesniu nei 3 proc. komisiniu mokesčiu dyžiu, o kitos 4 – sudarytos su susijusiu asmeniu.
- (270) Atsakant į šiuos UAB „CRB partners“ argumentus, pažymėtina, kad šios aplinkybės savaime nepagrindžia UAB „CRB partners“ nedidelės įtakos pažeidimo padarymui. Be to, į ūkio subjekto gautas mažesnes pajamas yra atsižvelgta nustatant tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusias pajamas (žr. nutarimo (229)(i) pastraipą).
- (271) Taigi, šiuo atveju nėra pagrindo sumažinti ar padidinti baudą kuriam nors ūkio subjektui dėl įtakos pažeidimo padarymui.

14.3. Skiriamų baudų dydžiai

- (272) Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad už draudžiamus susitarimus ūkio subjektams skiriama pinigine bauda iki 10 proc. bendrųjų metinių pasaulinių pajamų praėjusiais finansiniais metais. Bendrosios pasaulinės pajamos – visos ūkio subjekto gautos pajamos visose pasaulio valstybėse.
- (273) Paaiškinimuose po Tyrimo išvadų UAB Capital Real Estate, UAB „Capital Klaipėda“, UAB Capital Team, UAB „CAPITAL Property“, UAB „CAPITAL Smart“, UAB „NT partneriai“, UAB „Vita fortis“, UAB „Reita“, UAB „Grosena“, UAB „R.E. Experts“ bei UAB „Nervelita“ nurodė nesutinkančios su Konkurencijos tarybos vertinimu, kaip turi būti apskaičiuojamos ūkio subjektų bendrosios pasaulinės pajamos. Ūkio subjektų teigimu, reikia atsižvelgti tik į tikrąsias uždirbtas pajamas, t. y. iš bendrųjų pajamų atimti lėšas, kurios nėra uždirbtos pajamos: lėšas, kurias franšizės tinklo nariai (i) tik surenka iš savo brokerių / kitų subjektų ir perskirsto kitiems subjektams (pavyzdžiui, skelbimų portalams, reklamos agentūroms ir pan.), (ii) surenka iš klientų ir perskirsto brokeriams, (iii) surenka iš administruojamų patalpų nuomininkų ir perskirsto savo klientams. Priešingu atveju, maksimalią baudos ribą nustatant atsižvelgus į tokias lėšas, kurios buvo gautos ir

²⁸⁰ LVAT 2017 m. rugsėjo 15 d. nutartis adm. byloje Nr. eA-909-552/2017, *VšĮ „Media medis“ ir UAB „Ministerium“ prieš Konkurencijos tarybą*.

²⁸¹ Bendrojo Teismo 2013 m. rugsėjo 16 d. sprendimo byloje Nr. T-386/10, *Dornbracht prieš Europos Komisiją*, 197 p. (patvirtintas Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-604/13P, 63 p.); 2013 m. rugsėjo 16 d. sprendimo byloje Nr. T-412/10, *Roca prieš Europos Komisiją*, 143 p. (patvirtintas Teisingumo Teismo 2017 m. sausio 26 d. sprendimo byloje Nr. C-638/13P, 76 p.); 2014 m. gruodžio 12 d. sprendimo byloje Nr. T-558/08, *Eni prieš Europos Komisiją*, 246 p.; 2015 m. rugsėjo 9 d. sprendimo byloje Nr. T-82/13, *Panasonic ir MT Picture Display prieš Europos Komisiją*, 178 p.

vėliau perskirstytos kitiems subjektams, bus pažeista 10 proc. maksimalios baudos riba ir reali ekonominė sankcija ženkliai viršys tikrąsias atitinkamo biuro uždirtbas bendrąsias pajamas.

