Išrašas

LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

NUTARIMAS
DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŪRŲ IR JAS VIENIJANČIOS ASOCIACIJOS VEIKSMŲ ATITIKTIES LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS ĮSTATYMO 5 STRAIPSNIO IR SUTARTIES DĖL EUROPOS SĄJUNGOS VEIKIMO 101 STRAIPSNIO REIKALAVIMAMS

2022 m. gruodžio 27 d.
Vilnius

Turinys

1. Santrauka ... 4

2. Ūkio subjektų veikla, veikimo pagrindai bei šiai veiklai vykdyti reikiamos žinios, gebėjimai ir patirtis ... 7

2.1. Nekilnojamojo turto agentūrų veikla ... 7

2.2. Nekilnojamojo turto brokerių žinios, gebėjimai ir patirtis, reikalingi nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai vykdyti ... 9

2.3. Nekilnojamojo turto brokerių veikimo pagrindai bei jų samdymo galimybės ... 9

3. Nagrinėjami ūkio subjektai ... 11

3.1. LNTAA ... 11

3.2. LNTAA priklausančios (priklausiusios) nekilnojamojo turto agentūros ... 13

4. Nagrinėjamų veiksmų aplinkybės ... 28

4.1. LNTAA Etikos kodekso nuostatos ... 28

4.2. LNTAA Etikos kodekso priėmimas ir paskelbimas ... 29

4.2.1. LNTAA 2015 m. kovo 4 d. visuotinis narių susirinkimas ir LNTAA Etikos kodekso nuostatų derinimas ... 29

4.2.2. LNTAA Etikos kodekso patvirtinimas ... 36

4.2.3. LNTAA Etikos kodekso įsigaliojimas ir paskelbimas ... 39

4.2.4. LNTAA Etikos kodekso priėmimo ir paskelbimo aplinkybių apibendrinimas ... 41

4.3. Nekilnojamojo turto agentūros, įstojusios į Asociaciją LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu ... 42

4.4. LNTAA etikos komisija ... 46

4.4.1. LNTAA etikos komisijos nagrinėti skundai dėl LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 21 straipsnių nesilaikymo ... 46

4.4.2. LNTAA etikos komisijos nagrinėti skundai dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio nesilaikymo ... 47

4.4.3. LNTAA narių informavimas apie LNTAA etikos komisijos sprendimus ... 49

4.5. Kitos aplinkybės, susijusios su LNTAA Etikos kodekso taikymu praktikoje 50
4.6. LNTAA kreipimasis į Konkurencijos tarybą ir LNTAA Etikos kodekso sustabdymas 54
4.7. Ūkio subjektų paaiškinimai Tyrimo metu 55
4.7.1. LNTAA paaiškinimai 55
4.7.2. LNTAA priklausančių (priklausiusių) nekilnojamojo turto agentūrų paaiškinimai 56
5. Tyrimo išvados ir ūkio subjektų paaiškinimai dėl jų 58
5.1. Tyrimo išvados 58
5.2. Ūkio subjektų rašytiniai paaiškinimai dėl Tyrimo išvadų ir paaiškinimai išklausymo posėdžio metu..... 59
5.2.1. Ūkio subjektų rašytiniai paaiškinimai 59
5.2.1.1. Dėl LNTAA Etikos kodekso priėmimo aplinkybių, reikšmės, nekilnojamojo turto agentūrų įstojimo į LNTAA tikslų 60
5.2.1.2. Dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų teisėtumo 61
5.2.1.2.1. Dėl tiesioginio bendravimo negalimumo principo 61
5.2.1.2.2. Dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio 62
5.2.1.3. Dėl LNTAA Etikos kodekso veikimo praktikoje 63
5.2.1.4. Dėl ūkio subjektų ketinimų ir kaltės 64
5.2.1.5. Dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo ir tarpusavio konkurencijos 65
5.2.1.6. Dėl susitarimo kvalifikavimo 66
5.2.1.7. Dėl lengvinančių aplinkybių 66
5.2.1.8. Dėl baudų taikymo ir jų dydžio 67
5.2.1.9. Dėl kitų aplinkybių 69
5.2.2. Ūkio subjektų paaiškinimai išklausymo posėdžio metu 72
6. Atitinkama rinka ir jos dalyviai 76
6.1. Prekės rinka 77
6.1.1. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimas 77
6.1.2. Nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimas 78
6.2. Geografinė rinka 78
6.3. Atitinkama rinka ir jos dalyviai 80
7. Nagrinėjamų veiksmų vertinimas Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio prasme 80
7.1. Nagrinėjamų ūkio subjektų susitarimas 80
7.2. Ūkio subjektų veiksmų vertinimas 83
7.2.1. LNTAA veiksmų vertinimas 83
7.2.2. LNTAA narių, patvirtinusių LNTAA Etikos kodeksą, veiksmų vertinimas 84
7.2.3. LNTAA narių, įstojusių į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, veiksmų vertinimas 86
7.2.4. LNTAA narių, neteikiančių nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, veiksmų vertinimas 87

7.2.5. Ūkio subjektų argumentai dėl atsiribojimo nuo susitarimo ir susitarimo nerealizavimo ... 90
7.2.6. Išvada dėl susitarimo ... 93
8. Nagrinėjamo susitarimo įtaka konkurencijai ... 93
8.1. Teisinis reguliavimas ir praktika ... 93
8.2. LNTAA ir jos narių sudaryto susitarimo dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klientų neviliojimo įtaka konkurencijai ... 95
8.3. LNTAA ir jos narių sudaryto susitarimo dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo įtaka konkurencijai ... 97
8.4. Ūkio subjektų argumentai dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio ir Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto santykio ... 99
8.5. Ūkio subjektų argumentai dėl susitarimo įtakos konkurencijai ... 101
9. Susitarimo vertinimas pagal mažareikšmiškumo ir išimties kriterijus ... 103
10. Nagrinėjamų veiksmų vertinimas SESV 101 straipsnio prasme ... 104
11. Kitų ūkio subjektų argumentų vertinimas ... 106
12. Išvada ... 106
13. Sankcijos ... 107
13.1. Bazinis baudos dydis ... 107
13.1.1. Baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojamos pajamos ... 107
13.1.2. Pardavimų vertė ... 107
13.1.3. Pažeidimo pavojingumas ... 114
13.1.4. Pažeidimo trukmė ... 115
13.2. Bazinio baudos dydžio tikslinimas ... 122
13.2.1. Atsakomybę lengvinančios ir sunkinančios aplinkybės ... 122
13.2.2. Įtaka pažeidimo padarymui ... 125
13.3. Atsakomybės taikymas UAB „Verslo strategai“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ ir UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ atžvilgiu .. 126
13.4. Ūkio subjektų 10 proc. bendrųjų metinių pajamų įvertinimas ... 127
13.5. Ūkio subjektams skiriamų baudų dydžiai ... 127
14. Pažeidimo tyrimo procedūros nutraukimas dalies nagrinėtų veiksmų atžvilgiu ... 129

1. Santrauka

(1) Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos (toliau – LNTAA, Asociacija) nariai 2015 m. balandžio 15 d. patvirtino atnaujintą LNTAA etikos kodeksą (toliau – LNTAA Etikos kodeksas), kuriame buvo įtvirtinti:

(a) tiesioginio bendravimo negalimumo principas, pagal kurį kiekvienas LNTAA agentūroje dirbantis nekilnojamojo turto specialistas turėjo bendrauti tik su savo klientu ir vengti tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais (LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 straipsniai);

(b) nuostata, kuri neetišku elgesiu laikė LNTAA narių veiksmus, kuriais buvo siekiama vilioti kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistus (LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis).

(2) LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu LNTAA priklausė 15 nekilnojamojo turto agentūrų. Po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo į LNTAA įstojo dar 24 nekilnojamojo turto agentūros. Tam, kad praktikoje būtų užtikrinamas LNTAA Etikos kodekso nuostatų įgyvendinimas, LNTAA buvo įtvirtintas kolegialus organas – LNTAA etikos komisija. Ši komisija reguliariai nagrinėjo LNTAA narių skundus dėl LNTAA Etikos kodekse įtvirtintų nuostatų pažeidimų, įskaitant ir dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

(3) Konkurencijos tarybai pradėjus tyrimą, LNTAA Etikos kodekso galiojimas buvo sustabdytas nuo 2019 m. birželio 10 d.

(4) Konkurencijos taryba nustatė, jog LNTAA Etikos kodekse įtvirtindami tiesioginio bendravimo negalimumo principą, LNTAA nariai siekė išvengti tarpusavio konkurencijos, jog kiekvienas LNTAA narys neprarastų savo turimų klientų, su kuriais yra sudarytos išimtinės sutartys. Taip pat LNTAA ir jos nariai susitarė nekonkuruoti dėl vienas kito nekilnojamojo turto brokerių, t. y. žmogiškųjų išteklių. Konkurencijos taryba nustatė, jog tiek LNTAA, tiek LNTAA nariai, kurie patvirtino LNTAA Etikos kodeksą, tiek LNTAA nariai, kurie įstojo į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo ir sutiko laikytis LNTAA Etikos kodekso, išreiškė bendrą valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Nei vienas iš LNTAA narių viešo atsiribojimo prasme neatsiribojo nuo susitarimo, todėl visi ūkio subjektai pripažinti susitarimo dalyviais. Konkurencijos taryba sprendė, jog patvirtinus atnaujintą LNTAA Etikos kodeksą buvo sudarytas konkurenciją pagal tikslą ribojantis susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, t. y. rinkos pasidalijimo.

(5) Įvertinusi draudžiamame susitarime dalyvavusių ūkio subjektų pajamas, pažeidimo trukmę, jo pavojingumo laipsnį, atsižvelgusi į tai, kad nebuvo nustatytos ūkio subjektų atsakomybę lengvinančios ar sunkinančios aplinkybės (išskyrus LNTAA, kuriai buvo nustatyta atsakomybę lengvinanti aplinkybė – pagalba Konkurencijos tarybai tyrimo metu), nesutikdama su ūkio subjektų argumentu, jog sankcijos ūkio subjektams neturėtų būti taikomos, nes ūkio subjektai veikė gera valia ir negalėjo suprasti savo veiksmų neteisėtumo, tačiau įvertindama ūkio subjektų pažeidimo specifinį pobūdį, Konkurencijos taryba paskyrė Asociacijai ir visoms draudžiamame susitarime dalyvavusioms nekilnojamojo turto agentūroms, t. y. UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „AIDILA“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON), UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB „JG FRANCHISE“, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB „REON“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Namelita“, baudas.

(6) Įvertinusi tai, kad dalis nekilnojamojo turto agentūrų (UAB „Verslo strategai“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ ir UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“) galimai nevykdo ūkinės veiklos ir negauna pajamų, Konkurencijos taryba nusprendė, kad šių įmonių atžvilgiu baudos skyrimas nebūtų tikslinga, proporcinga ir teisinga priemonė, todėl šiems ūkio subjektams Konkurencijos taryba netaikė Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje numatytų sankcijų.

(7) Konkurencijos taryba 2022 m. gruodžio 27 d. posėdyje išnagrinėjo klausimą dėl nekilnojamojo turto agentūrų ir jas vienijančios asociacijos veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau taip pat – SESV) 101 straipsnio reikalavimams.

Konkurencijos taryba n u s t a t ė :

(8) Konkurencijos taryba, atsižvelgdama į LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 16, 21, 24 straipsniuose įtvirtintas nuostatas ir įtardama, kad LNTAA ir jos nariai galėjo sudaryti konkurenciją ribojančius susitarimus dėl klientų bei darbuotojų neviliojimo, keistis komerciškai jautria informacija, taip pat atlikti kitus konkurenciją ribojančius veiksmus, kurie pažeidžia Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimus, 2019 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. 1S-56 (2019) pradėjo tyrimą „Dėl nekilnojamojo turto agentūrų ir jas vienijančių asociacijų veiksmų atitikties Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 101 straipsnio reikalavimams“ (toliau – Tyrimas).

(9) Konkurencijos taryba 2020 m. birželio 9 d. nutarimu Nr. 1S-64 (2020) ir 2021 m. rugpjūčio 31 d. nutarimu Nr. 1S-94 (2021) papildė Tyrimą naujais pažeidimu įtariamais ūkio subjektais.

(10) Konkurencijos tarybos 2021 m. gegužės 25 d. nutarimu Nr. 1S-51 (2021) Tyrimas buvo išskirtas į du tyrimus: (I) tyrimą dėl nekilnojamojo turto agentūrų ir jas vienijančios asociacijos veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams bei (II) tyrimą dėl Lietuvos nekilnojamojo turto brokerių asociacijos ir jos narių veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams[1].

(11) Tiriami buvo šie ūkio subjektai:

(a) LNTAA (įmonės kodas 300661620);
(b) UAB „Adomax“ (įmonės kodas 301067535);
(c) UAB „ADOMUS“ (įmonės kodas 300611578);
(d) UAB „AIDILA“ (įmonės kodas 140812366);
(e) UAB APUS TURTAS (įmonės kodas 302249875);
(f) UAB „AUGIDA“ (įmonės kodas 123305211);
(g) UAB Capital Realty (įmonės kodas 303036360);
(h) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ (įmonės kodas 300136722);
(i) UAB „Namų partneriai“ (įmonės kodas 303531379);
(j) UAB „Etapas“ (įmonės kodas 136039586);
(k) UAB „Gijoneda“ (įmonės kodas 163749811);
(l) UAB „Hausa“ (įmonės kodas 303242830);
(m) UAB „Inreal“ (įmonės kodas 300576166);
(n) MB „Juda NT“ (įmonės kodas 304178619);
(o) LENDOR ESTATE, MB (įmonės kodas 303009801);
(p) UAB „NTA 21 Amžius“ (įmonės kodas 303047410);
(q) UAB „NT Savas Būstas“ (įmonės kodas 302240762);
(r) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas (įmonės kodas 111645042);
(s) UAB „ONTEX“ (įmonės kodas 300521554);
(t) UAB „Pamario NT“ (įmonės kodas 304435985);
(u) UAB „Proreal Invest“ (įmonės kodas 302827051);

[1] Tyrimas dėl Lietuvos nekilnojamojo turto brokerių asociacijos ir jos narių veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams buvo nutrauktas Konkurencijos tarybos 2021 m. birželio 23 d. nutarimu Nr. 1S-65 (2021).

(v) UAB Rebesta (įmonės kodas 303021180);
(w) UAB „JG FRANCHISE“ (įmonės kodas 302642056);
(x) UAB Renatos namai (įmonės kodas 304197391);
(y) UAB „Resolution LT“ (įmonės kodas 300631876);
(z) UAB „Rezidentas“ (įmonės kodas 303242727);
(aa) UAB „Oberstata“ (įmonės kodas 304572350);
(bb) UAB Trakų grupė (įmonės kodas 303230290);
(cc) MB NT paslaugų centras (įmonės kodas 304844081);
(dd) UAB URBAN ESTATE (įmonės kodas 304909127);
(ee) UAB „ES Investment“ (įmonės kodas 301558609);
(ff) UAB „VILNIAUS TURTAS“ (įmonės kodas 301488580);
(gg) UAB „CITUS“ (įmonės kodas 302714235);
(hh) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ (įmonės kodas 300610704);
(ii) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras (įmonės kodas 300663361);
(jj) UAB „REON“ (įmonės kodas 302554325);
(kk) UAB „Laurus Real Estate“ (įmonės kodas 302589461);
(ll) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ (įmonės kodas 135747034);
(mm) UAB „Verslo strategai“ (įmonės kodas 304502117);
(nn) UAB „Namelita“ (įmonės kodas 304451943).

(12) Tyrimo metu, siekiant gauti informacijos, Konkurencijos taryba kreipėsi į tiriamus ūkio subjektus dėl dokumentų ir informacijos pateikimo. Ūkio subjektai Konkurencijos tarybai pateikė atitinkamą informaciją ir paaiškinimus.

(13) Tyrimo metu nustatytos aplinkybės ir padarytos išvados buvo išdėstytos Konkurencijos tarybos Draudžiamų susitarimų tyrimo grupės 2022 m. rugpjūčio 3 d. pranešime apie įtariamą pažeidimą Nr. 6S-22 (2022) „Dėl nekilnojamojo turto agentūrų ir jas vienijančios asociacijos veiksmų atitikties Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 101 straipsnio reikalavimams“ (toliau – Pranešimas apie įtariamą pažeidimą).

(14) Procedūros dalyviams buvo sudarytos galimybės susipažinti su Pranešimu apie įtariamą pažeidimą ir bylos medžiaga bei pateikti paaiškinimus dėl įtariamo Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio pažeidimo, taip pat būti išklausytiems Konkurencijos tarybos 2022 m. lapkričio 8 d. bylos nagrinėjimo posėdžio metu.

2. Ūkio subjektų veikla, veikimo pagrindai bei šiai veiklai vykdyti reikiamos žinios, gebėjimai ir patirtis

2.1. Nekilnojamojo turto agentūrų veikla

(15) Nutarime nagrinėjami ūkio subjektų veiksmai yra susiję su nekilnojamojo turto agentūrų vykdoma tarpininkavimo veikla[2], įskaitant konsultacijas ir vertinimo paslaugas, susijusias su nekilnojamojo turto pirkimu, pardavimu ir nuoma, už atlygį ar pagal sutartį.

(16) Nekilnojamojo turto agentūrų teikiamas tarpininkavimo paslaugas klientai įsigyja norėdami parduoti, įsigyti, išnuomoti ar išsinuomoti nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto agentūros yra tarpininkai tarp nekilnojamojo turto pirkėjų ir pardavėjų arba nuomotojų, kurie už tam tikrą sutartyje apibrėžtą užmokestį (įprastai tam tikrą kliento mokamą komisinį mokestį) vykdo įvairią su nekilnojamuoju turtu susijusią veiklą – teikia konsultacijas dėl būsto pardavimo, įsigijimo, nuomos, padeda nustatyti ar gauti geriausią kainą, organizuoja parduodamo ar nuomojamojo būsto

[2] Pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių, į nekilnojamojo turto agentūrų veiklos klasę įeina nekilnojamojo turto tarpininkų atliekama nekilnojamojo turto paslaugų veikla: a) tarpininkavimas perkant, parduodant ir nuomojant nekilnojamąjį turtą už atlygį ar pagal sutartį; b) konsultacijos ir vertinimo paslaugos, susijusios su nekilnojamojo turto pirkimu, pardavimu ir nuoma, už atlygį ar pagal sutartį; c) nekilnojamojo turto sąlyginio deponavimo agentų veikla.

reklamą, vykdo susitikimus su potencialiais pirkėjais ar nuomininkais, padeda klientams tvarkyti su sandorio sudarymu susijusius dokumentus ir atlieka kitus veiksmus, reikalingus sudarant sandorį.

(17) Prieš pradedant teikti nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas tarp kliento ir nekilnojamojo turto agentūros ir (ar) brokerio įprastai yra sudaromos dvišalės, t. y. tarp nekilnojamojo turto agentūros ir kliento arba tarp nekilnojamojo turto brokerio ir kliento, arba trišalės sutartys, t. y. tarp nekilnojamojo turto agentūros, brokerio bei kliento[3]. Priklausomai nuo sudarytos sutarties pobūdžio, klientas už suteiktas nekilnojamojo turto paslaugas sumoka nekilnojamojo turto agentūrai arba brokeriui. Nekilnojamojo turto agentūros (jose dirbantys nekilnojamojo turto brokeriai) tarpininkavimo paslaugas klientams teikia išimtinių arba neišimtinių sutarčių pagrindu. Išimtinių sutarčių atveju nekilnojamojo turto brokeris yra vienintelis atitinkamo objekto pardavėjas, kuris žino, jog sandorio sudarymo atveju gaus sutartyje numatytą komisinį atlygį.

(18) Remiantis Tyrimo metu surinktais duomenimis[4], išimtinės sutartys yra naudingos klientams, kadangi nekilnojamojo turto brokeris yra suinteresuotas investuoti į objekto reklamą, kokybišką jo pristatymą, aktyviai ieško potencialių pirkėjų. Išimtinės sutarties galiojimo laikotarpis yra ribotas, todėl nekilnojamojo turto brokeris yra suinteresuotas greičiau rasti pirkėją. Neišimtinės sutarties atveju nekilnojamojo turto brokeris nėra suinteresuotas analogiškai investuoti į objekto reklamą ir pardavimą, kadangi jis nėra tikras, jog būtent jis gaus komisinį atlygį, t. y. tokios sutarties atveju yra rizika, jog pirkėją suras kitas nekilnojamojo turto brokeris ar pats pardavėjas. Atsižvelgiant į tai, Nekilnojamojo turto agentų paslaugų standartas[5] rekomenduoja sudaryti išimtines sutartis[6].

(19) Dauguma didžiųjų nekilnojamojo turto agentūrų[7] savo biurus turi ir veiklą vykdo visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. Mažesnės nekilnojamojo turto agentūros, kurios savo biurus turi tik viename ar keliuose miestuose, įprastai veiklą vykdo atitinkamame mieste ir aplinkiniuose regionuose[8]. Vis dėlto, pagal nekilnojamojo turto agentūrų Konkurencijos tarybai pateiktus duomenis[9] matyti, jog sprendžiant klausimą dėl nekilnojamojo turto paslaugų teikimo, nekilnojamojo turto agentūroms dažnai nėra svarbi kliento nekilnojamojo turto vieta – nekilnojamojo turto agentūros nekilnojamojo turto paslaugas faktiškai gali suteikti visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje nepriklausomai nuo to, kurioje vietoje yra jų biuras. Tai, kad nekilnojamojo turto agentūros veiklą vykdo ne tik miesto, kuriame yra jų biuras, teritorijoje, patvirtina ir viešai prieinami nekilnojamojo turto agentūrų patalpinti nekilnojamojo turto objektų skelbimai[10].

(20) Taigi, nekilnojamojo turto agentūrų veiklos teritorija neapsiriboja vien tik konkrečiu miestu ar regionu, bet gali apimti ir aplinkinius miestus bei regionus arba ir visą Lietuvos Respublikos teritoriją.

(21) Tuo atveju, jeigu nekilnojamojo turto agentūros vykdo veiklą tik tam tikrame Lietuvos regione, norėdamos išplėsti savo vykdomos veiklos teritoriją, jos iš esmės nesusidurtų su esminėmis kliūtimis. Pagal nekilnojamojo turto agentūrų Konkurencijos tarybai pateiktus duomenis[11] dėl tarpininkavimo paslaugų specifikos, nekilnojamojo turto brokeriai gali dirbti ir faktiškai dirba visoje Lietuvos teritorijoje nekuriant biurų atskiruose regionuose, o tokiu būdu veiklą organizuoja didelė dalis nekilnojamojo turto agentūrų.

---

[3] Pavyzdžiui, Bylos 38 tomas, 31–34 lapai; 24 tomas, 25–26 lapai; 30 tomas, 52–55 lapai.
[4] Pavyzdžiui, Bylos 6 tomas, 35–43 lapai.
[5] Lietuvos standartas LST EN 15733:2010, perimtas iš Europos standartizacijos komiteto parengto standarto EN 15733:2009.
[6] Bylos 6 tomas, 35–43 lapai.
[7] Pavyzdžiui: UAB „Inreal“ biurus turi: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Tauragėje, Alytuje, Utenoje, Plungėje, Radviliškyje; uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas turi savo biurus: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Palangoje, Druskininkuose.
[8] Bylos 86 tomas, 26–28 lapai; 26 tomas, 15 lapas; 44 tomas, 38 lapas; 46 tomas, 17 lapas.
[9] Bylos 40 tomas, 19–21 lapai; 42 tomas, 18–19 lapai; 56 tomas, 21–22 lapai; 66 tomas, 16–18 lapai.
[10] Pavyzdžiui, https://www.augida.lt/page/15-objektai/namai, https://www.adomax.lt/pardavimas/ [žiūrėta: 2022-06-06], bylos 147 tomas, 12–17 lapai.
[11] Bylos 42 tomas, 18–19 lapai; 68 tomas, 51–60 lapai; 34 tomas, 17–18 lapai.

2.2. Nekilnojamojo turto brokerių žinios, gebėjimai ir patirtis, reikalingi nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklai vykdyti

(22) Nekilnojamojo turto agentūros savo veiklą vykdo per nekilnojamojo turto brokerius, todėl nekilnojamojo turto brokerių vykdoma veikla iš esmės atitinka nekilnojamojo turto agentūrų vykdomą veiklą.

(23) Nekilnojamojo turto brokerių veikla Lietuvoje nėra reglamentuojama. Lietuvoje yra nustatytas Nekilnojamojo turto agentų paslaugų standartas[12], tačiau jis nėra privalomas[13].

(24) Analizuojant nekilnojamojo turto agentūrų[14] darbo skelbimuose[15] pateiktą informaciją, nustatyta, jog nekilnojamojo turto brokeriui keliami bendro pobūdžio reikalavimai, tokie kaip turėti aukštesnįjį arba aukštąjį išsilavinimą, gebėti valdyti stresines situacijas, gebėti planuoti savo darbo laiką, norėti tobulėti nekilnojamojo turto srityje, būti kruopščiam, savarankiškam ir kiti. Be nurodytų bendrųjų reikalavimų, nekilnojamojo turto agentūros tam tikrais atvejais kandidatams į nekilnojamojo turto brokerius nustato ir specifinius reikalavimus, kaip kad turėti aukštąjį išsilavinimą nekilnojamojo turto srityje arba turėti patirties nekilnojamojo turto srityje[16].

(25) Nepaisant to, jog teisės aktai nenumato jokių specifinių reikalavimų, įskaitant brokerių ar kitokių egzaminų laikymo, asmenims, norintiems tapti nekilnojamojo turto brokeriais, LNTAA organizuoja įvairius mokymus[17], taip pat vykdo nekilnojamojo turto brokerių sertifikavimo egzaminus[18]. Iš LNTAA organizuojamų mokymų programų matyti, jog jos skirtos nekilnojamojo turto brokerio darbui reikalingų žinių bei asmeninių kompetencijų ugdymui: etikos, teisės, psichologijos, reklamos, komunikacijos įgūdžių, nekilnojamojo turto pardavimų, viešojo kalbėjimo, laiko planavimo bei kitų nekilnojamojo turto brokerio veiklai būtinų žinių ir įgūdžių.

2.3. Nekilnojamojo turto brokerių veikimo pagrindai bei jų samdymo galimybės

(26) Pagal nekilnojamojo turto agentūrų Konkurencijos tarybai pateiktus duomenis[19], dauguma nekilnojamojo turto brokerių agentūrose veikia individualios veiklos pagrindais. Tarp nekilnojamojo turto agentūros ir brokerio įprastai yra sudaromos bendradarbiavimo sutartys, pagal kurias nekilnojamojo turto agentūra įneša savo dalykinę reputaciją, dalykinius ryšius, teikia kitą reikiamą pagalbą brokeriams, o brokeriai įneša savo darbo laiką, asmenines žinias bei kvalifikaciją, o taip pat įsipareigoja sąžiningai ir rūpestingai vykdyti klientų pavedimus, savarankiškai planuoti ir organizuoti tinkamą paslaugų teikimą, išlaikyti aukštą profesionalumo lygį, vykdyti savo veiklą ir elgtis taip, kad atitiktų visus Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus. Be kita ko, bendradarbiavimo sutartyse yra aptarta ir atsiskaitymo tvarka tarp agentūros ir brokerio už šio suteiktas paslaugas ar sudarytus nekilnojamojo turto sandorius.

---

[12] Lietuvos standartas LST EN 15733:2010, perimtas iš Europos standartizacijos komiteto parengto standarto EN 15733:2009.

[13] Bylos 6 tomas, 35–43 lapai.

[14] Bylos 112 tomas, 74-80 lapai. UAB APUS TURTAS darbo skelbime, kaip ir UAB „AIDILA“, nurodoma, jog kandidatas turi turėti aukštesnįjį arba aukštąjį išsilavinimą, tačiau nėra konkretizuota, kokioje srityje.

[15] Ten pat. Darbo skelbimuose nėra nurodoma, kokiais pagrindais siūloma įsidarbinti nekilnojamojo turto agentūroje.

[16] UAB „Gijoneda“ darbo skelbime neišskiriamas atitinkamo išsilavinimo reikalavimas, tačiau išskiriamas reikalavimas turėti pardavimų/klientų aptarnavimo srities darbo patirties, bylos 112 tomas, 81 lapas. UAB „Proreal Invest“ darbo skelbime yra išskiriama, jog pageidautina, jog kandidatas turėtų dviejų metų pardavimų patirtį bei turėtų aukštąjį išsilavinimą nekilnojamojo turto srityje, pažymėta, jog šių reikalavimų atitikimas būtų laikomas privalumu, bylos 112 tomas, 82–83 lapai. UAB „AIDILA“ taip pat išskiria darbo patirties turėjimą nekilnojamojo turto srityje aspektą ir šio reikalavimo atitikimas būtų laikomas privalumu, bylos 112 tomas, 76 lapas.

[17] Bylos 112 tomas, 51–53 lapai.

[18] Ten pat, 56–64 lapai.

[19] Bylos 24 tomas, 25–26 lapai; 30 tomas, 52–55 lapai; 34 tomas, 23–24 lapai; 40 tomas, 66–68 lapai; 72 tomas, 53–57 lapai; 78 tomas, 36 lapas; 80 tomas, 24 lapas; 88 tomas, 22–13 lapai; 90 tomas, 38–40 lapai.

(27) Bendradarbiavimo sutartyse nekilnojamojo turto brokeriai dažnai įsipareigoja veikti sąžiningai, etiškai ir laikytis agentūros nustatytų galiojančios veiklos praktikos standartų[20]. Taigi, nors dauguma nekilnojamojo turto brokerių veikia ne darbo sutarties, o bendradarbiavimo sutarties pagrindu, nekilnojamojo turto brokeriai dažnai įsipareigoja veikti būtent pagal agentūros nurodytą veiklos standartą.

(28) Pagal nekilnojamojo turto agentūrų Konkurencijos tarybai pateiktus duomenis, dalyje agentūrų[21] brokeriai dirba ir teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas pagal darbo sutartis, sudarytas su nekilnojamojo turto agentūra. Vis dėlto, tiek pagal individualią veiklą, tiek pagal darbo sutartis dirbantys nekilnojamojo turto brokeriai atlieka tas pačias funkcijas, t. y. teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Todėl, nepriklausomai nuo to, kokiais pagrindais, darbo sutarties ar individualios veiklos, brokeriai dirba agentūrose, norėdamos sėkmingai vykdyti veiklą, nekilnojamojo turto agentūros stengiasi pritraukti atitinkamos kvalifikacijos ir kompetencijos brokerius. Atitinkamai, šiame nutarime sąvoka „nekilnojamojo turto brokeriai“ apima tiek pagal darbo sutartis, tiek individualios veiklos pagrindais agentūrose dirbančius brokerius.

(29) Nekilnojamojo turto brokeriai teikia paslaugas atstovaujamos nekilnojamojo turto agentūros vardu, t. y. naudojasi jos reputacija, turimais ištekliais ir pan. Taigi, nepriklausomai nuo to, kokiais pagrindais brokeris dirba agentūroje, bei nepriklausomai nuo to, su kuo (agentūra ar brokeriu) yra sudaroma nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų sutartis, nekilnojamojo turto agentūrų veikla yra vykdoma per nekilnojamojo turto brokerius, kurie yra būtini tokiai veiklai vykdyti.

(30) Pagal nekilnojamojo turto agentūrų pateiktus duomenis, brokerio buvimo vieta neturi jokios įtakos agentūrų sprendimui dėl brokerio įdarbinimo, tačiau pačiam brokeriui, apsisprendžiant dėl prisijungimo prie agentūros, gali būti reikšminga vieta (biuras), kuriame brokeriui siūloma teikti tarpininkavimo paslaugas[22]. Daugumos nekilnojamojo turto agentūrų bendradarbiavimo sutartyse[23], kurios pasirašomos pradedant bendradarbiavimą su brokeriu, yra nurodyta, jog nekilnojamojo turto brokeriai turi teisę savarankiškai ir savo nuožiūra pasirinkti teikiamų paslaugų ir (ar) konkrečių klientų pavedimų įgyvendinimo būdus, priemones ir laiką, kitaip tariant, savo veiklą gali vykdyti sau patogiu metu. Neretai nekilnojamojo turto brokeriai dirba su klientais iš įvairių teritorijų, jiems paslaugas teikia telefonu ar elektroninėmis ryšio priemonėmis, turi lankstų darbo grafiką. Šios aplinkybės lemia, jog nekilnojamojo turto brokeris savo paslaugas gali teikti iš tos vietos, kur yra dauguma jo klientų ir nekilnojamojo turto objektų, ar kitos jam patogios vietos ir ši vieta nebūtinai turėtų sutapti su nekilnojamojo turto agentūros buveinės vieta. Tai, jog nekilnojamojo turto brokeris gali suteikti savo paslaugas iš kitos vietos nei yra nekilnojamojo turto agentūra, patvirtina ir pačių agentūrų vieša informacija apie turimas brokerių komandas skirtingose vietovėse[24].

(31) Apibendrinus, nekilnojamojo turto brokeriai savo paslaugas gali suteikti ir faktiškai teikia iš kitos vietos nei yra nekilnojamojo turto agentūros biurai, kas rodo, jog ir nekilnojamojo turto agentūros, pirkdamos nekilnojamojo turto brokerių paslaugas, t. y. juos samdydamos, neapsiriboja vien tik miesto (-ų), kuriame yra atitinkamos nekilnojamojo turto agentūros biuras (-ai), teritorija.

---

[20] Pavyzdžiui, bylos 36 tomas, 21–28 lapas; bylos 90 tomas, 28–33 lapai; bylos 68 tomas, 140–144 lapai; bylos 24 tomas, 28–32 lapai; bylos 80 tomas, 25–28 lapai.

[21] Bylos 26 tomas, 15 lapas; 56 tomas, 53–55 lapai; 42 tomas; 26–27 lapai.

[22] Bylos 24 tomas, 79–80 lapai; 30 tomas, 91–94 lapai; 72 tomas, 72 lapas; 44 tomas, 47 lapas; 50 tomas, 54–56 lapai.

[23] Bylos 30 tomas, 91–94 lapai; 40 tomas, 23–25 lapai; 64 tomas, 24–25 lapai.

[24]Pavyzdžiui, informacija apie UAB URBAN ESTATE brokerių komandą, prieinama internete, adresu: https://urbanestate.lt/#brokeriai [žiūrėta: 2021-04-13]; informacija apie UAB „NTA 21 Amžius“ brokerių komandą, prieinama internete, adresu: http://www.nta21.lt/kontaktai/ [žiūrėta: 2021-04-13], bylos 147 tomas, 18–20, 23–27 lapai.

3. Nagrinėjami ūkio subjektai

3.1. LNTAA

(32) LNTAA, įmonės kodas 300661620, registracijos adresas Juozapavičiaus g. 7, Vilnius, buveinės adresas Liepyno g. 16, Vilnius. Juridinių asmenų registre Asociacija įregistruota 2007 m. kovo 21 d.

(33) LNTAA veikla[25]: nekilnojamojo turto bendrovių tarpusavio bendradarbiavimo skatinimas tiriant, analizuojant ir sprendžiant aktualius nekilnojamojo turto agentūrų klausimus; nekilnojamojo turto brokerio, turto vertintojo profesijos įvaizdžio visuomenėje formavimas; nekilnojamojo turto bendrovės – patikimo partnerio – įvaizdžio visuomenėje stiprinimas; bendradarbiavimas su švietimo įstaigomis mokymo programų, atestavimo, licencijavimo klausimų sprendime, keliant NT bendrovių veiklos kokybę, bendros verslo etikos, jos vertinimo sistemos įgyvendinimas; partnerystės ryšių plėtra, siekiant narystės tarptautinėse asocijuotose struktūrose užtikrinant informacijos, investicinių srautų kaitą bei sėkmingų tarptautinių modelių įgyvendinimo Lietuvoje galimybes.

(34) LNTAA struktūrą sudaro: Asociacijos narių susirinkimas, Asociacijos valdyba, Asociacijos direktorius, etikos komisija, revizorius[26].

(35) Asociacijos nariais gali būti juridiniai asmenys, užsiimantys tarpininkavimo paslaugų teikimu vertinant, perkant, parduodant ar nuomojant nekilnojamąjį turtą[27].

(36) Asociacijos narių susirinkimas keičia Asociacijos įstatus, skiria (renka) ir atšaukia Asociacijos valdybos narius, nustato Asociacijos narių stojamųjų įnašų dydį ir narių mokesčių dydį, jų mokėjimo tvarką, priima sprendimą dėl Asociacijos pertvarkymo ir pabaigos (reorganizavimo ir likvidavimo), renka etikos komisiją ir kt.[28]

(37) Asociacijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip 2/3 Asociacijos narių, nepriklausančių tinklinėms įmonėms (dirbančių savo vardu), o iš viso dalyvauja daugiau kaip pusė visų Asociacijos narių. Asociacija gali sudaryti galimybę nariams susirinkime dalyvauti ir balsuoti elektroninių ryšių priemonėmis[29].

(38) Asociacijos valdyba yra kolegialus Asociacijos valdymo organas, sudaromas 3 metų kadencijai iš 7 narių. Valdyba iš savo narių renka prezidentą, kuris vadovauja valdybos darbui[30].

(39) Asociacijos valdyba užtikrina tinkamą Asociacijos funkcijų atlikimą, Asociacijos narių susirinkimo sprendimų vykdymą, etikos komisijos teikimu skiria nuobaudas Asociacijos nariams ir priima sprendimus dėl Asociacijos narių pašalinimo[31].

(40) Valdybos posėdžiai šaukiami valdybos darbo reglamente nustatyta tvarka ir yra teisėti, jeigu juose dalyvauja daugiau kaip pusė valdybos narių, išskyrus atvejus, kuomet etikos komisijos

---

[25] Bylos 112 tomas, 107–108 lapai.

[26] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 19 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 19 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

[27] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 9 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Iš esmės analogiška nuostata buvo įtvirtinta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 9 punkte, tik jame papildomai nurodyta, kad Asociacijos nariais gali būti ir juridiniai asmenys, užsiimantys kita su nekilnojamuoju turtu susijusia veikla, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

[28] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 20 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Iš esmės analogiškos nuostatos buvo įtvirtintos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 20 punkte, tik jame papildomai nurodyta, kad Asociacijos narių susirinkimas ne tik skiria (renka) Asociacijos etikos komisijos narius, bet ir juos atšaukia, taip pat, tvirtina Asociacijos etikos komisijos darbo reglamentą, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

[29] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 25 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Iš esmės analogiškos nuostatos buvo įtvirtintos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 25 punkte, tik jame buvo nurodyta, jog Asociacijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė Asociacijos narių, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

[30] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 27 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 27 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

[31] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 28 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 28 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

teikimu skiriamos nuobaudos Asociacijos nariams ir priimami sprendimai dėl Asociacijos narių pašalinimo[32] – tokiu atveju valdybos posėdžiai yra teisėti, jeigu juose dalyvauja ne mažiau nei 2/3 valdybos narių. Valdybos sprendimai priimami paprasta valdybos posėdžiuose dalyvaujančių narių balsų dauguma, išskyrus atvejus, kai svarstomi minėti klausimai dėl nuobaudų skyrimo ir Asociacijos narių šalinimo – tokiu atveju sprendimai priimami ne mažesne nei 2/3 balsų dauguma (balsams pasiskirsčius po lygiai, sprendimą lemia prezidento balsas)[33].