- (274) UAB „CRB partners“ taip pat nurodė, kad iš jos bendrųjų pasaulinių pajamų turėtų būti išskaičiuotos pajamos, gautos iš dividendų bei palūkanų.
- (275) Šie ūkio subjektų paaiškinimai taip pat nėra pagrįsti. Kaip savo praktikoje yra patvirtinęs LVAT, bendrosios pasaulinės pajamos reiškia visas įmonės pajamas, nepriklausomai nuo šaltinio, kurios buvo gautos vykdant ūkinę–komercinę veiklą²⁸². Taigi, į šią kategoriją patenka visos įmonės pajamos, nepriklausomai nuo tokių pajamų šaltinio ar aplinkybės, kad į pajamas yra įskaiciuotos sumos, kurias įmonės perveda kitiems subjektams, pavyzdžiui, brokeriams, kaip kad nagrinėjamu atveju.
- (276) Be to, kaip savo praktikoje yra išaiškinęs ESTT, reikalavimu, pagal kurį SESV 101 straipsnį pažeidusiai įmonei skirta bauda neturi viršyti 10 proc. bendrosios įmonės apyvartos praėjusiais ūkiniais metais, būtent siekiama užtikrinti, kad pagal proporcingumo principą baudos poveikis atitinkamai įmonei būtų įvertinamas kiekvienu konkrečiu atveju, be kita ko, atsižvelgiant į apyvartą, kuri atspindi jos realią ekonominę situaciją pažeidimo padarymo laikotarpiu²⁸³. „Apyvartos“ sąvoka susijusi su prekių ar paslaugų pardavimų, kuriuos atliko atitinkama įmonė, verte, atspindinčia realią jos ekonominę padėtį²⁸⁴. Visgi, nacionalinė konkurencijos institucija turi turėti galimybę teisiniu ir faktiniu požiūriais išnagrinėti bet kokios informacijos, galinčios įtikinamai įrodyti, kad pelno (nuostolių) ataskaitoje nurodyta apyvarta neatspindi realios inkriminuojamos įmonės ekonominės padėties, pagrįstumą²⁸⁵.
- (277) Nagrinėjamu atveju ūkio subjektai tik deklaratyviai nurodė, kad iš bendrųjų pajamų turėtų būti išskaičiuotos tam tikros sumos, kadangi jos neatspindi realios įmonės ekonominės padėties. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo abejoti pačių ūkio subjektų finansinėse ataskaitose ar kituose buhalteriniuose dokumentuose nurodytų duomenų patikimumu vertinant įmonių ekonominę padėtį baudos skyrimo tikslais.
- (278) UAB Capital Realty²⁸⁶, UAB „CAPITAL Smart“²⁸⁷, UAB Capital Real Estate²⁸⁸, UAB „CAPITAL Property“²⁸⁹, UAB „R.E. Experts“²⁹⁰, UAB „Kapitalo ekspertai“²⁹¹, UAB „NT partneriai“²⁹², UAB „Capital Klaipėda“²⁹³, UAB „Vita fortis“²⁹⁴, UAB „Reita“²⁹⁵, UAB „Eurobrokeriai“²⁹⁶, UAB „Nervelita“²⁹⁷, MB „Mano rezidencija“²⁹⁸, UAB „Grosena“²⁹⁹,

²⁸² LVAT 2021 m. kovo 24 d. nutartis adm. byloje Nr. A-109-556/2021, UAB „Tikslo linija“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.

²⁸³ Teisingumo Teismo 2015 m. balandžio 23 d. sprendimo byloje Nr. C-227/14 P, *LG Display ir LG Display Taiwan prieš Europos Komisiją*, 48, 49 p.

²⁸⁴ Teisingumo Teismo 2017 m. rugsėjo 14 d. sprendimo byloje Nr. C-177/16, *Autortiesību un komunikēšanās konsultāciju aģentūra – Latvijas Autoru apvienība*, 65 p.

²⁸⁵ Teisingumo Teismo 2022 m. lapkričio 10 d. sprendimo byloje Nr. C-385/21, *Zenith Media Communications SRL* prieš Consiliul Concurenței, 39 p.

²⁸⁶ Bylos 141 tomas, 109–112, 118, 119 lapai, bylos 142 tomas, 5–7, 9, 10 lapai.

²⁸⁷ Bylos 152 tomas, 42 lapas, bylos 153 tomas, 29, 30 lapai.

²⁸⁸ Bylos 151 tomas, 35 lapas.

²⁸⁹ Bylos 148 tomas, 154 lapas.

²⁹⁰ Bylos 167 tomas, 20 lapas.

²⁹¹ Bylos 165 tomas, 39, 40 lapai, bylos 166 tomas, 3, 4 lapai.

²⁹² Bylos 163 tomas, 40 lapas.

²⁹³ Bylos 146 tomas, 26 lapas.

²⁹⁴ Bylos 170 tomas, 44 lapas.