(41) Asociacijos direktorius yra vienasmenis Asociacijos valdymo organas, kurį 1 metų kadencijai renka valdyba paprasta balsų dauguma[34]. Asociacijos direktorius veikia Asociacijos vardu ir vienasmeniškai jai atstovauja, o taip pat vykdo Asociacijos narių susirinkimų ir valdybos sprendimus, organizuoja Asociacijos veiklą, skelbia ar organizuoja viešos informacijos paskelbimą, teikia Asociacijos nariams dokumentus ir informaciją apie Asociacijos veiklą ir kt.[35]

(42) LNTAA etikos komisija yra kolegialus organas, kurį sudaro 7 nepriekaištingos reputacijos, kompetentingi asmenys, kurie puikiai išmano Asociacijos įstatus, LNTAA Etikos kodeksą bei skaidrios veiklos deklaraciją[36] ir yra renkami 3 metų kadencijai[37]. LNTAA etikos komisija prižiūri, kaip yra laikomasi LNTAA Etikos kodekso, skaidrios veiklos deklaracijos, Asociacijos įstatų, teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas[38], t. y. Asociacijos narių, valdybos ar vadovo teikimu nagrinėja Asociacijos narių pažeidimus ir teikia valdybai pasiūlymus skirti Asociacijos nariams nuobaudas[39], numatytas LNTAA įstatų 31.1.–31.3. punktuose[40]. Į LNTAA etikos komisiją taip pat gali kreiptis ir klientai, kurie naudojosi nekilnojamojo turto brokerių paslaugomis ir turi nusiskundimų dėl brokerio darbo arba mano, kad brokeris teikdamas paslaugas nesilaikė profesinių etikos reikalavimų ir rekomendacijų, visuomenei priimtinų gero elgesio normų[41]. Tokiu savo darbu LNTAA etikos komisija padeda nekilnojamojo turto agentūroms išlaikyti bendrą ir vienijančią vertybių sistemą, aukštą paslaugų teikimo kartelę[42].

(43) LNTAA etikos komisijos posėdžiai šaukiami jos darbo reglamente nustatyta tvarka ir yra teisėti, jei juose dalyvauja daugiau kaip 2/3 etikos komisijos narių. Etikos komisijos sprendimai priimami paprasta posėdžiuose dalyvaujančių narių balsų dauguma[43].

(44) LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. liepos 1 d. iki 2018 m. liepos 31 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2022 m. liepos 22 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS

---

[32] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 28.11 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 28 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[33] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 27 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 27 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[34] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 29 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 29 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[35] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 30 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 30 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[36] Bylos 112 tomas, 54–55 lapai.
[37] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 31 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiškos nuostatos nurodytos ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 31 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[38] Bylos 112 tomas, 54 lapas.
[39] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 31 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiška nuostata nurodyta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų redakcijoje, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[40] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatuose numatytos nuobaudos: Asociacijos interneto svetainėje viešai paskelbiama pastaba (31.1. papunktis. Identiška nuobauda buvo ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose); piniginė nuobauda (31.2. papunktis. LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose šios nuobaudos nebuvo); pašalinimas iš Asociacijos narių (31.3. papunktis. Identiška nuobauda buvo ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose). LNTAA etikos komisija turi teisę siūlyti taikyti ir kitas nenurodytas nuobaudas (tiek pagal LNTAA 2018 m. balandžio 18 d., tiek pagal 2014 m. balandžio 30 d. įstatus), bylos 112 tomas, 66–71 lapai; 17 tomas, 94–100 lapai.
[41] Bylos 112 tomas, 54 lapas.
[42] Ten pat.
[43] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 31 punktas, bylos 112 tomas, 66–71 lapai. Identiška nuostata nurodyta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų redakcijoje, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.

DUOMENYS] (buv. [ASMENS DUOMENYS]), o nuo 2022 m. rugpjūčio 4 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][44].

(45) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu LNTAA bendrosios pajamos buvo 59 186,46 Eur[45].

3.2. LNTAA priklausančios (priklausiusios) nekilnojamojo turto agentūros

(46) **UAB „Adomax“**, įmonės kodas 301067535, registracijos adresas Baltų pr. 77-55, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2007 m. rugpjūčio 27 d.

(47) UAB „Adomax“ veikla: „*pagrindinė veikla, kurią įmonė vykdo yra Nekilnojamojo turto agentūros*“, o „*beveik 100 proc. nuo visų paslaugų sudaro tarpininkavimo paslaugos*“[46].

(48) UAB „Adomax“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2015 m. gruodžio 1 d. yra [ASMENS DUOMENYS][47].

(49) Įstojimo į LNTAA data – 2017 m. vasario 22 d.[48]

(50) UAB „Adomax“ biuras[49]: Kaune.

(51) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Adomax“ bendrosios pajamos buvo 43 258 Eur[50].

(52) **UAB „ADOMUS“**, įmonės kodas 300611578, registracijos adresas Savanorių g. 6-2, Zarasai. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2006 m. spalio 27 d.

(53) UAB „ADOMUS“ veikla: „*UAB „ADOMUS“ veiklos sritys: negyvenamųjų patalpų nuoma, nekilnojamojo turto tarpininkavimas, konsultavimo paslaugos* <...>“[51].

(54) UAB „ADOMUS“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2017 m. gegužės 5 d. yra [ASMENS DUOMENYS][52].

(55) Įstojimo į LNTAA data – 2017 m. lapkričio 14 d.[53]

(56) UAB „ADOMUS“ biuras[54]: Zarasuose.

(57) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „ADOMUS“ bendrosios pajamos buvo 25 320 Eur[55].

(58) **UAB „AIDILA“**, įmonės kodas 140812366, registracijos adresas Taikos pr. 35-23, Klaipėda. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 1993 m. gruodžio 23 d.

(59) UAB „AIDILA“ veikla: „*bendrovės pagrindinė veikla jau eilę metų pagal registruotus VRK kodus yra inžinerinė veikla (geodezija, kadastras, statybų užbaigimo procesai) ir Turto vertinimo veikla. Pagrindines pajamas (apie 85 proc.) gauname iš šių veiklų. Iki 15 proc. pajamų gauname iš pavienių NT tarpininkavimo atvejų.*“[56]

(60) UAB „AIDILA“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2005 m. lapkričio 2 d. yra [ASMENS DUOMENYS][57].

(61) UAB „AIDILA“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[58]

---

[44] Bylos 118 tomas, 89–96 lapai.
[45] Bylos 20 tomas, 11 lapas.
[46] Bylos 24 tomas, 78–80 lapai.
[47] Bylos 24 tomas, 89–90 lapai.
[48] Bylos 17 tomas, 88 lapas.
[49] UAB „Adomax“ interneto svetainė, https://www.adomax.lt/kontaktai/.
[50] Bylos 24 tomas, 87–88 lapai.
[51] Bylos 26 tomas, 50–51 lapai.
[52] Ten pat, 59–61 lapai.
[53] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[54] UAB „ADOMUS“ interneto svetainė, https://adomus.lt/kontaktai/.
[55] Bylos 26 tomas, 57–58 lapai.
[56] Bylos 28 tomas, 25 lapas.
[57] Ten pat, 63–65 lapai.
[58] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.

(62) UAB „AIDILA“ biuras[59]: Klaipėdoje.

(63) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „AIDILA“ bendrosios pajamos buvo 59 933 Eur[60].

(64) **UAB APUS TURTAS**, įmonės kodas 302249875, registracijos adresas Žalgirio g. 135, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2008 m. lapkričio 21 d.

(65) UAB APUS TURTAS veikla: „*nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugos, turto vertinimo (konsultavimo) paslaugos, darbo vietos nuoma brokeriams. Didžiąją dalį pajamų Agentūra gauna iš turto vertinimo (konsultavimo) veiklos, todėl ją būtų galima laikyti pagrindine Agentūros veiklos sritimi*.“[61]

(66) UAB APUS TURTAS [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2012 m. sausio 2 d. yra [ASMENS DUOMENYS][62].

(67) UAB APUS TURTAS įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[63]

(68) UAB APUS TURTAS biuras[64]: Vilniuje.

(69) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB APUS TURTAS bendrosios pajamos buvo 479 307 Eur[65].

(70) **UAB „AUGIDA“**, įmonės kodas 123305211, registracijos adresas Kalvarijų g. 8-1A, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 1995 m. rugsėjo 4 d.

(71) UAB „AUGIDA“ veikla: „*pagrindinė veiklos sritis yra nekilnojamojo turto agentūros veikla. Taip pat teikiame tarpininkavimo bei kitas susijusias paslaugas, atliekant nekilnojamojo turto operacijas, nekilnojamojo turto parengimą ir pardavimą, jo išnuomojimą, nekilnojamojo turto tvarkybą*.“[66]

(72) UAB „AUGIDA“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. kovo 5 d. iki 2019 m. balandžio 8 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2019 m. balandžio 8 d. iki 2019 m. gruodžio 5 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2019 m. gruodžio 6 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][67].

(73) UAB „AUGIDA“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[68]

(74) UAB „AUGIDA“ biuras[69]: Vilniuje.

(75) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „AUGIDA“ bendrosios pajamos buvo 58 696 Eur[70].

(76) **UAB Capital Realty**, įmonės kodas 303036360, registracijos adresas Saltoniškių g. 12-2, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2013 m. balandžio 5 d.

(77) UAB Capital Realty veikla: „<...> *pagrindinė įmonės veiklos sritis – nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos franšizės, pažymėtos CAPITAL prekių ženklu, pardavimas bei franšizės gavėjų konsultavimas ir palaikymas*.“[71]

(78) CAPITAL prekės ženklą bei šios nekilnojamojo turto agentūros modelio praktinę patirtį (*know-how*) valdo UAB Capital Realty ir franšizės sutarties pagrindu suteikia teisę naudoti brokerių

---

[59] UAB „AIDILA“ interneto svetainė, http://www.aidila.lt/lt/kontaktai.
[60] Bylos 28 tomas, 66 lapas.
[61] Bylos 30 tomas, 91 lapas.
[62] Ten pat, 101–104 lapai.
[63] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.
[64] UAB APUS TURTAS interneto svetainė, https://www.apus.lt/apus-kontaktai-ir-rekvizitai.
[65] Bylos 30 tomas, 98–100 lapai.
[66] Bylos 34 tomas, 86–87 lapai.
[67] Bylos 113 tomas, 8–12 lapai.
[68] Bylos 6 tomas, 103 lapas.
[69] UAB „AUGIDA“ interneto svetainė, https://www.augida.lt/page/13-kontaktai.
[70] Bylos 34 tomas, 92 lapas.
[71] Bylos 38 tomas, 69–71 lapai.

biurams[72]. UAB Capital Realty pati nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klientams neteikia, tačiau CAPITAL brokerių tinklui teikia žinias, rekomendacijas bei pagalbą teikiant brokerių paslaugas[73].

(79) UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] nuo 2013 m. balandžio 18 d. yra [ASMENS DUOMENYS][74].

(80) UAB Capital Realty įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[75]

(81) UAB Capital Realty biuras[76]: Vilniuje.

(82) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB Capital Realty bendrosios pajamos buvo 873 771 Eur[77].

(83) **UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“**, įmonės kodas 300136722, registracijos adresas Lvivo g. 37-101, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2005 m. rugpjūčio 11 d.

(84) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ veikla: įmonė „*vykdo Nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos tarpininkavimo veiklą ir Turto bei verslo vertinimo veiklą, taip pat teikia su minėtomis veiklos sritimis susijusias konsultacijas klientams*.“[78]

(85) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2008 m. rugpjūčio 8 d. iki 2016 m. vasario 1 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2016 m. vasario 1 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][79].

(86) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[80]

(87) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ biurai[81]: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje.

(88) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ bendrosios pajamos buvo 669 188 Eur[82].

(89) **UAB „Namų partneriai“**, įmonės kodas 303531379, registracijos adresas V. Nagevičiaus g. 3, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2015 m. sausio 14 d.

(90) UAB „Namų partneriai“ veikla: „*nekilnojamojo turto bendrovė*“, „*įmonė teikia šias paslaugas: nekilnojamojo turto pardavimo, nuomos, pirkimo, taip pat atlieka rinkos analizes, paruošia turtą pardavimo procesui, sutvarko ir surenka reikiamą dokumentaciją, organizuoja derybas*.“[83]

(91) UAB „Namų partneriai“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2015 m. gegužės 5 d. iki 2016 m. rugpjūčio 21 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2016 m. rugpjūčio 22 d. iki 2016 m. gruodžio 31 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 8 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2018 m. sausio 9 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][84].

(92) Įstojimo į LNTAA data – 2015 m. birželio 1 d.[85]

---

[72] Ten pat, 16–20 lapai.
[73] Bylos 38 tomas, 16–20 lapai.
[74] Ten pat, 108–114 lapai.
[75] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[76] UAB Capital Realty interneto svetainė, https://www.capital.lt/lt/apie-capital.
[77] Bylos 38 tomas, 115 lapas.
[78] Bylos 40 tomas, 93–95 lapai.
[79] Bylos 113 tomas, 13–16 lapai.
[80] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[81] UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ interneto svetainė, https://www.centrokubas.lt/kontaktai/.
[82] Bylos 40 tomas, 102 lapas.
[83] Bylos 58 tomas, 35–37 lapai.
[84] Bylos 113 tomas, 32–34 lapai.
[85] Bylos 6 tomas, 104 lapas.

(93) UAB „Namų partneriai“ biurai[86]: Vilniuje, Kaune, Šiauliuose.

(94) UAB „Namų partneriai“ dar žinoma kaip „CRESTON“ Nekilnojamasis turtas.

(95) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Namų partneriai“ bendrosios pajamos buvo 12 809 Eur[87].

(96) **UAB „Etapas“**, įmonės kodas 136039586, registracijos adresas Gedimino g. 46-4, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2003 m. spalio 30 d.

(97) UAB „Etapas“ veikla: „*tarpininkavimas perkant, parduodant, nuomojant nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto ekspertų konsultacijos*.“[88]

(98) UAB „Etapas“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2008 m. rugsėjo 10 d. yra [ASMENS DUOMENYS][89].

(99) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. rugsėjo mėn.

(100) UAB „Etapas“ biuras[90]: Kaune.

(101) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Etapas“ bendrosios pajamos buvo 262 277,36 Eur[91].

(102) **UAB „Gijoneda“**, įmonės kodas 163749811, registracijos adresas Ligoninės g. 7-1, Klaipėda. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2003 m. rugsėjo 24 d.

(103) UAB „Gijoneda“ veikla: „*<...> pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių – 68.31.00 – Nekilnojamojo turto agentūrų veikla; 68.10.00 – Nuosavo nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas*.“[92]

(104) UAB „Gijoneda“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2003 m. rugsėjo 23 d. yra [ASMENS DUOMENYS][93].

(105) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. kovo 22 d.[94]

(106) UAB „Gijoneda“ biuras[95]: Klaipėdoje.

(107) UAB „Gijoneda“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS] nuo 2018 m. balandžio 18 d. iki 2021 m. balandžio 22 d. buvo LNTAA valdybos narys[96].

(108) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Gijoneda“ bendrosios pajamos buvo 200 645,15 Eur[97].

(109) **UAB „Hausa“**, įmonės kodas 303242830, registracijos adresas Dubravų g. 24, Šlienavos k., Kauno r. sav. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2014 m. vasario 13 d.

(110) UAB „Hausa“ veikla: „*nekilnojamasis turtas, pagrindinė ir vienintelė šiuo metu tarpininkavimo paslaugos“, o „tarpininkavimo paslaugos šiuo metu sudaro 100 %*.“[98]

(111) UAB „Hausa“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. sausio 13 d. yra [ASMENS DUOMENYS][99].

(112) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. gegužės mėn.[100]

(113) UAB „Hausa“ biuras[101]: Kaune.

---

[86] UAB „Namų partneriai“ interneto svetainė, https://creston.lt/kontaktai/.
[87] Bylos 58 tomas, 52 lapas.
[88] Bylos 44 tomas, 47 lapas.
[89] Ten pat, 58–61 lapai.
[90] UAB „Etapas“ interneto svetainė, https://rekvizitai.vz.lt/imone/etapas/.
[91] Bylos 44 tomas, 62 lapas.
[92] Bylos 46 tomas, 49–50 lapai.
[93] Ten pat, 74–76 lapai.
[94] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[95] UAB „Gijoneda“ interneto svetainė, https://www.gijoneda.lt/lt/apie_mus.
[96] Bylos 113 tomas, 1–7 lapai.
[97] Bylos 46 tomas, 77 lapas.
[98] Bylos 48 tomas, 24–25 lapai.
[99] Bylos 48 tomas, 44–45 lapai.
[100] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[101] UAB „Hausa“ interneto svetainė, http://www.hausa.lt/kontaktai/.

(114) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Hausa“ bendrosios pajamos buvo 13 581 Eur[102].

(115) **UAB „Inreal“**, įmonės kodas 300576166, registracijos adresas Žalgirio g. 94, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2006 m. birželio 14 d.

(116) UAB „Inreal“ veikla: „*bendrovės veiklos sritys yra turto, verslo vertinimo paslaugų, analitikos ir analizės bei tarpininkavimo paslaugų teikimas*.“[103]

(117) UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2009 m. rugsėjo 1 d. iki 2022 m. gegužės 27 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2022 m. gegužės 27 d. [ASMENS DUOMENYS] yra [ASMENS DUOMENYS][104].

(118) UAB „Inreal“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[105]

(119) UAB „Inreal“ biurai[106]: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Utenoje. UAB „Inreal“ biurai taip pat yra[107]: Plungėje, Radviliškyje, Mažeikiuose, Tauragėje, Alytuje.

(120) UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nuo 2015 m. kovo 4 d. iki 2018 m. balandžio 18 d. buvo LNTAA valdybos narys[108].

(121) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Inreal“ bendrosios pajamos buvo 1 558 298 Eur[109].

(122) **MB „Juda NT“**, įmonės kodas 304178619, registracijos adresas P. Kalpoko g. 52-13, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2016 m. vasario 11 d.

(123) MB „Juda NT“ veikla: „*pagrindinė įmonės veikla – nekilnojamojo turto konsultacinės paslaugos (NT Agentūra)*“, „*padedame žmonėms bei įmonėms parduoti, nupirkti, išnuomoti ir išsinuomoti nekilnojamąjį turtą. Ši veikla apima 10 proc. mūsų paslaugų*.“[110]

(124) MB „Juda NT“ [ASMENS DUOMENYS] nuo 2016 m. vasario 9 d. yra [ASMENS DUOMENYS]. Atstovas atstovauja juridiniam asmeniui bei sudaro sandorius, dėl kurių sudarymo sprendimus yra priėmęs narių susirinkimas. MB „Juda NT“ narių susirinkimą nuo 2016 m. vasario 9 d. sudaro [ASMENS DUOMENYS] bei [ASMENS DUOMENYS][111].

(125) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. gegužės mėn.[112]

(126) MB „Juda NT“ biuras[113]: Kaune.

(127) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu MB „Juda NT“ bendrosios pajamos buvo 140 270 Eur[114].

(128) **LENDOR ESTATE, MB**, įmonės kodas 303009801, registracijos adresas J. Galvydžio g. 3, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2013 m. vasario 27 d.