²⁹⁵ Bylos 169 tomas, 25 lapas.

²⁹⁶ Bylos 157 tomas, 11 lapas.

²⁹⁷ Bylos 162 tomas, 40 lapas.

²⁹⁸ Bylos 161 tomas, 119, 122 lapai.

²⁹⁹ Bylos 159 tomas, 38 lapas.

UAB Capital Team³⁰⁰ apskaičiuoti baudų dydžiai viršija 10 proc. šių ūkio subjektų 2023 metų bendrųjų pasaulinių pajamų, todėl nurodytiems ūkio subjektams apskaičiuoti baudų dydžiai mažinami tiek, kad neviršytų Konkurencijos įstatyme nustatytos maksimalios galimos baudos, t. y. mažinami iki 10 proc. šių ūkio subjektų 2023 metų bendrųjų pasaulinių pajamų dydžio. UAB „FM Fuel“³⁰¹ 2023 metais neturėjo jokių bendrųjų metinių pasaulinių pajamų, t. y. nėra pajamų, iki kurių būtų galima mažinti apskaičiuotą baudos dydį, todėl šiam ūkio subjektui skiriama simbolinė 1 Eur dydžio bauda.

- (279) UAB „Capital Centras“³⁰² apskaičiuotas baudos dydis viršija 10 proc. 2023 metų bendrųjų pasaulinių pajamų, todėl UAB „Capital Centras“ apskaičiuotas baudos dydis mažinamas tiek, kad neviršytų Konkurencijos įstatyme numatytos maksimalios galimos baudos, t. y. mažinamas iki 10 proc. bendrųjų pasaulinių pajamų, gautų 2023 metais, dydžio.
- (280) UAB „Capital Home“³⁰³ apskaičiuotas baudos dydis viršija 10 proc. šios bendrovės 2020 metų bendrųjų pasaulinių pajamų, todėl UAB „Capital Home“ apskaičiuotas baudos dydis mažinamas tiek, kad neviršytų Konkurencijos įstatyme numatytos maksimalios galimos baudos, t. y. mažinamas iki 10 proc. bendrųjų pasaulinių pajamų, gautų 2020 metais, dydžio.
- (281) Apibendrinama nutarimo 14 dalyje nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba skiria pažeidimą padariusiems ūkio subjektams tokias baudas, jas suapvalinus iki dešimčių eurų į mažesnę pusę:
- (a) UAB Capital Realty – 88 880 (aštuoniasdešimt aštuonių tūkstančių aštuonių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
 - (b) UAB „CAPITAL Smart“ – 266 410 (dviejų šimtų šešiasdešimt šešių tūkstančių keturių šimtų dešimties) Eur baudą;
 - (c) UAB Capital Real Estate – 29 860 (dvidešimt devynių tūkstančių aštuonių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
 - (d) UAB „CAPITAL Property“ – 6 150 (šešių tūkstančių vieno šimto penkiasdešimties) Eur baudą;
 - (e) UAB „R.E. Experts“ – 46 580 (keturiasdešimt šešių tūkstančių penkių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
 - (f) UAB „Kapitalo ekspertai“ – 13 500 (trylikos tūkstančių penkių šimtų) Eur baudą;
 - (g) UAB „NT partneriai“ – 25 500 (dvidešimt penkių tūkstančių penkių šimtų) Eur baudą;
 - (h) UAB „Capital Klaipėda“ – 26 450 (dvidešimt šešių tūkstančių keturių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
 - (i) UAB „Vita fortis“ – 26 590 (dvidešimt šešių tūkstančių penkių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
 - (j) UAB „Reita“ – 27 730 (dvidešimt septynių tūkstančių septynių šimtų trisdešimties) Eur baudą;
 - (k) UAB „FM Fuel“ – 1 (vieno) Eur baudą;
 - (l) UAB „Eurobrokieriai“ – 2 700 (dviejų tūkstančių septynių šimtų) Eur baudą;
 - (m) UAB „Nervelita“ – 8 210 (aštuonių tūkstančių dviejų šimtų dešimties) Eur baudą;

³⁰⁰ Bylos 154 tomas, 23 lapas.

³⁰¹ Bylos 158 tomas, 8 lapas.

³⁰² Bylos 144 tomas, 12 lapas.

³⁰³ Bylos 18 tomas, 51 lapas.

- (n) MB „Mano rezidencija“ – 3 790 (trijų tūkstančių septynių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
- (o) UAB „Grosena“ – 1 640 (vieno tūkstančio šešių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
- (p) UAB Paulius ir Brokieriai – 16 280 (šešiolikos tūkstančių dviejų šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
- (q) UAB Capital Team – 60 540 (šešiasdešimt tūkstančių penkių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
- (r) UAB „Capital centras“ – 16 150 (šešiolikos tūkstančių vieno šimto penkiasdešimties) Eur baudą;
- (s) UAB „Capital Home“ – 7 750 (septynių tūkstančių septynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
- (t) UAB „Kesė“ – 18 380 (aštuoniolikos tūkstančių trijų šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
- (u) UAB „CRB partners“ – 17 660 (septyniolikos tūkstančių šešių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą.

15. Procedūros nutraukimas

- (282) Konkurencijos įstatymo 28 straipsnio 3 dalies 1 punkte nustatyta, kad Konkurencijos taryba priima nutarimą tyrimą nutraukti, jeigu tyrimo metu paaiškėja, jog teisės pažeidimo nėra.
- (283) Tyrimo metu nebuvo surinkta pakankamai įrodymų, kurie patvirtintų, kad ūkio subjektų susitarime dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio dalyvavo UAB „NT svajonė“, MB „Kereros investicijos“, UAB „Trys šimtai“, UAB „Vativa“, UAB „NT profesionalų grupė“, MB NT akademija ir UAB „LASA NOVA“. Atsižvelgiant į tai, procedūra šių ūkio subjektų atžvilgiu nutraukiama.

Vadovaudamasi Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir 2 dalimi, 28 straipsnio 3 dalies 1 punktu, 35 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 36 straipsnio 1 dalimi, 37 straipsniu, taip pat Baudų, skiriamų už Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo pažeidimus, dydžio nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. sausio 18 d. nutarimu Nr. 64,

Konkurencijos taryba n u t a r i a :

1. Pripažinti, kad UAB Capital Realty, UAB „CAPITAL Smart“, UAB Capital Real Estate, UAB „CAPITAL Property“, UAB „CRB partners“, UAB „R.E. Experts“, UAB „Capital centras“, UAB „Kapitalo ekspertai“, UAB „NT partneriai“, UAB „Capital Klaipėda“, UAB „Vita fortis“, UAB „Reita“, UAB „FM Fuel“, UAB „Eurobrokieriai“, UAB „Capital Home“, UAB „Nouvelita“, MB „Mano rezidencija“, UAB „Grosena“, UAB Paulius ir Brokieriai, UAB Capital Team, UAB „Kesė“, sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą dėl minimalaus 3 proc. komisinio mokesčio nustatymo (fiksavimo). Tokiu būdu ūkio subjektai pažeidė Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimus.
2. Už šio nutarimo rezoliucinės dalies 1 punkte nurodytą pažeidimą skirti pinigines baudas:
 - 2.1. UAB Capital Realty skirti 88 880 (aštuoniasdešimt aštuonių tūkstančių aštuonių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
 - 2.2. UAB „CAPITAL Smart“ skirti 266 410 (dviejų šimtų šešiasdešimt šešių tūkstančių keturių šimtų dešimties) Eur baudą;