(129) LENDOR ESTATE, MB veikla: „*tarpininkavimo parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugos (pagrindinė veikla), konsultavimas nekilnojamojo turto klausimais (ne įprasta veikla), nekilnojamojo turto administravimas (ne įprasta veikla), prekyba nekilnojamuoju turtu (ne įprasta veikla)*.“[115]

---

[102] Bylos 48 tomas, 46 lapas.
[103] Bylos 50 tomas, 54–56 lapai.
[104] Bylos 113 tomas, 21–27 lapai.
[105] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.
[106] Bylos 50 tomas, 23 lapas.
[107] UAB „Inreal“ interneto svetainė, https://www.inreal.lt/kontaktai#.
[108] Bylos 113 tomas, 1–7 lapas.
[109] Bylos 50 tomas, 79 lapas.
[110] Bylos 54 tomas, 30–31 lapai.
[111] Ten pat, 60–61 lapai.
[112] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[113] MB „Juda NT“ interneto svetainė, https://juda.lt/kontaktai/.
[114] Bylos 54 tomas, 62 lapas.
[115] Bylos 56 tomas, 76–78 lapai.

(130) LENDOR ESTATE, MB [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. vasario 25 d. yra [ASMENS DUOMENYS], kuri veikia juridinio asmens vardu[116].

(131) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. spalio 3 d.[117]

(132) LENDOR ESTATE, MB biuras[118]: Vilniuje.

(133) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu LENDOR ESTATE, MB bendrosios pajamos buvo 82 010 Eur[119].

(134) **UAB „NTA 21 Amžius“**, įmonės kodas 303047410, registracijos adresas Jaunimo g. 2-4, Berniūnų k., Panevėžio r. sav. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2013 m. balandžio 22 d.

(135) UAB „NTA 21 Amžius“ veikla: padėti parduoti, pirkti ar išnuomoti nekilnojamąjį turtą visoje Lietuvoje, padėti įsigyti ar parduoti nekilnojamąjį turtą gyvenantiems ne Lietuvoje ir kt.[120]

(136) UAB „NTA 21 Amžius“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. balandžio 16 d. yra [ASMENS DUOMENYS][121].

(137) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. liepos 26 d.[122]

(138) UAB „NTA 21 Amžius“ svetainėje yra nurodyta, jog yra dirbama visoje Lietuvoje (UAB „NTA 21 Amžius“ brokerių yra: Panevėžyje, Radviliškyje, Šiauliuose, Kaune, Kėdainiuose, Vilniuje, Kaišiadoryse, Jurbarke, Šakiuose, Vilkaviškyje, Marijampolėje, Pakruojyje, Pasvalyje, Joniškyje, Biržuose, Rokiškyje, Zarasuose, Kupiškyje, Anykščiuose)[123].

(139) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „NTA 21 Amžius“ bendrosios pajamos buvo 298 994 Eur[124].

(140) **UAB „NT Savas Būstas“**, įmonės kodas 302240762, registracijos adresas Gegužių g. 45-111, Šiauliai. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2008 m. lapkričio 4 d.

(141) UAB „NT Savas Būstas“ veikla: „*UAB „NT Savas Būstas“ įmonės pagrindinė veikla yra investicijos į nekilnojamąjį turtą, įsigyto turto, dažniausiai butų atnaujinimas, remontas, sklypų konversija, tai yra sklypų paskirties keitimas, komunikacijų įvedimas, infrastruktūros gerinimas ar įdiegimas. <...> iki 2018 metų dar vykdėme tarpininkavimo paslaugas ir turėjome pakankamai nemažai objektų iš anksčiau, dar 2019 metais ir 2020 metais gavome pajamų už tarpininkavimo paslaugas, nors sutartys su klientais jau buvo pasibaigusios arba jų nebuvo išvis (buvo iš anksčiau susitarta žodiniu susitarimu)*.“[125]

(142) UAB „NT Savas Būstas“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2008 m. spalio 28 d. yra [ASMENS DUOMENYS][126].

(143) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. rugsėjo mėn.[127]

(144) UAB „NT Savas Būstas“ biurai[128]: Šiauliuose, Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Telšiuose.

(145) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „NT Savas Būstas“ bendrosios pajamos buvo 773 678 Eur[129].

(146) **Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas**, įmonės kodas 111645042, registracijos adresas Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 1998 m. rugsėjo 10 d.

---

[116] Ten pat, 91–92 lapai.
[117] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[118] LENDOR ESTATE, MB interneto svetainė, https://www.lendor.lt/contact/.
[119] Bylos 56 tomas, 93 lapas.
[120] Bylos 112 tomas, 87–88 lapai.
[121] Bylos 60 tomas, 48–51 lapai.
[122] Bylos 17 tomas, 87 lapas.
[123] UAB „NTA 21 Amžius“ interneto svetainė, http://www.nta21.lt/kontaktai/.
[124] Bylos 147 tomas, 32 lapas.
[125] Bylos 64 tomas, 113–116 lapai.
[126] Ten pat, 132–134 lapai.
[127] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[128] UAB „NT Savas Būstas“ interneto svetainė, https://savasbustas.lt/lt/nekilnojamo_turto_agentura.
[129] Bylos 64 tomas, 135 lapas.

(147) Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas veikla: „*bendrovės vykdomos pagrindinės veiklos sritis yra su nekilnojamuoju turtu susijusių paslaugų teikimas už atlygį. Bendrovė taip pat teikia kilnojamojo turto ir verslo vertinimo paslaugas*“, „*vykdydama veiklą Bendrovė teikia:* ***(I)*** *Tarpininkavimo paslaugas:* ***(i)*** *tarpininkavimo paslaugas gyvenamojo turto sandoriams,* ***(ii)*** *tarpininkavimo paslaugas gyvenamojo turto kompleksams,* ***(iii)*** *tarpininkavimo paslaugas komercinio ir investicinio turto sandoriams ir* ***(iv)*** *tarpininkavimo paslaugas kitam turtui;* ***(II)*** *Nekilnojamojo turto, kilnojamojo turto ir verslo vertinimo paslaugas,* ***(III)*** *Konsultavimo nekilnojamojo turto investicijų ir valdymo klausimais,* ***(IV)*** *nuomojamo turto valdymo (administravimo ir priežiūros) ir* ***(V)*** *rinkos tyrimų paslaugas.*“[130]

(148) Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. liepos 1 d. iki 2019 m. balandžio 30 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2019 m. gegužės 2 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][131].

(149) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[132]

(150) Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas biurai[133]: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Palangoje, Druskininkuose.

(151) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas bendrosios pajamos buvo 5 633 075,08 Eur[134].

(152) **UAB „ONTEX“**, įmonės kodas 300521554, registracijos adresas Įsruties g. 19-26, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2006 m. sausio 17 d.

(153) UAB „ONTEX“ veikla: „*šiuo metu pagrindinė įmonės veiklos sritis yra tarpininkavimo ir konsultavimo paslaugos susijusios su nekilnojamuoju turtu*.“[135]

(154) UAB „ONTEX“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2006 m. gruodžio 19 d. yra [ASMENS DUOMENYS][136].

(155) UAB „ONTEX“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[137]

(156) UAB „ONTEX“ biuras[138]: Vilniuje.

(157) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „ONTEX“ bendrosios pajamos buvo 156 395,16 Eur[139].

(158) **UAB „Pamario NT“**, įmonės kodas 304435985, registracijos adresas Bandužių g. 17-46, Klaipėda. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2016 m. gruodžio 16 d.

(159) UAB „Pamario NT“ veikla: „*tarpininkavimas perkant-parduodant-nuomojant nekilnojamą turtą*.“[140]

(160) UAB „Pamario NT“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2016 m. gruodžio 5 d. iki 2021 m. vasario 19 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], o nuo 2021 m. vasario 21 d. [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS][141].

---

[130] Bylos 68 tomas, 51–60 lapai.
[131] Bylos 113 tomas, 35–42 lapai.
[132] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[133] Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas interneto svetainė, https://www.ober-haus.lt/biuru-kontaktai/.
[134] Bylos 66 tomas, 110 lapas.
[135] Bylos 72 tomas, 72 lapas.
[136] Ten pat, 80–82 lapai.
[137] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[138] UAB „ONTEX“ interneto svetainė, http://www.ontex.lt/text/24.
[139] Bylos 72 tomas, 83 lapas.
[140] Bylos 74 tomas, 62–65 lapai.
[141] Bylos 113 tomas, 43–44 lapai.

(161) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. vasario 15 d., išstojimo iš LNTAA data – 2019 m. liepos mėn.[142]

(162) UAB „Pamario NT“ biuras[143]: Klaipėdoje.

(163) 2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Pamario NT“ bendrosios pajamos buvo 36 975 Eur[144].

(164) **UAB „Proreal Invest“**, įmonės kodas 302827051, registracijos adresas Lukiškių g. 5, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2012 m. liepos 25 d.

(165) UAB „Proreal Invest“ veikla: teikia konsultacijas, susijusias su nekilnojamojo turto sandoriais, paruošia objektus pardavimui, atlieka turto vertinimą, parduoda nekilnojamąjį turtą[145].

(166) UAB „Proreal Invest“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2012 m. liepos 26 d. yra [ASMENS DUOMENYS][146].

(167) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. sausio 29 d.[147]

(168) UAB „Proreal Invest“ biuras[148]: Vilniuje.

(169) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Proreal Invest“ bendrosios pajamos buvo 22 852 Eur[149].

(170) **UAB Rebesta**, įmonės kodas 303021180, registracijos adresas Paupio g, 29A-36, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2013 m. kovo 18 d.

(171) UAB Rebesta veikla: „*pagal įstatus „veiklos tikslai ir rūšys“: siekti pelno, vykdant įstatuose numatytą veiklą; nekilnojamojo turto operacijos; administracinės ir aptarnavimo veikla. Pagrindinė veikla - nekilnojamojo turto operacijos*“, „*nekilnojamojo turto operacijos (tarpininkavimas parduodant, nuomojant nekilnojamąjį turtą, konsultacijos NT klausimais).*“[150]

(172) UAB Rebesta [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. kovo 4 d. iki 2017 m. spalio 2 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2017 m. spalio 3 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][151].

(173) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. birželio 6 d.[152]

(174) UAB Rebesta biurai[153]: Vilniuje, Kaune.

(175) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB Rebesta bendrosios pajamos buvo 165 085 Eur[154].

(176) **UAB „JG FRANCHISE“**, įmonės kodas 302642056, registracijos adresas Vito Gerulaičio g. 1-1001, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2011 m. birželio 28 d.

(177) UAB „JG FRANCHISE“ veikla: franšizės plėtra.

(178) UAB „JG FRANCHISE“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2011 m. birželio 20 d. yra [ASMENS DUOMENYS][155].

(179) UAB „JG FRANCHISE“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[156]

(180) Remiantis viešai prieinama informacija, nekilnojamojo turto agentūros RE/MAX tinklo valdymo teises Lietuvoje įsigijo Lietuvos bendrovė UAB „JG FRANCHISE“, ji yra oficiali šios

---

[142] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[143] UAB „Pamario NT“ interneto svetainė, https://www.pamario-nt.lt/lt/kontaktai.
[144] Bylos 74 tomas, 4–5 lapai.
[145] Bylos 112 tomas, 101–102 lapai.
[146] Bylos 76 tomas, 45–47 lapai.
[147] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[148] UAB „Proreal Invest“ interneto svetainė, https://www.proreal.lt/lt/kontaktai.
[149] Bylos 76 tomas, 48 lapas.
[150] Bylos 78 tomas, 55–56 lapai.
[151] Bylos 113 tomas, 45–47 lapai.
[152] Bylos 17 tomas, 86 lapas.
[153] UAB „Rebesta“ interneto svetainė, https://www.rebest.lt/t/biurai.
[154] Bylos 78 tomas, 76 lapas.
[155] Bylos 52 tomas, 58–60 lapai.
[156] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.

franšizės atstovė, atsakinga už tinklo plėtrą, jam priklausančių nekilnojamojo turto bendrovių darbo kokybę, taip pat vienintelė turės teisę suteikti naujas franšizės licencijas[157]. UAB „JG FRANCHISE“ pati nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klientams neteikia[158]. RE/MAX tinklo biurai[159]: Vilniuje, Kėdainiuose, Palangoje, Panevėžyje, Klaipėdoje, Kaune, Marijampolėje, Šiauliuose.

(181) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „JG FRANCHISE“ bendrosios pajamos buvo 174 675 Eur[160].

(182) **UAB Renatos namai**, įmonės kodas 304197391, registracijos adresas Aušros g. 50-1A, Utena. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2016 m. kovo 3 d.

(183) UAB Renatos namai veikla: „*pagrindinės įmonės veiklos sritys: nekilnojamojo turto agentūrų veikla*“, o „*įmonės teikiamos paslaugos: Nekilnojamojo turto objektų tarpininkavimas perkant ir parduodant nekilnojamojo turto objektus; konsultacijos, susijusios su nekilnojamojo turto objektų dokumentų tvarkymu. Nekilnojamojo turto objektų tarpininkavimas perkant ir parduodant nekilnojamojo turto objektus sudaro apie 98 proc. <...>*“[161].

(184) UAB Renatos namai [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2016 m. kovo 1 d. yra [ASMENS DUOMENYS][162].

(185) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. rugsėjo mėn., išstojimo iš LNTAA data – 2019 m. rugsėjo mėn.[163]

(186) UAB Renatos namai biuras[164]: Utenoje.

(187) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB Renatos namai bendrosios pajamos buvo 108 509 Eur[165].

(188) **UAB „Resolution LT“**, įmonės kodas 300631876, registracijos adresas Konstitucijos pr. 21C, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2007 m. sausio 10 d.

(189) UAB „Resolution LT“ veikla: nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla.

(190) UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. liepos 11 d. iki 2019 m. spalio 3 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2019 m. spalio 4 d. iki 2020 m. lapkričio 30 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS], o nuo 2020 m. gruodžio 1 d. [ASMENS DUOMENYS] yra [ASMENS DUOMENYS][166].

(191) UAB „Resolution LT“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[167]

(192) UAB „Resolution LT“ biuras[168]: Vilniuje.

(193) Nuo 2007 m. sausio 10 d. iki 2011 m. lapkričio 11 d. bendrovės pavadinimas buvo UAB DnB NORD būstas; nuo 2011 m. lapkričio 11 d. iki 2017 m. spalio 2 d. – UAB DNB būstas; nuo 2017 m. spalio 2 d. iki 2019 m. vasario 5 d. – Luminor būstas UAB; nuo 2019 m. vasario 5 d. galioja dabartinis pavadinimas UAB „Resolution LT“[169].

(194) UAB „Resolution LT“ 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu bendrosios pajamos buvo 265 184 Eur[170].

---

[157] Bylos 112 tomas, 103–104 lapai.
[158] Bylos 52 tomas, 48–49 lapai.
[159] Informacija prieinama internete, adresu https://www.remax.lt/biurai.
[160] Bylos 52 tomas, 61 lapas.
[161] Bylos 80 tomas, 58–60 lapai.
[162] Ten pat, 69–70 lapai.
[163] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[164] UAB Renatos namai interneto svetainė, http://renatosnamai.lt/kontaktai.
[165] Bylos 80 tomas, 71 lapas.
[166] Bylos 113 tomas, 48–127 lapai.
[167] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[168] UAB „Resolution LT“ interneto svetainė, https://resolution.lt/.
[169] Bylos 113 tomas, 48–127 lapai.
[170] Bylos 82 tomas, 79 lapas.

(195) **UAB „Rezidentas“**, įmonės kodas 303242727, registracijos adresas Smolensko g. 10D-46, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2014 m. vasario 13 d.

(196) UAB „Rezidentas“ veikla: „*tarpininkavimo paslaugos parduodant ar nuomojant nekilnojamą turtą*.“[171]

(197) UAB „Rezidentas“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. vasario 10 d. yra [ASMENS DUOMENYS][172].

(198) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. kovo 22 d.[173]

(199) UAB „Rezidentas“ biuras[174]: Vilniuje.

(200) UAB „Rezidentas“ dar žinoma kaip „Resident“.

(201) UAB „Rezidentas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] bent jau nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2019 m. birželio 10 d. buvo LNTAA etikos komisijos narys[175]. Remiantis Tyrimo metu nustatytomis aplinkybėmis, [ASMENS DUOMENYS] LNTAA etikos komisijos sudėtyje galėjo būti ir anksčiau[176].

(202) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Rezidentas“ bendrosios pajamos buvo 43 109 Eur[177].

(203) **UAB „Oberstata“**, įmonės kodas 304572350, registracijos adresas Tvenkinių g. 8A-54, Šakių k., Kauno r. sav. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2017 m. liepos 11 d.

(204) UAB „Oberstata“ veikla: „*<...> veikla yra susijusi su individualių namų statyba. Teikiame marketingo paslaugas, bendradarbiaujame su architektais/projektuotojais, specialistais, kurie teikia kadastrinių matavimų (žemės ir statinių) paslaugas. <...> Nekilnojamojo turto objektus pardavinėjame tik klientų, kurie kreipiasi į mūsų agentūrą patys*“[178].

(205) UAB „Oberstata“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2017 m. liepos 13 d. yra [ASMENS DUOMENYS][179].

(206) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. spalio 3 d.[180]

(207) UAB „Oberstata“ biuras[181]: Kaune.

(208) UAB „Oberstata“ interneto svetainėje skiltyje „NT Paslaugos“ yra nurodyta, jog tai yra „*nekilnojamojo turto agentūra, siekianti geriausių įmanomų rezultatų*“, o prie nurodytų brokerių paslaugų nurodyta, jog „*<...> padėsime: parduoti Jūsų NT už geriausią rinkos kainą, nupirkti NT už jums labiusiai tinkančią kainą. Paruošime sandoriui visus reikiamus dokumentus ir pardavėjui ir pirkėjui. Turime sukaupę didelę patirtį šioje srytije, todėl mes galime Jums pasiūlyti labai kokybiškas paslaugas*“, t. y. pardavimų organizavimas, klientų konsultavimas ir atstovavimas, nekilnojamojo turto objektų paieška pagal kliento poreikius, klientų ir jų interesų atstovavimas sudarant sandorius[182].

(209) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Oberstata“ bendrosios pajamos buvo 69 229 Eur[183].

(210) **UAB Trakų grupė**, įmonės kodas 303230290, registracijos adresas Vytauto g. 19-19, Trakai. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2014 m. sausio 28 d.

---

[171] Bylos 84 tomas, 51–53 lapai.
[172] Ten pat, 71–72 lapai.
[173] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[174] UAB „Rezidentas“ interneto svetainė, http://www.resident.lt/kontaktai.
[175] Bylos 9 tomas, 55 lapas.
[176] Bylos 19 tomas, 73, 81 lapai.
[177] Bylos 84 tomas, 73 lapas.
[178] Bylos 70 tomas, 34 lapas.
[179] Ten pat, 42–43 lapai.
[180] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[181] UAB „Oberstata“ interneto svetainė, https://www.saba.lt/kontaktai/.
[182] Bylos 112 tomas, 84–86 lapai.
[183] Bylos 70 tomas, 44 lapas.

(211) UAB Trakų grupė veikla: „*pagrindinės veiklos - pirkimas-pardavimas, konsultacija. Tarpininkavimo paslaugas teikiame tik klientams, su kuriais buvo anksčiau sutarta dėl šių paslaugų*.“[184]

(212) UAB Trakų grupė [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. liepos 18 d. yra [ASMENS DUOMENYS][185].

(213) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. spalio 3 d.[186]

(214) UAB Trakų grupė biuras[187]: Trakuose.

(215) UAB Trakų grupės [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nuo 2019 m. kovo 8 d. iki LNTAA Etikos kodekso sustabdymo buvo LNTAA etikos komisijos narys[188].

(216) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB Trakų grupė bendrosios pajamos buvo 14 526 Eur[189].

(217) **MB NT paslaugų centras**, įmonės kodas 304844081, registracijos adresas J. Franko g. 2-17, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2018 m. gegužės 18 d.

(218) MB NT paslaugų centras veikla: nekilnojamojo turto tarpininkavimo veikla[190].

(219) MB NT paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] nuo 2018 m. gegužės 16 d. yra [ASMENS DUOMENYS]. Atstovas atstovauja juridiniam asmeniui bei sudaro sandorius, dėl kurių sudarymo sprendimus yra priėmęs narių susirinkimas. MB NT paslaugų centras narių susirinkimą nuo 2018 m. gegužės 16 d. sudaro [ASMENS DUOMENYS] bei [ASMENS DUOMENYS][191].

(220) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. spalio 3 d.[192]

(221) MB NT paslaugų centras biurai[193]: Vilniuje, Kaune, Šiauliuose, Klaipėdoje.

(222) MB NT paslaugų centras dar žinomas kaip „UNOHUB“.

(223) MB NT paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nuo 2018 m. balandžio 18 d. iki 2021 m. balandžio 22 d. buvo LNTAA valdybos narys[194].

(224) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu MB NT paslaugų centro bendrosios pajamos buvo 40 937 Eur[195].

(225) **UAB URBAN ESTATE**, įmonės kodas 304909127, registracijos adresas Kauno g. 16-314, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2018 m. rugpjūčio 30 d.

(226) UAB URBAN ESTATE veikla: „*nekilnojamojo turto agentūros Urban Estate veiklos sritis – tarpininkavimas parduodant, perkant, nuomojant nekilnojamąjį turtą.*“[196]

(227) UAB URBAN ESTATE [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2018 m. rugpjūčio 27 d. yra [ASMENS DUOMENYS][197].

(228) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. spalio 3 d.[198]

(229) UAB URBAN ESTATE biuras[199]: Vilniuje (UAB URBAN ESTATE brokeriai yra Vilniuje, Jurbarke, Klaipėdoje, Mažeikiuose, Kaune, Molėtuose, Palangoje, Trakuose, Varėnoje).

---

[184] Bylos 86 tomas, 96–97 lapai.
[185] Bylos 86 tomas, 131–133 lapai.
[186] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[187] Informacija apie UAB Trakų grupė biurą prieinama internete, adresu: https://rekvizitai.vz.lt/imone/traku_grupe/ [žiūrėta: 2021-03-24], bylos 147 tomas, 21–22 lapai.
[188] Bylos 9 tomas, 55 lapas.
[189] Bylos 86 tomas, 134 lapas.
[190] Bylos 62 tomas, 10–12 lapai.
[191] Ten pat, 131–132 lapai.
[192] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[193] MB NT paslaugų centras interneto svetainė, https://www.unohub.lt/kontaktai/.
[194] Bylos 113 tomas, 1–7 lapai.
[195] Bylos 62 tomas, 133 lapas.
[196] Bylos 88 tomas, 58–59 lapai.
[197] Ten pat, 66–67 lapai.
[198] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[199] UAB URBAN ESTATE interneto svetainė, https://urbanestate.lt/#kontaktai bei https://urbanestate.lt/#komanda.

(230) UAB URBAN ESTATE [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nuo 2019 m. kovo 8 d. iki LNTAA Etikos kodekso sustabdymo buvo LNTAA etikos komisijos narė[200].

(231) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB URBAN ESTATE bendrosios pajamos buvo 145 067 Eur[201].

(232) **UAB „ES Investment“**, įmonės kodas 301558609, registracijos adresas M. Valančiaus g. 11, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2008 m. vasario 22 d.

(233) UAB „ES Investment“ veikla: tarpininkavimas perkant, parduodant, nuomojant ir kt.[202]

(234) UAB „ES Investment“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2008 m. vasario 19 d. yra [ASMENS DUOMENYS][203].

(235) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. spalio 25 d.[204]

(236) UAB „ES Investment“ biuras[205]: Kaune.

(237) UAB „ES Investment“ dar žinoma kaip Vendors nekilnojamasis turtas.

(238) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „ES Investment“ bendrosios pajamos buvo 35 286 Eur[206].

(239) **UAB „VILNIAUS TURTAS“** kodas 301488580, registracijos adresas Teatro g. 9A-13, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2007 m. gruodžio 13 d.

(240) UAB „VILNIAUS TURTAS“ veikla: „*įmonė veikia dviejose pagrindinėse srityse: Tarpininkavimas NT srityje: pirkimas; pardavimas, nuoma;* [ir] *Teikiamos organizacinės – technines paslaugos fiziniams/juridiniams asmenims naudotis kurie dirba nekilnojamojo turto brokeriais, pagal individualią veiklą, MB, arba UAB*”[207].

(241) UAB „VILNIAUS TURTAS“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. gegužės 13 d. yra [ASMENS DUOMENYS][208].

(242) UAB „VILNIAUS TURTAS“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d.[209]

(243) UAB „VILNIUS TURTAS“ biuras[210]: Vilniuje.

(244) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „VILNIAUS TURTAS“ bendrosios pajamos buvo 354 203 Eur[211].

(245) **UAB „CITUS“**, įmonės kodas 302714235, registracijos adresas Lvivo g. 25-701, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2012 m. sausio 19 d.

(246) UAB „CITUS“ veikla: „*pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto projektų vystymas, pasireiškiantis kaip įvairių paslaugų teikimas susijusiems asmenims, vystantiems nekilnojamojo turto (toliau – NT) projektus*“[212]. UAB „CITUS“ pati nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klientams neteikia[213]. Iki 2016 m. nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikė su UAB „CITUS“ susijusi įmonė UAB „Citus Vilnius“.

(247) UAB „CITUS“ [ASMENS DUOMENYS] nuo 2011 m. gruodžio 19 d. iki 2017 m. vasario 1 d. buvo [ASMENS DUOMENYS] (buv. [ASMENS DUOMENYS]), nuo 2017 m. vasario 2 d. iki 2020 m. gegužės 5 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS

---

[200] Bylos 9 tomas, 55 lapas.
[201] Bylos 88 tomas, 68 lapas.
[202] Bylos 112 tomas, 92 lapas.
[203] Bylos 42 tomas, 72–74 lapai.
[204] Bylos 17 tomas, 91 lapas.
[205] UAB „ES Investment“ interneto svetainė, https://www.vendors.lt/kontaktai/.
[206] Bylos 42 tomas, 75 lapas.
[207] Bylos 90 tomas, 78–80 lapai.
[208] Ten pat, 85–88 lapai.
[209] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[210] UAB „VILNIAUS TURTAS“ interneto svetainė, https://www.vilniaus-turtas.lt/kontaktai/.
[211] Bylos 90 tomas, 89 lapas.
[212] Bylos 92 tomas, 91–92 lapai.
[213] Ten pat.

DUOMENYS], nuo 2020 m. gegužės 4 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][214].

(248) UAB „CITUS“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d., išstojimo iš LNTAA data – 2016 m. gegužės mėn.[215]

(249) UAB „CITUS“ biurai[216]: Vilniuje, Kaune.

(250) UAB „CITUS“ nurodė, jog šiuo metu nevykdo nekilnojamojo turto brokerių veiklos bei kad 2016 m. įvyko UAB „CITUS Vilnius“ verslo perleidimas franšizės principu veikiančiai bendrovei „RE/MAX Lietuva“ (UAB „JG Property developments“)[217].

(251) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „CITUS“ bendrosios pajamos buvo 3 065 333,72 Eur[218].

(252) **UAB „JUVITUS REAL ESTATE“**, įmonės kodas 300610704, registracijos adresas Konstitucijos pr. 23, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2006 m. spalio 25 d.

(253) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ veikla: „*nekilnojamojo turto pardavimas ir nuoma. Pagrindinė veikla NT turto pardavimas*.“[219]

(254) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2006 m. spalio 20 d. yra [ASMENS DUOMENYS][220].

(255) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d., išstojimo iš LNTAA data – 2017 m. spalio mėn.[221]

(256) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ biuras[222]: Vilniuje.

(257) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ nurodė, jog „*įmonės veikla yra sustabdyta nuo 2018 metų vasario.*“[223]

(258) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ 2021 m. finansinės atskaitomybės dokumentų nepateikė nei VĮ Registrų centras, nei Konkurencijos tarybai.

(259) **UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras**, įmonės kodas 300663361, registracijos adresas I. Kanto g. 18, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2007 m. kovo 26 d.

(260) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras veikla: tarpininkauja parduodant, perkant, nuomojant gyvenamąjį turtą didžiausiuose Lietuvos miestuose ir kt.[224]

(261) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2011 m. birželio 15 d. iki 2017 m. lapkričio 24 d. buvo [ASMENS DUOMENYS][225]. Dabartinis UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] nėra žinomas.

(262) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d., išstojimo iš LNTAA data – 2015 m. gruodžio mėn.[226]

(263) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras biuras[227]: Kaune.

(264) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras 2021 m. finansinės atskaitomybės dokumentų nepateikė nei VĮ Registrų centras, nei Konkurencijos tarybai.

---

[214] Bylos 113 tomas, 17–20 lapai.
[215] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[216] UAB „CITUS“ interneto svetainė, https://citus.lt/kontaktai/.
[217] Bylos 92 tomas, 17–18 lapai.
[218] Ten pat, 133 lapas.
[219] Bylos 94 tomas, 68 lapas.
[220] Ten pat, 76–77 lapai.
[221] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[222] Informacija apie UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ prieinama internete, adresu: https://rekvizitai.vz.lt/imone/juvitus_real_estate/.
[223] Bylos 94 tomas, 58–59 lapai.
[224] Bylos 112 tomas, 89–91 lapai.
[225] Bylos 102 tomas, 71–73, 74–76 lapai.
[226] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[227] UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras interneto svetainė, https://ntpc.lt/kontaktai/.

(265) **UAB „REON“**, įmonės kodas 302554325, registracijos adresas Pamėnkalnio g. 25, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2010 m spalio 14 d.

(266) UAB „REON“ veikla: „*NT* [nekilnojamasis turtas]“, t. y. „*tarpininkavimo paslaugos parduodant/nuomojant NT.*“[228]

(267) UAB „REON“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2010 m. spalio 11 d. yra [ASMENS DUOMENYS][229].

(268) UAB „REON“ įstojo į LNTAA iki LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. iki 2015 m. balandžio 15 d., išstojimo iš LNTAA data – 2017 m. gegužės 31 d.[230]

(269) UAB „REON“ biuras[231]: Vilniuje.

(270) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „REON“ bendrosios pajamos buvo 46 307 Eur[232].

(271) **UAB „Laurus Real Estate“**, įmonės kodas 302589461, registracijos adresas Laisvės pr. 77C, Vilnius. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2011 m. vasario 3 d.

(272) UAB „Laurus Real Estate“ veikla: tarpininkavimas nekilnojamojo turto operacijose[233].

(273) UAB „Laurus Real Estate“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2013 m. birželio 28 d. iki 2016 m. rugsėjo 12 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2016 m. rugsėjo 12 d. iki 2018 m. gruodžio 3 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2018 m. gruodžio 3 d. [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS][234].

(274) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. gegužės mėn., išstojimo iš LNTAA data – 2019 m. sausio mėn.[235]

(275) UAB „Laurus Real Estate“ biuras[236]: Vilniuje.

(276) 2021 m. sausio 1 d. – 2021 m. gruodžio 31 d. finansiniu laikotarpiu UAB „Laurus Real Estate“ bendrosios pajamos buvo 92 516 Eur[237].

(277) **UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“**, įmonės kodas 135747034 (buvęs kodas 3574703), registracijos adresas Rūtų g. 6, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2001 m. kovo 28 d.

(278) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ veikla: „*nekilnojamojo turto agentūrų veikla*“ bei teikiamos paslaugos buvo „*tarpininkavimas parduodant arba išnuomojant turtą.*“[238]

(279) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2016 m. kovo 15 d. yra [ASMENS DUOMENYS][239].

(280) Įstojimo į LNTAA data – 2016 m. gruodžio mėn., išstojimo iš LNTAA data – 2017 m. lapkričio mėn.[240]

(281) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ biuras[241]: Kaune.

(282) 2021 m. lapkričio 23 d. [ASMENS DUOMENYS] el. laiške nurodė, jog „*nuo 2018 m. UAB Nekilnojamojo turto partneriai sustabdė veiklą, nes buvo nuostolinga veikla.*“[242]

---

[228] Bylos 104 tomas, 64–66 lapai.
[229] Bylos 104 tomas, 86–87 lapai.
[230] Bylos 120 tomas, 41 lapas.
[231] UAB „REON“ interneto svetainė, https://reon.lt/lt/kontaktai/.
[232] Bylos 104 tomas, 88 lapas.
[233] Bylos 112 tomas, 93–94 lapai.
[234] Bylos 113 tomas, 28–31 lapai.
[235] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[236] UAB „Laurus Real Estate“ interneto svetainė, http://laurus.lt/kontaktai?id=21&lang=lt.
[237] Bylos 147 tomas, 31 lapas.
[238] Bylos 100 tomas, 63 lapas.
[239] Ten pat, 92–94 lapai.
[240] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[241] UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ interneto svetainė, http://www.ntorange.lt/.
[242] Bylos 100 tomas, 59–65 lapai.

(283) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ 2018 m. sausio 1 d. – 2018 m. gruodžio 31 d., 2019 m. sausio 1 d. – 2019 m. gruodžio 31 d. bei 2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 31 d. finansiniais laikotarpiais pajamų neturėjo[243]. UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ 2021 m. finansinės atskaitomybės dokumentų nepateikė nei VĮ Registrų centras, nei Konkurencijos tarybai.

(284) **UAB „Verslo strategai“**, įmonės kodas 304502117, registracijos adresas Maironio g. 6-1, Kaunas. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2017 m. balandžio 10 d.

(285) UAB „Verslo strategai“ veikla: specializuotų nekilnojamojo turto paslaugų teikimas[244].

(286) UAB „Verslo strategai“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2017 m. balandžio 10 d. yra [ASMENS DUOMENYS][245].

(287) Įstojimo į LNTAA data – 2017 m. birželio 15 d., pašalinimo iš LNTAA data – 2019 m. balandžio mėn.[246]

(288) UAB „Verslo strategai“ biuras[247]: Kaune.

(289) UAB „Verslo strategai“ 2021 metų finansinės atskaitomybės dokumentų nepateikė nei VĮ Registrų centras, nei Konkurencijos tarybai.

(290) **UAB „Namelita“**, įmonės kodas 304451943, registracijos adresas Kuncų g. 7-51, Klaipėda. Juridinių asmenų registre bendrovė įregistruota 2017 m. vasario 1 d.

(291) UAB „Namelita“ veikla: „*mano agentūra teikė visą nekilnojamojo turto paslaugų spektrą, tačiau iš esmės mums labiau sekėsi parduoti ir išsinuomoti butus*.“[248]

(292) UAB „Namelita“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2017 m. sausio 24 d. yra [ASMENS DUOMENYS][249].

(293) Įstojimo į LNTAA data – 2018 m. sausio 29 d., išstojimo iš LNTAA data – 2018 m. rugsėjo mėn.[250]

(294) UAB „Namelita“ biuras[251]: Klaipėdoje.

(295) 2020 m. birželio 29 d. UAB „Namelita“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laiške nurodė, jog „*sustabdė savo veiklą nuo 2018 rugpjūčio 31 dienos*[252]*. Per tą laiką buvo sudarytas tik vienas sandoris. Mes atnaujiname savo veiklą 2020 m. rugsėjo 1 d.*“[253] 2021 m. birželio 7 d. UAB „Namelita“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laiške patikslino, jog „<...> *nuo 2020.09.01 UAB „Namelita“ veikla laikinai sustabdyta“* <...>“.[254]

(296) UAB „Namelita“ 2021 metų finansinės atskaitomybės dokumentų nepateikė nei VĮ Registrų centras, nei Konkurencijos tarybai.

---

[243] Ten pat, 77–83 lapai.
[244] Bylos 112 tomas, 95–100 lapai.
[245] Bylos 106 tomas, 68–69 lapai.
[246] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[247] Informacija apie UAB „Verslo strategai“ biurą prieinama internete, adresu: https://rekvizitai.vz.lt/imone/verslo_strategai/.
[248] Bylos 98 tomas, 129–130 lapai.
[249] Ten pat, 170–171 lapai.
[250] Bylos 6 tomas, 104 lapas.
[251] UAB „Namelita“ interneto svetainė, http://www.namelita.lt/.
[252] Bylos 98 tomas, 19 lapas. Pagal 2004 m. liepos 9 d. Valstybės mokesčių inspekcijos viršininko įsakymo Nr. VA-135 „Dėl mokesčių deklaracijų pateikimo, priėmimo, jų pateikimo termino pratęsimo ir veiklos nevykdančių mokesčių mokėtojų laikino atleidimo nuo mokesčių deklaracijų pateikimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 26 punktą, Mokesčių mokėtojas gali būti pripažintas veiklos nevykdančiu, jeigu: nesudaro ir nevykdo jokių sandorių (26.1. punktas); nevykdo atsiskaitymų su ūkio subjektais (26.2. punktas); negauna pajamų (įskaitant pelno nesiekiančių vienetų gaunamą paramą), išskyrus mokesčių mokėtojo banko sąskaitose esamų piniginių lėšų palūkanas (26.3. punktas). Taisyklės prieinamos internete, adresu: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.28DAF91380F1/asr [žiūrėta: 2022-11-03]. Jeigu įmonė atitinka aukščiau minėtus kriterijus, įmonė gali kreiptis į Valstybinę mokesčių inspekciją ir pateikti prašymą laikinai atleisti nuo deklaracijų ir kitų dokumentų pateikimo (Taisyklių 28 punktas).
[253] Bylos 98 tomas, 19 lapas.
[254] Ten pat, 66 lapas.

4. Nagrinėjamų veiksmų aplinkybės

(297) LNTAA nariai 2015 m. balandžio 15 d. patvirtino LNTAA Etikos kodeksą[255], kuriame buvo įtvirtinti:

(a) tiesioginio bendravimo negalimumo principas, pagal kurį kiekvienas LNTAA agentūroje dirbantis nekilnojamojo turto specialistas turėjo bendrauti tik su savo klientu ir vengti tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais (LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 straipsniai);

(b) nuostata, kuri neetišku elgesiu laikė LNTAA narių veiksmus, kuriais buvo siekiama vilioti kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistus (LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis).

(298) Tuometinių LNTAA narių 2015 m. balandžio 15 d. patvirtintas LNTAA Etikos kodeksas buvo viešai skelbiamas LNTAA interneto svetainėje ir galiojo iki 2019 m. birželio 10 d., kuomet po Konkurencijos tarybos pradėto Tyrimo LNTAA nusprendė sustabdyti jo galiojimą.

(299) Toliau aprašomos konkrečios LNTAA Etikos kodekso nuostatos bei kodekso priėmimo ir sustabdymo aplinkybės, nekilnojamojo turto agentūros, įstojusios į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso priėmimo, bei LNTAA etikos komisijos veikla.