- 2.3. UAB Capital Real Estate skirti 29 860 (dvidešimt devynių tūkstančių aštuonių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.4. UAB „CAPITAL Property“ skirti 6 150 (šešių tūkstančių vieno šimto penkiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.5. UAB „CRB partners“ skirti 17 660 (septyniolikos tūkstančių šešių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.6. UAB „R.E. Experts“ skirti 46 580 (keturiasdešimt šešių tūkstančių penkių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
 - 2.7. UAB „Capital centras“ skirti 16 150 (šešiolikos tūkstančių vieno šimto penkiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.8. UAB „Kapitalo ekspertai“ skirti 13 500 (trylikos tūkstančių penkių šimtų) Eur baudą;
 - 2.9. UAB „NT partneriai“ skirti 25 500 (dvidešimt penkių tūkstančių penkių šimtų) Eur baudą;
 - 2.10. UAB „Capital Klaipėda“ skirti 26 450 (dvidešimt šešių tūkstančių keturių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.11. UAB „Vita fortis“ skirti 26 590 (dvidešimt šešių tūkstančių penkių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
 - 2.12. UAB „Reita“ skirti 27 730 (dvidešimt septynių tūkstančių septynių šimtų trisdešimties) Eur baudą;
 - 2.13. UAB „FM Fuel“ skirti 1 (vieno) Eur baudą;
 - 2.14. UAB „Eurobrokeriai“ skirti 2 700 (dviejų tūkstančių septynių šimtų) Eur baudą;
 - 2.15. UAB „Capital Home“ skirti 7 750 (septynių tūkstančių septynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.16. UAB „Nervelita“ skirti 8 210 (aštuonių tūkstančių dviejų šimtų dešimties) Eur baudą;
 - 2.17. MB „Mano rezidencija“ skirti 3 790 (trijų tūkstančių septynių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
 - 2.18. UAB „Grosena“ skirti 1 640 (vieno tūkstančio šešių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.19. UAB Paulius ir Brokeriai skirti 16 280 (šešiolikos tūkstančių dviejų šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
 - 2.20. UAB Capital Team skirti 60 540 (šešiasdešimt tūkstančių penkių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
 - 2.21. UAB „Kesė“ skirti 18 380 (aštuoniolikos tūkstančių trijų šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą.
3. Nutraukti procedūrą dėl UAB „NT svajonė“, MB „Kereros investicijos“, UAB „Trys šimtai“, UAB „Vativa“, UAB „NT profesionalų grupė“, MB NT akademija ir UAB „LASA NOVA“ veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams.

Nutarimas gali būti skundžiamas Regionų administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo jo įteikimo dienos arba nuo jo paskelbimo Konkurencijos tarybos interneto svetainėje *kt.gov.lt* dienos, atsižvelgiant į tai, kas įvyksta pirmiau.

Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 39 straipsniu, paskirta piniginė bauda per tris mėnesius nuo nutarimo paskelbimo Konkurencijos tarybos interneto svetainėje *kt.gov.lt* dienos turi būti sumokėta į

biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą³⁰⁴ (įmokos kodas 6920, lėšų gavėjas Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, juridinio asmens kodas 188659752).

Per nurodytą terminą nesumokėjus baudos, skaičiuojamos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.210 straipsnio 2 dalyje nurodytos palūkanos. Palūkanos neskaičiuojamos baudos ar jos dalies mokėjimo atidėjimo laikotarpiu ir tuo atveju, kai Konkurencijos taryba priima sprendimą nesikreipti į antstolį dėl baudos priverstinio išieškojimo.

Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 33 straipsnio 3 dalimi, skundo padavimas dėl Konkurencijos tarybos nutarimo, kuriuo už Konkurencijos įstatymo pažeidimą ūkio subjektui paskirta bauda, nesustabdo Konkurencijos tarybos nutarimo vykdymo, išskyrus atvejus, kai Konkurencijos taryba, vadovaudamasi šio įstatymo 39 straipsnio 7 dalimi, priima sprendimą nesikreipti į antstolį dėl baudos priverstinio išieškojimo arba jeigu teismas nusprendžia kitaip. Konkurencijos taryba priima sprendimą nesikreipti į antstolį dėl priverstinio baudos išieškojimo bylinėjimosi teisme laikotarpiu, kai Konkurencijos tarybos nutarimas, kuriuo paskirta bauda, apskundžiamas teismui ir ūkio subjektas pateikia Konkurencijos tarybai finansų įstaigos suteikiamą finansinę garantiją ir (arba) draudimo įmonės laidavimo draudimą, kurie padengtų paskirtos baudos sumą (Konkurencijos įstatymo 39 straipsnio 7 dalis).

Pirmininkė

Jolanta Ivanauskienė

³⁰⁴ Nr. LT78 7290 0000 0013 0151 (AS „Citadele banka“ Lietuvos filialas); Nr. LT74 4010 0510 0132 4763 (Luminor Bank AS Lietuvos skyrius); Nr. LT05 7044 0600 0788 7175 (AB SEB bankas); Nr. LT32 7180 0000 0014 1038 (AB Šiaulių bankas); Nr. LT24 7300 0101 1239 4300 (AB „Swedbank“); LT42 7230 0000 0012 0025 (UAB Medicinos bankas).