4.1. LNTAA Etikos kodekso nuostatos

(300) LNTAA Etikos kodekso preambulės 1 pastraipoje buvo įtvirtinta kodekso paskirtis ir taikymas. Šioje pastraipoje buvo nurodyta, jog: „*[LNTAA Etikos kodeksas] nustato LNTAA taikomus moralinius ir etinius profesinės veiklos principus bei reglamentuoja visų LNTAA narių vadovų ir įmonėje dirbančių ar LNTAA narius atstovaujančių brokerių (toliau tekste bendrai – LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai) profesinio elgesio etikos normas, taikomas jiems teikiant paslaugas nekilnojamojo turto savininkams – LNTAA narių klientams, vykdant sandorius, taip pat bendradarbiaujant su kolegomis LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais bei kitais nekilnojamojo turto brokeriais, agentais ar pardavimų agentais, įskaitant ir nesančius LNTAA nariais, LNTAA narių darbuotojais ir/ar neteikiančiais paslaugų LNTAA nariams (toliau tekste – Kiti nekilnojamojo turto specialistai)*.“

(301) LNTAA Etikos kodekso preambulės 5 pastraipoje buvo numatyta, kad nekilnojamojo turto specialistai savo veikloje privalo vadovautis LNTAA Etikos kodeksu: „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas savo profesinėje veikloje privalo laikytis šio Kodekso [LNTAA Etikos kodekso] normų*“.

(302) LNTAA Etikos kodekso preambulės 6 pastraipoje buvo įtvirtinta LNTAA narių pareiga supažindinti nekilnojamojo turto specialistus su kodeksu: „*Kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus*“.

(303) LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnyje buvo įtvirtintas LNTAA nekilnojamojo turto specialistams taikomas tiesioginio bendravimo negalimumo principas: „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams taikomas Tiesioginio bendravimo negalimumo principas – kiekvienas LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas bendrauja su savo klientu ir vengia tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų klientais. LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas gali tiesiogiai bendrauti su klientu, sudariusiu išimtines tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriui teises suteikiančią sutartį (toliau – Išimtinė sutartis) su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu tik pastarąjį informavęs*.“

(304) LNTAA Etikos kodekso 5.1 straipsnyje buvo numatytas reikalavimas LNTAA nekilnojamojo turto specialistui prieš pasirašant atstovavimo sutartį su klientu sužinoti, ar su šiuo klientu nėra sudaryta išimtinė sutartis: „*Prieš pasirašydami atstovavimo sutartį su (potencialiais)*

[255] Bylos 109 tomas, 145–149 lapai.

klientais, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo imtis reikiamų priemonių, kad nustatytų, ar tokio nekilnojamojo turto objekto (toliau – NT objektas) atžvilgiu su konkrečiu (potencialiu) klientu nėra sudaryta ir galiojanti Išimtinė sutartis“.

(305) LNTAA Etikos kodekso 5.3 straipsnyje buvo įtvirtintas draudimas LNTAA nekilnojamojo turto specialistui, neinformavus kitų pagal išimtines sutartis veikiančių LNTAA nekilnojamojo turto specialistų, siūlyti savo paslaugas klientams, kurie turi sudarę išimtines sutartis su kitais nekilnojamojo turto specialistais: „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams neinformavus kitų pagal Išimtines sutartis veikiančių LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų draudžiama tiesiogiai ar telefonu, kitais aktyviais veiksmais, nukreiptais į konkretaus NT objekto savininką, siūlyti tapti jų klientais tiems NT objektų savininkams, kurie turi pasirašę tokias Išimtines sutartis su tokiais kitais LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais*“.

(306) LNTAA Etikos kodekso 21 straipsnyje buvo įtvirtinta LNTAA nekilnojamojo turto specialistų pareiga veikti sąžiningai vienas kito atžvilgiu: „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai įsipareigoja veikti sąžiningai kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų atžvilgiu – nesąžiningai savanaudiškais tikslais nesikišti į kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų ir jų klientų sutartinius santykius, neteikti konsultacijų dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, neskatinti sutarčių nutraukimo siekiant patiems pasirašyti atstovavimo sutartis, radę viešai paskelbtą informaciją apie kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų parduodamą/nuomojamą NT objektą, savanaudiškais tikslais ir/ar apgaulės būdu nesiekti pašalinti jų iš galimo sandorio*.“

(307) LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje buvo įtvirtinta, kas laikoma neetišku LNTAA nekilnojamojo turto specialisto elgesiu: „*Neetišku elgesiu laikytinas ir toks LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų elgesys, kada jie siekia pervilioti kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų darbuotojus ar jiems paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus, įskaitant kai skelbiamu įmonės internetinėje svetainėje elektroniniu paštu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams platinami pasiūlymai dėl bendradarbiavimo franšizės forma, įdarbinimo ir pan.*“

4.2. LNTAA Etikos kodekso priėmimas ir paskelbimas

4.2.1. LNTAA 2015 m. kovo 4 d. visuotinis narių susirinkimas ir LNTAA Etikos kodekso nuostatų derinimas

(308) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 3 d. išsiuntė el. laišką daliai LNTAA narių, t. y. [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (tuometiniam LNTAA [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX (UAB „JG FRANCHISE“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB JUVITUS REAL ESTATE), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), tema „Prašau padėti pasiruošti LNTAA visuotiniam - kovo 4d 10val OH biure“[256]:

„<...>
[ASMENS DUOMENYS] *taip suprantu, kad tu čia jau padarei rytojaus protokolą, bet manau, kad teks jį dar koreguoti*
Bet svarbiausiai tai Etikos komisija atsižvelgdama į paskutinius skundus sukūrė (perdarė) dokumentą kurio mums tikrai trūksta, tai - etikos kodeksas
Jis pas mus buvo, bet labai silpnas
Persiunčiu ji susipažinimui ir planuoju jį pateikti per visuotini susirinkimą – tvirtinimui
<…>“

[256] Bylos 109 tomas, 36–41 lapai.

(309) Prie minėto laiško buvo pridėtas LNTAA Etikos kodekso projektas, kuriame buvo įtvirtintos nutarimo (300)–(307) pastraipose nurodytos nuostatos[257].

(310) Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 3 d. išsiuntė el. laišką tema „LNTAA visuotinis susirinkimas kovo 4d. 10val Ober-haus biure“[258]:

„*Kovo 4d. (trečiadienis) 10 val. kviečiu į LNTAA visuotinį narių susirinkimą Ober-haus biure – trukmė ~3h.*

Bus renkama nauja LNTAA valdyba, tvirtinami narystės ir MLS[259] *mokesčiai, tvirtinamas atnaujintas etikos kodeksas – prašau dalyvauti.*
<...>“

(311) Aukščiau nurodytą laišką tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] siuntė į savo el. pašto paskyrą ir kiti gavėjai, išskyrus UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], kuris nurodytas kaip *Bcc* gavėjas, nėra matomi. Nepaisant to, dauguma LNTAA narių dalyvavo sekančią dieną organizuotame visuotiniame susirinkime, o UAB „REON“ [ASMENS DUOMENYS] į siųstą laišką atsakė, jog jame dalyvauti negalės[260].

(312) Visuotinis narių susirinkimas įvyko 2015 m. kovo 4 d.[261] Šio susirinkimo metu LNTAA priklausė 15 nekilnojamojo turto agentūrų: RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE), UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „ONTEX“, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“), UAB „CITUS“, UAB Capital Realty, UAB „AIDILA“, UAB „Inreal“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „REON“, UAB „AUGIDA“, ir advokatų kontora BORENIUS[262].

(313) Minėtame visuotiniame LNTAA narių susirinkime iš 15 LNTAA priklausiusių nekilnojamojo turto agentūrų dalyvavo šie LNTAA nariai ir jų atstovai:

1 lentelė. LNTAA 2015 m. kovo 4 d. visuotinio narių susirinkimo dalyviai

Nr.	LNTAA nario pavadinimas	LNTAA nario atstovas
1.	Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
2.	UAB „JG FRANCHISE“ (RE/MAX)	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
3.	UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
4.	UAB Capital Realty	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
5.	UAB „ONTEX“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
6.	UAB APUS TURTAS	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
7.	UAB „Inreal“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])

[257] Ten pat. Atitinkamai šios nuostatos buvo įtvirtintos 5, 27, 29, 30, 34 straipsniuose.
[258] Bylos 109 tomas, 42–43 lapai.
[259] MLS sistema – tai centralizuota nekilnojamojo turto pardavėjų duomenų bazė, kurioje matomi nekilnojamojo turto agentūrų parduodami nekilnojamojo turto objektai.
[260] Bylos 109 tomas, 44–45 lapai.
[261] Bylos 18 tomas, 61–63 lapai.
[262] Advokatų kontora BORENIUS nagrinėjamu laikotarpiu LNTAA teikė teisines paslaugas, be to, nuo 2015 m. pabaigos advokatų kontoros BORENIUS, kaip advokatus jungiančio darinio, nebeliko. Bylos 108 tomas, 8 lapas.

8.	UAB „AUGIDA“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
9.	UAB „CITUS“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
10.	UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])
11.	UAB „JUVITUS REAL ESTATE“	[ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])

(314) UAB „AIDILA“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras ir UAB „REON“ visuotiniame narių susirinkime nedalyvavo.

(315) Vienas iš 2015 m. kovo 4 d. visuotinio LNTAA narių susirinkimo protokole nurodytų darbotvarkės klausimų – „Atnaujinto etikos kodekso patvirtinimas“. Toliau protokole nurodyta:

„<...>
11. Svarstymas dėl atnaujintos LNTAA Etikos kodekso redakcijos.
[ASMENS DUOMENYS] *pristatė naują LNTAA Etikos kodekso redakciją*
Svarstyta: *Patvirtinti atnaujintą etikos kodeksą;*
NUTARTA: *iki 2015 kovo 20 d teikiami siūlymai/komentarai, kovo 24 d. vykdomas visu nariu balsavimas el. paštu.*“

(316) Iš karto po įvykusio LNTAA visuotinio susirinkimo, t. y. 2015 m. kovo 4 d., UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laišku kreipėsi į tuometinį LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] su prašymu persiųsti LNTAA Etikos kodekso projektą visiems LNTAA nariams[263]:

„[ASMENS DUOMENYS] *persiusk visiems LNTAA Etikos kodekso redakcija*
Sutariam dėl terminų
Iki Kovo 20 dienos teikiame pasiūlymus ir vedame diskusiją
Po 20 dienos jokie pataisymai ir siūlymai nebepriimami
Kovo 24 dieną darome el. visuotinį susirinkimą
Fiziškai tai atrodys taip, pirmadienį išsiunčiame visiems nariams galutini variantą ir iki antradienio 24 val. visi atsako tinka arba netinka
<...>“.

(317) Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] persiuntė aukščiau nurodytą UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] laišką tema „FW:Etikos kodeksas“ kartu su LNTAA Etikos kodekso projektu[264]:

„*Persiunciu* [ASMENS DUOMENYS] *laiska-nurodyma del Etikos kodekso – klausimus del etikos kodekso prasau rasyti* [ASMENS DUOMENYS] *arba skambinti 86 <...>*.“

(318) Kaip ir kvietimą į visuotinį narių susirinkimą, šį laišką tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] siuntė į savo el. pašto paskyrą ir kiti šio laiško gavėjai, išskyrus UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], kuris nurodytas

[263] Bylos 109 tomas, 52 lapas.
[264] Bylos 109 tomas, 59 lapas.

kaip *Bcc* gavėjas[265], nėra matomi. Atsižvelgiant į tai, kad UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laiške nurodyta, jog šis laiškas turi būti išsiųstas visiems LNTAA nariams, be to, LNTAA Etikos kodeksas yra aktualus ir būtų taikomas visiems LNTAA nariams, taip pat į tai, kad dalis LNTAA narių[266] atsakė į šį tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] laišką su siųstu LNTAA Etikos kodekso projektu, LNTAA Etikos kodekso projektas galėjo buvo išsiųstas ir kitiems tuometiniams LNTAA nariams.

(319) Pasiūlymų dėl LNTAA Etikos kodekso teikimo laikotarpiu dalis LNTAA narių turėjo ir (ar) pateikė kai kuriems LNTAA nariams savo pastabas bei siūlymus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų. Šios aplinkybės aptariamos žemiau.

(320) UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 4 d. el. paštu UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS][267] pateikė savo pastabas dėl LNTAA Etikos kodekso, nurodydamas, jog šio kodekso 5 straipsnis „*apskritai yra keistokas, atribojantis natūralią kiekvieno žmogaus teisę bendrauti su kitais žmonėmis. Straipsnių apie negalimumą “permušinėti” ekskliuzyvą yra pakankamai, bet siūlymas apriboti galimybę bendrauti, manau, peržengia bet kokias sveiko proto ribas <...>*“[268]. Tyrimo metu nebuvo nustatyta, jog ši pastaba būtų buvusi persiųsta LNTAA ar kitiems jos nariams.

(321) UAB „JG FRANCHISE“ (RE/MAX Lietuva) [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 11 d. el. paštu[269] atkreipė dėmesį, kad LNTAA Etikos kodekse yra naudojamas turinys iš kelių etikos kodeksų, todėl „*matosi, kad yra nemažai punktų, kurie iš esmės nusako tą patį, bet yra suformuluoti kitais žodžiais.<...>. PVZ punktuose 32 ir 35 kalbama, kad turi būti nutraukimo sąlygos numatytos be baudų. 33 visai bendrinis, kur jau neviename kitame punkte tai buvo aprašyta 31. straipsnis: LNTAA atstovai įsipareigoja veikti sąžiningai kitų LNTAA atstovų atžvilgiu – radę viešai paskelbtą informaciją apie kitų LNTAA atstovų parduodamą/nuomojamą turtą, savanaudiškais tikslais ir apgaulės būdu nesiekti pašalinti iš jų galimo sandorio. Iš 34 manau reikia telefonu išimti*“.

(322) UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 16 d. el. paštu UAB „JG FRANCHISE“ (RE/MAX Lietuva) [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS][270] pateikė savo pastabas dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų. UAB Capital Realty

---

[265] UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] šį [ASMENS DUOMENYS] el. laišką persiuntė el. paštu [ASMENS DUOMENYS] bei pridėjo savo el. pašto paskyrą, t. y. [ASMENS DUOMENYS], kaip *Bcc* gavėją. Bylos 109 tomas, 52–57 lapai.

[266] [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“)) el. paštu pateikė [ASMENS DUOMENYS] savo pastebėjimus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų, o el. laiško kopiją siuntė, t. y. kaip *Cc* gavėjus nurodė: [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“), [ASMENS DUOMENYS] bei [ASMENS DUOMENYS] (abu iš uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JUVITUS REAL ESTATE“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), bylos 109 tomas, 61–62 lapai.

[267] Laiško kopija papildomai buvo išsiųsta [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty).

[268] Bylos 109 tomas, 58–60 lapai.

[269] Laiškas skirtas [ASMENS DUOMENYS], laiško kopija papildomai buvo išsiųsta: [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“), [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS] (abu iš uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB JUVITUS REAL ESTATE), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), bylos 109 tomas, 61–62 lapai.

[270] Laiško kopija papildomai buvo persiųsta: [ASMENS DUOMENYS] (tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“), [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS] (abu iš uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JUVITUS REAL ESTATE“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), bylos 109 tomas, 63–67 lapai.

[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], komentuodamas LNTAA Etikos kodekso projekto 34 straipsnį[271], pateikė pastabą[272], jog „*Kalbant apie bet kuria veiklos sritį, tokį elgesį negalima pavadinti neetišku. Juk jei darbuotojui dirbančiam organizacijoje pristatomos kitos organizacijos bendradarbiavimo sąlygos, jis pats renkasi ar eiti dirbti į kitą įmonę ar ne. Arba perfrazuokime ir konkrečiai nustatykime kas yra neetiška, arba išimame šį straipsnį.*“

(323) Pasibaigus pastabų bei siūlymų dėl LNTAA Etikos kodekso teikimo terminui, 2015 m. kovo 25 d. UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. paštu kreipėsi į tuometinį LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS][273]:

„*Atsižvelgus į visų narių pastabas ir LNTAA etikos komisijos korekcijas, siūlau tvirtinti etikos kodeksą*
Daugelis pastabų buvo teisingos ir jos panaudotos
<...>“.

(324) Tame pačiame el. laiške UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] pasiūlė, kaip turėtų vykti LNTAA narių balsavimas dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo:

„<....>
Techniškai tai turėtu atrodyti taip
[ASMENS DUOMENYS] *išsiunčia visiems LNTAA nariams Etikos kodekso projektą nurodytais kontaktinių asmenų el paštais*
Visi nariai ATSAKO VISIEMS
PRITARIU
NEPRITARIU
SUSILAIKAU

Komentarams ir korekcijoms laikas baigėsi, todėl atsakymui reikia tik vieno žodžio

Nariai neatsakę iki kovo 30 d priskiriami prie SUSILAIKAU

Kovo 31 d sudaromas protokolas kuriame nurodoma, kad nauja LNTAA etikos kodekso redakcija PATVIRTINTA ir įsigalioja nuo Balandžio 01 d. arba NEPATVIRTINTA
<...>“.

(325) Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. kovo 26 d. išsiuntė el. laišką tuometiniams LNTAA valdybos nariams[274], t. y. [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS

[271] Šiame straipsnyje buvo nurodoma, jog „*Neetišku elgesiu laikytinas ir toks elgesys, kada LNTAA atstovai, siekdami pervilioti darbuotojus iš kitų įmonių, elektroniniu paštu, telefonu ir kitomis medijomis kitiems LNTAA nariams platina savo atstovaujamas įmonės pasiūlymus dėl bendradarbiavimo franšizės forma, įdarbinimo ir pan.*“. Galutinėje LNTAA Etikos kodekso redakcijoje straipsnių numeracija pakito, todėl galutinėje LNTAA Etikos kodekso redakcijoje ši nuostata buvo įtvirtinta 24 straipsnyje.
[272] Bylos 109 tomas, 66 lapas.
[273] Ten pat, 68 lapas.
[274] Nuo 2015 m. kovo 4 d. iki 2018 m. balandžio 18 d. LNTAA valdybos nariai buvo: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (buv. pavardė [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], bylos 113 tomas, 1–7 lapai.

DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), bei UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] tema „del etikos kodekso“, kuriame nurodė[275]:

„*Sveiki LNTAA valdyba ir* [ASMENS DUOMENYS], *turiu durna situacija del etikos kodekso:*
** kovo4d visuotinis nubalsavo tvirtinti etikos kodeksa kovo24d (data praterminuota), vakar* [ASMENS DUOMENYS] *buvau paprasytas issiusti visiems nariams pritarti/nepritarti koreguotai redakcijai;*
** vakar LNTAA valdyba aptare si klausima ir nutare papildomai koreguoti etikos kodeksa siekiant ji sutrumpinti;*
Siulau sekanti – susibekime arba susiskambinkime operatyviai kurie dirbo ([ASMENS DUOMENYS]*) ir kurie turejo pastabu (*[ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], *dar kazkuris) aptarti kad visiems butu gerai ir kad kompaniju brokeriai realiai vadovautusi kodeksu darbe.*
Prasau kazkurio asmens imtis iniciatyvos siuo klausimu. <….>“.

(326) Toliau vyko LNTAA valdybos narių bei UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] tarpusavio susirašinėjimas[276]:

2015 m. kovo 27 d. el. laiškas išsiųstas iš [ASMENS DUOMENYS] į: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS]	„*Atidaviau teisininkei peržiūrėti, kitos savaitės pradžioje bus atsakymas. Manau nepanikuojam ir viskas bus gerai*“
2015 m. kovo 27 d. el. laiškas išsiųstas iš [ASMENS DUOMENYS], į [ASMENS DUOMENYS], kaip *Cc* gavėjai nurodyti: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS]	„*Prie kodekso jau dirbo nemazai zmoniu ir teisininku* *Kiekvienas punktas isciupinetas* *Vien del to, kad ivykdyti visuotinio susirinkimo sprendima kaip auksciausio valdymo organo* *Kurio sprendimas buvo toks:* *Iki kovo 20 turime koreguoti, 25 turime patvirtinti / nepatvirtinti* *Tai yra kodekso redakcija kuri mes jau turime, tik jis buvo labai silpnas* *Manau reikia nustoti temti guma ir pateikti tvirtinimui* *Jei po balsavimo jo nepriimsime tuomet ir bandysyme ji dar "tobulinti"*“
2015 m. kovo 27 d. el. laiškas išsiųstas iš [ASMENS DUOMENYS] į [ASMENS DUOMENYS], kaip *Cc* gavėjai nurodyti: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS	„*Labas, jaučiuosi kaip kokiam seime:) Reikia būtinai kažką “prastumti”. Aš pastabose rašiau, kad yra punktų, kurių esmė labai panaši, todėl galima sutrumpinti. To nebuvo padaryta, todėl visi valdyboje sutarėme, kad dar duosim kartą peržiūrėti teisinkui. Kitos savaitės pradžioje manau jau turėsime ir nematau čia reikalo skubėti, nes toks*

[275] Bylos 109 tomas, 74–78 lapai.
[276] Ten pat, 79–84 lapai.

DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS]	*jausmas, kad čia pavirto kažkokiu principo reikalu. Darom gerai.*“
2015 m. kovo 27 d. el. laiškas išsiųstas iš [ASMENS DUOMENYS] į [ASMENS DUOMENYS], kaip *Cc* gavėjai nurodyti: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS]	„[ASMENS DUOMENYS] *argumentas svarbus ir žmoniū prisidėjusių darbą tikriai visi vertina, vienok palaikyčiau* [ASMENS DUOMENYS] *poziciją. Etikos kodeksas suksis viešoje erdvėje. Dabartiniame variante yra pasikartojančios nuostatos ir nuostatos pažeidžiančios konkurencinės teisės sampratas, todėl manau geriau neskubėkim, dar 2-3 savaitės nieko nepakeis.*“

(327) Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 2 d. išsiuntė el. laišką LNTAA valdybos nariams, t. y. [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), kuriame be kita ko nurodė[277]: „<...> *Reikia isspresti Etikos kodekso dilema* – [ASMENS DUOMENYS] *su komanda dirbo pora menesiu – siulau susibegti/susirasyti siuo klausimu*“. [ASMENS DUOMENYS] į šį [ASMENS DUOMENYS] pastebėjimą atsakė[278]: „<...> [ASMENS DUOMENYS] *kas liečia etikos kodeksa, tai supratau, kad* [ASMENS DUOMENYS] *rado kalbą su* [Advokatų profesinės bendrijos „iLAW“ advokatė][279] *ir viską jie ten užbaigs*“.

(328) [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 9 d. el. paštu LNTAA valdybai[280] pateikė pakoreguotą LNTAA Etikos kodekso redakciją, kurioje ir toliau išliko šio nutarimo (300)–(307) pastraipose nurodytos nuostatos[281]:

„*Po galutinio derinimo su iLAW teisininkais gimė galutinio, galutinis etikos kodekso variantas :)*
Aš jokių pataisymų jau nepridedu ir nekoreguoju, manau jie atsiras praktikos metu
Manau tai tikrai maksimaliai išbaigtas šiam momentui variantas

[277] Bylos 109 tomas, 85–86 lapai. Be to, kaip minėta, nuo 2015 m kovo 4 d. iki 2018 m. balandžio 18 d. LNTAA valdybos nariai buvo: [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS] (buv. pavardė [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS], [ASMENS DUOMENYS], bylos 113 tomas, 1–7 lapai.

[278] Atsakymas taip pat buvo siunčiamas: [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty“), bylos 109 tomas, 87–88 lapai.

[279] Asmens duomenys nenurodomi.

[280] El. laiškas buvo siunčiamas: [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JG FRANCHISE“), [ASMENS DUOMENYS] (LNTAA tuometiniam [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto Ulonų biuras / būsto departamentas (šiuo metu užima uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turtas [ASMENS DUOMENYS] pareigas)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), bylos 109 tomas, 89–94 lapai.

[281] Šios nuostatos atitinkamai buvo įtvirtintos LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21, 24 straipsniuose.

Siūlau [ASMENS DUOMENYS] *pagal mano pasiūlyta schemą pateikti šitą projektą tvirtinimui visiems nariams*“.

4.2.2. LNTAA Etikos kodekso patvirtinimas

(329) Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 13 d. el. paštu informavo visas 15 tuo metu LNTAA priklausiusias nekilnojamojo turto agentūras apie naujai parengtą LNTAA Etikos kodeksą ir paprašė išreikšti savo poziciją dėl jo patvirtinimo[282]:

„*Etikos komisija su teisininkų ir brokerių pagalba atnaujino LNTAA Etikos kodeksą, kurį reikia patvirtinti – atsakymui reikia vienintelio žodžio PRITARIU, NEPRITARIU, SUSILAIKAU – visi nariai ATSAKO VISIEMS.*

Prašau atsakyti iki 2015 balandžio 15d, *- nariai neatsakę priskiriami prie SUSILAIKAU.*

2015 balandžio 16d sudaromas protokolas kuriame nurodoma, kad nauja LNTAA etikos kodekso redakcija PATVIRTINTA ir įsigalioja nuo 2015 balandžio 17 d. arba NEPATVIRTINTA.

Pagarbiai. [ASMENS DUOMENYS]. [ASMENS DUOMENYS]. *86*<...>. www.lntaa.lt
p.s. komentarams ir korekcijoms laikas buvo duotas anksčiau, todėl atsakymui reikia tik vieno žodžio.“

(330) LNTAA nariai savo atsakymus turėjo pateikti iki 2015 m. balandžio 15 d. Nariai, nepateikę savo atsakymų, būtų buvę priskiriami prie susilaikiusių[283]. LNTAA nariai balsavimą dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo vykdė el. paštu[284]. Kaip ir buvo nurodyta tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laiške, LNTAA nariai savo poziciją dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo išreiškė atsakydami visiems LNTAA nariams. Taigi, LNTAA nariams buvo matoma ir žinoma kiekvieno kito LNTAA nario (išskyrus UAB Capital Realty, kuri savo poziciją dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo išreiškė atsakydama ne visiems LNTAA nariams, žr. nutarimo (333) pastraipą) pozicija dėl LNTAA Etikos kodekso.

(331) Elektroninės komunikacijos, vykusios 2015 m. balandžio 13 d. tarp UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] ir UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] dėl LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio, metu buvo susirašinėjama[285]:

---

[282] Tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 13 d. siųstas el. laiškas LNTAA nariams: [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JG FRANCHISE“ (RE/MAX)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JUVITUS REAL ESTATE“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB APUS TURTAS), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „AIDILA“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „VILNIAUS TURTAS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „REON“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „AUGIDA“), [ASMENS DUOMENYS] (advokatų kontora BORENIUS), bylos 109 tomas, 95–100 lapai.
[283] Ten pat.
[284] Bylos 109 tomas, 107–123 lapai.
[285] El. laiškų kopijos buvo pridedamos: [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva), [ASMENS DUOMENYS] (tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“) bei [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty), bylos 109 tomas, 101–106 lapai.

2015 m. balandžio 13 d. UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Ar* [Advokatų profesinės bendrijos „iLAW“ advokatė][286] *patvirtina, kad 5 straipsnio nuostatos neprieštarauja konkurencijos įstatymui? Nes man vis dar kyla abejonių*.“
2015 m. balandžio 13 d. UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Manau kad reikia suprasti, kad tai yra LNTAA vidaus etikos normų apibrėžimas* *Tai kas jame išdėstyta turi būti rūšiuojama į etiška ar neetiška, o ne į draudžiama ir nedraudžiama (tai jau darys vidaus įstatymas ar kaip mes jį pavadinsime). Todėl ir 5 punktas apibrėžia kaip yra daryti gerai, bet niekas mums nedraudžia daryti negerai, tik viskas turi pasekmes ir kainą <…>*.“
2015 m. balandžio 13 d. UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Iš etikos pusės tai viskas puiku. Tik Lietuvoj egzistuoja idiotiškas konkurencijos įstatymas, kuris gali traktuoti, kad tai yra susitarimas nekonkuruoti, kas mane labai gąsdina, todėl ir dar perklausiau ar turim* [Advokatų profesinės bendrijos „iLAW“ advokatė] *patvirtinimą, kad viskas čia OK?*“
2015 m. balandžio 13 d. UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Šitas variantas yra kuri* [Advokatų profesinės bendrijos „iLAW“ advokatė] *paskutine ir koregavo Tai viskas OK* “

(332) LNTAA nariai 2015 m. balandžio 13–15 d. vykdė balsavimą elektroniniu paštu dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo. Kaip ir buvo nurodyta LNTAA [ASMENS DUOMENYS] laiške, beveik visos LNTAA priklausančios nekilnojamojo turto agentūros savo poziciją išreiškė atsakydamos visiems kitiems (angl. *reply all*) LNTAA nariams. Balsavimo dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo rezultatai:

2 lentelė. LNTAA narių balsavimo dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo rezultatai

Nr.	**Pritarė**	**Atsakymas**	**Susilaikė**
1.	UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*PRITARIU*“[287]	UAB „Inreal“
2.	RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“) [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS]	„*PRITARIU*“[288]	UAB „VILNIAUS TURTAS“
3.	UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS]	„*Pritariu*“[289]	UAB „REON“

[286] Asmens duomenys nenurodomi.
[287] Bylos 109 tomas, 108 lapas.
[288] Ten pat, 109 lapas.
[289] Ten pat, 110 lapas.

4.	UAB „AIDILA“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS]	„*Sveiki, etikos kodeksui pritariu*“[290]	
5.	UAB „CITUS“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] (dabar [ASMENS DUOMENYS])	„*PRITARIU*“[291]	
6.	Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS] ir [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Labas, rytas, PRITARIU*“[292] „*Pritariu. <...>*“[293]	
7.	UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*Sveiki, Šiam Etikos kodeksui pritariu*“[294]	
8.	UAB „AUGIDA“ [ASMENS DUOMENYS]	„*Labas rytas. Pritariu <...>*“[295]	
9.	UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS]	„*Sveiki, Pritariu*“[296]	
10.	UAB „ONTEX“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*PRITARIU*“[297]	
11.	UAB APUS TURTAS [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS]	„*Pritariu*“[298]	
12.	UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]	„*<...> Tvirtiname. <...>*“[299]	

(333) Kaip minėta aukščiau, beveik visi LNTAA nariai, išskyrus UAB Capital Realty, savo poziciją dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo išreiškė atsakydami visiems LNTAA nariams. UAB Capital Realty savo pritarimą LNTAA Etikos kodeksui išreiškė atsakydami ne į tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] siųstą laišką, tačiau į UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] siųstą el. laišką, kuomet vyko LNTAA Etikos kodekso projekto derinimas. 2015 m. balandžio 14 d., t. y. tuo pat metu,

[290] Ten pat, 111 lapas.
[291] Ten pat, 113 lapas.
[292] Bylos 109 tomas, 115 lapas.
[293] Ten pat, 107 lapas.
[294] Ten pat, 116 lapas.
[295] El. laiškas išsiųstas iš „Vilnius Augida“ elektroninio pašto [ASMENS DUOMENYS], bylos 109 tomas, 117 lapas.
[296] Bylos 109 tomas, 119 lapas.
[297] Ten pat, 120 lapas.
[298] Ten pat, 121 lapas.
[299] Ten pat, 122 lapas.

kai LNTAA nariai elektroniniu paštu vykdė balsavimą dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laiške tema „Re: Etikos kodeksas – galutine versija“ nurodė: „<...> *iš mūsų pusės daugiau pastabų nėra, dokumentas atrodo tikrai gerai. Tvirtiname. Ačiū už paskutines korekcijas ir atsižvelgtas pastabas.*<...>“. Šis atsakymas buvo išsiųstas [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS]) bei tuometiniams LNTAA valdybos nariams: [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“), [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“)), [ASMENS DUOMENYS] (tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS])), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] (uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas) ir [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“).

(334) Apibendrinant, už LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą balsavo 12 LNTAA narių, trys nekilnojamojo turto agentūros buvo laikomos susilaikiusiomis, kadangi nepateikė atsakymo, ir nei vienas LNTAA narys nepareiškė nepritarimo LNTAA Etikos kodekso patvirtinimui.

4.2.3. LNTAA Etikos kodekso įsigaliojimas ir paskelbimas

(335) Po įvykusio balsavimo 2015 m. balandžio 16 d. LNTAA Etikos kodekso parengimo ir priėmimo procesą organizavęs [ASMENS DUOMENYS] išsiuntė el. laišką tuometiniam LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] tema „klausimai“[300]:

„<...>

Vadovaujantis LNTAA įstatų 25 punktu ir 2015 m kovo mėn. 04 d. LNTAA visuotinio susirinkimo sprendimu Nr. 12 (protokolas Nr 2015-01)

Etikos kodekso redakcija patvirtinta balsų dauguma (Balsavo už – 12, susilaikė – 4[301]*, prieš - 0) (Nežinau tiksliai skaičių)*

LNTAA Etikos kodeksas galioja nuo šiandien dienos arba 2015 m. gegužės 01 d. (galima bet kokia data parašyt bet manau susikramtymui reiktu duoti laiko)

Noriu priminti jau patvirtinto LNTAA etikos kodekso nuostatą ir ją įvykdyti visus LNTAA narius.

Kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus.

<...>“.

(336) Kaip rodo šis 2015 m. balandžio 16 d., t. y. praėjus vienai dienai po termino, skirto balsavimui dėl LNTAA Etikos kodekso projekto patvirtinimo, pabaigos, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] siųstas el. laiškas, LNTAA nariai balsų dauguma patvirtino LNTAA Etikos kodeksą. El. laiške nurodyta, jog LNTAA Etikos kodeksas gali įsigalioti iš karto arba nuo 2015 m. gegužės 1 d. – ši data vėliau ir buvo nurodyta LNTAA nariams kaip data, nuo kurios įsigalioja patvirtintas LNTAA Etikos kodeksas.

(337) Prieš informuojant LNTAA narius apie patvirtintą LNTAA Etikos kodeksą, 2015 m. gegužės 11 d. tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laišku tema „del etikos kodekso“ kreipėsi į UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS][302]:

„<...>

---

[300] Bylos 109 tomas, 124 lapas.

[301] Balsuojant už LNTAA Etikos kodekso priėmimą susilaikė ir advokatų kontora BORENIUS, kuri nėra nekilnojamojo turto agentūra. Prieš ją Tyrimas nėra pradėtas.

[302] Bylos 109 tomas, 132–137 lapai.

Padek man prasau uzbaigti Etikos kodekso klausima – suformuoluok prasau 2-3 sakinius kuriuos visiems issiusiu kad Etikos kodeksas pradejo galioti.
<...>“.

(338) Tą pačią dieną, t. y. 2015 m. gegužės 11 d., UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], atsakydamas į tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laišką, pateikė atsakymą, t. y. el. laiške tema „Re: del etikos kodekso“ nurodė[303]:

„*Manau išsiusk iš savo pašto visiems nariams toki laišką ir viskas bus oficialu*
Tuo pačiu nusiusk [ASMENS DUOMENYS] *kad įdėtu i tinklapi*

Vadovaujantis LNTAA įstatų 25 punktu ir 2015 m kovo mėn. 04 d. LNTAA visuotinio susirinkimo sprendimu Nr. 12 (protokolas Nr. 2015-01)
Etikos kodekso redakcija patvirtinta balsų dauguma (Balsavo už – 12, susilaikė – 4, prieš -0)
LNTAA Etikos kodeksas galioja nuo 2015 m. gegužės 01 d.
Noriu priminti jau patvirtinto LNTAA etikos kodekso nuostatą ir ją įvykdyti visus LNTAA narius.
Kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus.
Prisegu šiuo metu jau galiojantį etikos kodeksą.
<...>“.

(339) Pagal 2018 m. balandžio 18 d. LNTAA įstatų 32 punktą[304], dokumentai ir kita informacija apie Asociacijos veiklą Asociacijos nariams teikiama elektroniniu paštu ir (arba) Asociacijos interneto svetainėje.

(340) Apie LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą LNTAA nariai buvo informuoti 2015 m. gegužės 21 d. Tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS] el. paštu išsiuntė laišką kartu su LNTAA Etikos kodeksu visoms 15 nekilnojamojo turto agentūrų, tuo metu buvusioms LNTAA narėmis[305]:

„*Vadovaujantis LNTAA įstatų 25 punktu ir 2015 m kovo mėn. 04 d. LNTAA visuotinio susirinkimo sprendimu Nr. 12 (protokolas Nr. 2015-01)*
Etikos kodekso redakcija patvirtinta balsų dauguma (Balsavo už – 12, susilaikė – 4, prieš -0)
LNTAA Etikos kodeksas galioja nuo 2015 m. gegužės 01 d.
Noriu priminti jau patvirtinto LNTAA etikos kodekso nuostatą ir ją įvykdyti visus LNTAA narius.
Kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus. Prisegu šiuo metu jau galiojantį etikos kodeksą (web puslapyje bus atnaujinta artimiausiu metu). Kilus klausimams del etikos kodekso prasau rasyti el.pastu etika@lnta.lt“.

---

[303] Ten pat.
[304] Analogiška nuostata buvo įtvirtinta ir 2014 m. balandžio 30 d. LNTAA įstatų 32 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[305] Bylos 109 tomas, 144–149 lapai. LNTAA nariai, kurie buvo informuoti apie LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą: [ASMENS DUOMENYS] (RE/MAX Lietuva), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JUVITUS REAL ESTATE“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „ONTEX“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB APUS TURTAS), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“), [ASMENS DUOMENYS] bei [ASMENS DUOMENYS] (abu iš uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“)), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „CITUS“), [ASMENS DUOMENYS] bei [ASMENS DUOMENYS] (abu iš UAB Capital Realty), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „AIDILA“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „VILNIAUS TURTAS“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „REON“), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „AUGIDA“), [ASMENS DUOMENYS] (advokatų kontora BORENIUS).

(341) Nors šis laiškas LNTAA nariams buvo išsiųstas 2015 m. gegužės 21 d., t. y. jau po LNTAA Etikos kodekse nustatytos jo įsigaliojimo datos, LNTAA nariai balsavimą dėl kodekso vykdė atsakydami visiems kitiems LNTAA nariams, tad balsavimo pabaigoje (2015 m. balandžio 15 d.) kiekvienam iš jų buvo žinoma kito LNTAA nario pareikšta pozicija dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo.

(342) Tą pačią dieną, t. y. 2015 m. gegužės 21 d., tuometinio LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] prašymu[306] atnaujintas LNTAA Etikos kodeksas buvo patalpintas LNTAA interneto svetainėje[307].

(343) Taigi, 2015 m. gegužės 21 d. LNTAA Etikos kodeksas ne tik buvo el. paštu išsiųstas visoms 15 tuo metu LNTAA priklausiusių nekilnojamojo turto agentūrų, bet ir buvo paskelbtas viešai LNTAA interneto svetainėje.

(344) Nors apie LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą LNTAA nariai buvo informuoti 2015 m. gegužės 21 d., tačiau viena iš nekilnojamojo turto agentūrų – UAB Capital Realty – savo tinklo narius apie LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą informavo anksčiau, t. y. 2015 m. gegužės 19 d. UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] el. laišką tema „LNTAA etikos kodeksas“ kartu su LNTAA Etikos kodeksu išsiuntė į [ASMENS DUOMENYS], papildomai nurodant *Bcc* gavėją [ASMENS DUOMENYS], kuriame nurodė[308]:

„<...>
Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų Asociacija (LNTAA) patvirtino etikos kodeksą.

Prašau visų susipažinti ir vadovautis.
Primenu, kad nežinojimas neatleidžia nuo atsakomybės <...>“.

(345) Pagal patvirtinto LNTAA Etikos kodekso nuostatą, kurią el. laiške, siųstame visiems tuometiniams LNTAA nariams, pakartojo ir LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], kiekvienas LNTAA narys įsipareigojo supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius nekilnojamojo turto specialistus.

(346) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, teikdamos paaiškinimus, nurodė, kad supažindino savo agentūrose dirbančius brokerius su LNTAA Etikos kodeksu. Be to, viena iš nekilnojamojo turto agentūrų, t. y. UAB Capital Realty, LNTAA Etikos kodekso nuostatas, ribojančias bendravimą su kitų LNTAA narių klientais, perkėlė į CAPITAL tinklo vidaus dokumentą, t. y. CAPITAL etikos kodeksą, kurio 16 straipsnyje buvo nurodyta, jog „*CAPITAL Atstovams draudžiama siekti sudaryti sutartį dėl turto, dėl kurio jau yra pasirašyta išskirtinių teisių sutartis su kitu nekilnojamojo turto specialistu, priklausančiu LNTAA. Savo paslaugas galima siūlyti tik po tokios sutarties galiojimo termino pasibaigimo arba jos nutraukimo*“[309].

4.2.4. LNTAA Etikos kodekso priėmimo ir paskelbimo aplinkybių apibendrinimas

(347) Apibendrinant nurodytas aplinkybes, 2015 m. kovo 4 d. LNTAA visuotinio narių susirinkimo metu UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] LNTAA nariams pristatė atnaujintą LNTAA Etikos kodekso redakciją, kurioje buvo įtvirtintos klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo nuostatos. LNTAA visuotinio narių susirinkimo metu nutarta, jog iki 2015 m. kovo 20 d. LNTAA nariai (iš viso 15) galės teikti siūlymus ir komentarus dėl atnaujinto LNTAA Etikos kodekso, o tuomet bus vykdomas visų LNTAA narių

[306] Bylos 109 tomas, 150 lapas.
[307] Ten pat.
[308] Bylos 109 tomas, 138–143 lapai.
[309] Bylos 36 tomas, 85–90 lapai.

balsavimas dėl atnaujinto LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo. Nuo 2015 m. kovo 4 d. iki 2015 m. balandžio 15 d. tarp LNTAA narių el. paštu vyko šio kodekso derinimas, LNTAA nariai teikė savo pastabas ir siūlymus, susijusius su jo priėmimu, kol galiausiai buvo įvykdytas balsavimas dėl šio kodekso patvirtinimo.

(348) UAB „Centro kubas-Nekilnojamas turtas“, RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“), UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT), UAB „AIDILA“, UAB „CITUS“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „AUGIDA“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „ONTEX“, UAB APUS TURTAS ir UAB Capital Realty (iš viso 12) pritarė LNTAA Etikos kodekso patvirtinimui, o UAB „Inreal“, UAB „VILNIAUS TURTAS“ ir UAB „REON“ (iš viso 3) buvo laikomi susilaikiusiais, kadangi nepateikė atsakymo. Nei vienas LNTAA narys nepareiškė nepritarimo LNTAA Etikos kodeksui.

(349) LNTAA Etikos kodeksas LNTAA narių balsų dauguma buvo patvirtintas 2015 m. balandžio 15 d., o 2015 m. gegužės 21 d. el. paštu buvo išsiųstas visoms 15 tuo metu LNTAA priklausiusių nekilnojamojo turto agentūrų bei paskelbtas viešai LNTAA interneto svetainėje.

4.3. Nekilnojamojo turto agentūros, įstojusios į Asociaciją LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu

(350) Po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo į LNTAA įstojo 24 agentūros: UAB „Adomax“, UAB „Etapas“, UAB „Hausa“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Oberstata“, UAB „Trakų grupė“, UAB „ES Investment“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, UAB „ADOMUS“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE.

(351) Nors po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo prie Asociacijos prisijungusios nekilnojamojo turto agentūros tiesiogiai nedalyvavo LNTAA Etikos kodekso priėmime, tačiau stojimo į LNTAA metu jos sutiko laikytis LNTAA taisyklių, įskaitant ir LNTAA Etikos kodekso. Tai patvirtina žemiau nurodytos aplinkybės.

(352) Visų pirma, visi LNTAA nariai pagal Asociacijos įstatus įsipareigojo laikytis LNTAA taisyklių bei priimtų sprendimų (plačiau apie tai nurodyta nutarimo (378) pastraipoje). Pareiga laikytis LNTAA Etikos kodekso buvo įtvirtinta ir pačiame LNTAA Etikos kodekse, kurio preambulės 5 pastraipoje nurodyta, jog šio kodekso normų savo profesinėje veikloje privalo laikytis visi LNTAA nekilnojamojo turto specialistai. Be to, LNTAA Etikos kodekso preambulės 6 pastraipoje buvo nurodyta, jog kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius nekilnojamojo turto specialistus.

(353) Antra, nekilnojamojo turto agentūros, teikdamos prašymus įstoti į LNTAA, patvirtindavo, jog pritaria LNTAA tikslams bei pažada laikytis nariams keliamų etikos normų ir reikalavimų, o taip pat patvirtindavo, jog yra susipažinusios su Asociacijos įstatais, skaidrios veiklos deklaracija bei LNTAA Etikos kodeksu. Pavyzdinis prašymo įstoti į LNTAA tekstas[310]:

„<...>

Prašome priimti UAB „X“ į Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociaciją. Patvirtiname, kad susipažinome su Asociacijos įstatais, Etikos kodeksu ir Skaidrios veiklos deklaracija. Pritariame Asociacijos tikslams, pasižadame mokėti narystės mokesčius, laikytis Asociacijos nariams keliamų etikos normų ir reikalavimų, bendradarbiauti su Asociacijos nariais, dalyvauti rengiamuose susirinkimuose, teikti aktualią informaciją bendriems Asociacijos tikslams bei aktyviai prisidėti prie Asociacijos vykdomos veiklos.

[310] Bylos 9 tomas, 33 lapas; 110 tomas, 52–53 lapai.

<...>“.

(354) Įstodamos į LNTAA, pavyzdinę prašymo formą pasirašė šios nekilnojamojo turto agentūros:

3 lentelė. Nekilnojamojo turto agentūros, įstojusios į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso priėmimo, pasirašiusios pavyzdinę stojimo į LNTAA prašymo formą

Nr.	Nekilnojamojo turto agentūra, pasirašiusi pavyzdinį prašymą dėl įstojimo į LNTAA	Prašymo įstoti į LNTAA data	Prašymą pasirašęs asmuo
1.	UAB „Adomax“[311]	2017 m. vasario 10 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
2.	UAB „Etapas“[312]	2016 m. rugpjūčio 22 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
3.	UAB „Hausa“[313]	2016 m. balandžio 11 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
4.	MB „Juda NT“[314]	2016 m. balandžio 22 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
5.	LENDOR ESTATE, MB[315]	2018 m. spalio 2 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
6.	UAB „NTA 21 Amžius“[316]	2016 m. birželio 28 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
7.	UAB „NT Savas Būstas“[317]	2016 m. rugpjūčio 23 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
8.	UAB „Pamario NT“[318]	2018 m. vasario 12 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
9.	UAB „Proreal Invest“[319]	2018 m. sausio 19 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
10.	UAB Rebesta[320]	2016 m. gegužės 26 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
11.	UAB Renatos namai[321]	2016 m. rugpjūčio 4 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
12.	UAB „Oberstata“[322]	2018 m. gruodžio 5 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
13.	UAB „Trakų grupė“[323]	2018 m. rugpjūčio 30 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]

[311] Bylos 18 tomas, 58 lapas.
[312] Ten pat, 46 lapas.
[313] Bylos 109 tomas, 168 lapas.
[314] Ten pat, 173 lapas.
[315] Bylos 110 tomas, 57 lapas.
[316] Bylos 18 tomas, 48 lapas.
[317] Ten pat, 45 lapas.
[318] Ten pat, 57 lapas.
[319] Ten pat, 56 lapas.
[320] Ten pat, 49 lapas.
[321] Bylos 109 tomas, 184 lapas.
[322] Bylos 110 tomas, 95 lapas.
[323] Ten pat, 81 lapas.

14.	UAB „ES Investment“[324]	2016 m. spalio 5 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
15.	UAB „Laurus Real Estate“[325]	2016 m. balandžio 12 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
16.	UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“[326]	2016 m. lapkričio 29 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]
17.	UAB „Verslo strategai“[327]	2017 m. birželio 8 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] (buv. [ASMENS DUOMENYS])
18.	UAB „Namelita“[328]	2018 m. sausio 22 d.	[ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]

(355) LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nurodė, kad į LNTAA norintiems įstoti subjektams pateikdavo prašymo įstoti į LNTAA šabloną, tačiau kandidatai galėjo užpildyti ir kitokios formos prašymą[329]. Tai patvirtina kelių nekilnojamojo turto agentūrų, t. y. UAB „ADOMUS“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE prašymai įstoti į LNTAA.

(356) Nors UAB „ADOMUS“ pateikė kitokios formos prašymą įstoti į LNTAA, tačiau jame nurodyta, kad UAB „ADOMUS“ pritaria LNTAA Etikos kodeksui[330]:

„<...>
2017 m. pradėjome teikti NT tarpininkavimo paslaugas Zarasų rajone, todėl norėtume tapti LNTAA nariais. Pritariame LNTAA veiklai, tikslams bei Etikos kodeksui. Prašome UAB „ADOMUS“ priimti į Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos narius.
<...>“.

(357) UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas)[331], UAB „Gijoneda“[332], UAB „Rezidentas“ (Resident)[333], MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE prašymuose įstoti į LNTAA nėra tiesiogiai nurodoma, jog jos susipažino su LNTAA Etikos kodeksu, tačiau Tyrimo metu surinkta elektroninė komunikacija patvirtina, jog šioms agentūroms LNTAA Etikos kodeksas buvo žinomas:

(a) UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas) 2015 m. birželio 30 d. buvo informuota apie kitos nekilnojamojo turto agentūros UAB Capital Realty brokerių viliojimą nesilaikant susitarimo[334];

(b) UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB URBAN ESTATE, MB NT paslaugų centras 2018 m. gruodžio 21 d. buvo informuotos apie LNTAA valdybos sprendimą pritarti

[324] Bylos 18 tomas, 44 lapas.
[325] Bylos 109 tomas, 171 lapas.
[326] Bylos 110 tomas, 22 lapas.
[327] Bylos 18 tomas, 54 lapas.
[328] Ten pat, 55 lapas.
[329] Bylos 9 tomas, 28–33 lapai.
[330] Bylos 18 tomas, 53 lapas.
[331] Bylos 109 tomas, 153 lapas.
[332] Bylos 18 tomas, 50 lapas.
[333] Bylos 18 tomas, 51 lapas.
[334] 2015 m. birželio 30 d. el. laiškas tema „Pranešimas LNTAA“, bylos 109 tomas, 154 lapas.

etikos komisijos pasiūlymui dėl brokerės[335] LNTAA Etikos kodekso 9, 12, 15, 22, 23, 25, 26 nuostatų pažeidimo[336].

(358) Be to, LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu dalis LNTAA narių, įstojusių į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, buvo LNTAA valdymo ir priežiūros organų (valdybos ir etikos komisijos) nariais, taigi patys tiesiogiai užtikrino nustatytų taisyklių laikymąsi. LNTAA valdybos sudėtyje LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu buvo UAB „Gijoneda“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], MB NT paslaugų centras [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]; LNTAA etikos komisijos sudėtyje LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu buvo UAB „Rezidentas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], UAB Trakų grupė [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], UAB URBAN ESTATE [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS].

(359) Trečia, LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nurodė, kad nauji LNTAA nariai yra informuojami apie pareigą susipažinti su visais LNTAA viešai prieinamais dokumentais: „*Aš visus naujus narius informuoju elektroniniu laišku, kad jie susipažintų su visais LNTAA viešai prieinamais dokumentais. Dar nebuvo, kad kažkas nesutiktų ar kažkokių pastabų turėtų.*“[337]

(360) Ketvirta, pagal Asociacijos įstatus dokumentai ir kita informacija apie Asociacijos veiklą Asociacijos nariams teikiama, be kita ko, ir Asociacijos interneto svetainėje[338], t. y. paskelbiama ir viešai. Taigi, kiekvienas LNTAA narys bet kuriuo metu turėjo galimybę susipažinti su LNTAA dokumentais, įskaitant ir LNTAA Etikos kodeksu. Tai, kad LNTAA dokumentai yra skelbiami viešai ir su jais galėjo susipažinti agentūrose dirbantys brokeriai, patvirtino ir patys LNTAA nariai[339].

(361) Penkta, LNTAA savo interneto svetainėje nurodo[340], kad LNTAA etikos komisija prižiūri, kaip yra laikomasi LNTAA Etikos kodekso, skaidrios veiklos deklaracijos, asociacijos įstatų, teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Be to, LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu LNTAA etikos komisija nagrinėjo įvairių LNTAA Etikos kodekso nuostatų pažeidimus, už juos siūlė skirti nuobaudas LNTAA nariams (plačiau apie tai nutarimo 4.4 dalyje). Iš LNTAA etikos komisijos protokolų matyti, jog tam tikrais atvejais už LNTAA Etikos kodekso pažeidimus buvo skiriami įspėjimai arba viešos pastabos, apie kurias būdavo informuojami LNTAA priklausančių agentūrų vadovai, arba netgi siūlomas pašalinimas iš LNTAA[341]. Taigi, LNTAA nariams turėjo būti žinoma apie LNTAA Etikos kodekso egzistavimą.

(362) Šešta, dalis nekilnojamojo turto agentūrų, t. y. UAB „Adomax“, UAB Renatos namai, Konkurencijos tarybai nurodė, kad supažindino savo brokerius su LNTAA Etikos kodeksu, kas rodo, jog joms buvo žinomas jo turinys[342].

(363) Apibendrinant nurodytas aplinkybes, LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu įstoję ir LNTAA nariais buvę UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „Etapas“, UAB „Hausa“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), MB NT

---

[335] Asmens duomenys nenurodomi.
[336] Bylos 86 tomas, 126–127 lapai.
[337] Bylos 6 tomas, 13–17 lapai.
[338] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 32 punktas. Analogiška nuostata buvo įtvirtinta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 32 punkte, bylos 112 tomas, 66–71 lapai; 17 tomas, 94–100 lapai.
[339] Bylos 30 tomas, 51–55 lapai; 34 tomas, 23–24 lapai; 38 tomas, 31–36 lapai; 40 tomas, 23–25 lapai; 50 tomas, 25–28 lapai; 72 tomas, 19–23 lapai; 88 tomas, 22–23 lapai.
[340] Bylos 112 tomas, 54–55 lapai.
[341] Žr. nutarimo (366), (368), (370), (372) pastraipas.
[342] Bylos 80 tomas, 24 lapas; 24 tomas, 60–62 lapai.

paslaugų centras ir UAB URBAN ESTATE žinojo apie LNTAA Etikos kodeksą ir sutiko laikytis jo nuostatų.

4.4. LNTAA etikos komisija

(364) Tam, kad praktikoje būtų užtikrinamas LNTAA Etikos kodekso nuostatų įgyvendinimas, LNTAA buvo įtvirtintas kolegialus organas – LNTAA etikos komisija.

(365) LNTAA Etikos kodekso preambulės 7 pastraipoje nurodoma, jog „*Kodekso nuostatų pažeidimus svarsto LNTAA Etikos komisija, siekdama įvertinti pažeidimo pobūdį, aplinkybes, rezultatus, ginčo šalis vertinti lygiateisiškai bei priimti nešališką sprendimą. Išvadas dėl galimo pažeidimo LNTAA Etikos komisija teikia LNTAA valdybai, kuri jas svarsto ir priima sprendimus LNTAA pagal įstatus ir LNTAA valdybos darbo reglamentą*.“[343]

(366) Pagal LNTAA įstatus, už LNTAA Etikos kodekso pažeidimus LNTAA etikos komisija siūlo LNTAA valdybai skirti LNTAA nariams šias nuobaudas: Asociacijos interneto svetainėje viešai paskelbiamą pastabą, pinigines baudas, pašalinimą iš Asociacijos, be kita ko, LNTAA etikos komisija turi teisę siūlyti taikyti ir kitas nenurodytas nuobaudas[344].

(367) LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu LNTAA etikos komisija reguliariai nagrinėjo LNTAA narių skundus dėl LNTAA Etikos kodekse įtvirtinto LNTAA nekilnojamojo turto specialistų tiesioginio bendravimo negalimumo principo (5, 5.1, 21 straipsniai) pažeidimų bei neetiškais laikomų veiksmų, kuriais siekiama pervilioti kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistus (24 straipsnis).

4.4.1. LNTAA etikos komisijos nagrinėti skundai dėl LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 21 straipsnių nesilaikymo

(368) LNTAA Konkurencijos tarybai nurodė tris atvejus, kuomet LNTAA etikos komisija nagrinėjo skundus dėl LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 21 straipsnių pažeidimų[345]:

(a) 2016 m. sausio 21 d. išnagrinėtas Capital Kaunas brokerės skundas dėl UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centro brokerės veiksmų. Buvo nutarta, jog UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centro brokerė savo veiksmais pažeidė LNTAA Etikos kodekso 5.1 straipsnį, nes 2015 m. lapkričio 30 d. pasirašydama atstovavimo sutartį parduodant nekilnojamąjį turtą, nesiėmė reikiamų priemonių ir tinkamai neišsiaiškino, jog 2015 m. rugpjūčio 14 d. Capital Kaunas brokerės pasirašyta tarpininkavimo sutartis yra išimtinė ir tebegaliojanti, todėl buvo pasiūlyta UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centro brokerei skirti neviešą pastabą[346];

(b) 2016 m. balandžio 5 d. LNTAA etikos komisija išnagrinėjo UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) brokerės skundą dėl CAPITAL tinklui[347] priklausančio brokerio veiksmų. Buvo pripažinta, jog CAPITAL tinklui priklausantis brokeris savo veiksmais pažeidė LNTAA Etikos kodekso 21 straipsnį, nes žinodamas, kad yra galiojanti sutartis su kitu brokeriu, savanaudiškais tikslais patarinėjo dėl kito LNTAA nekilnojamojo turto specialisto ir jo klientų sutartinių

[343] Bylos 109 tomas, 145–149 lapai.
[344] LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatuose numatytos nuobaudos: Asociacijos interneto svetainėje viešai paskelbiama pastaba (31.1. punktas. Identiška nuobauda buvo ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose); piniginė nuobauda (31.2. punktas. LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose šios nuobaudos nebuvo); pašalinimas iš Asociacijos narių (31.3. punktas. Identiška nuobauda buvo ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose). Pažymėtina, jog LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 31 punkte numatyta, kad etikos komisija turi teisę siūlyti taikyti ir kitas nenurodytas nuobaudas (LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatuose šios nuostatos nebuvo), bylos 112 tomas, 66–71 lapai.
[345] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.
[346] Ten pat, 112–113 lapai.
[347] Šiuo atveju nėra žinomas tikslus CAPITAL tinklo biuro pavadinimas.

santykių ir įsipareigojimų nevykdymo, pažeidė kolegiško bendradarbiavimo principus savo veiksmais pašalindamas kitą brokerį iš sandorio. Šiuo atveju, CAPITAL tinklui priklausančiam brokeriui buvo pasiūlyta skirti drausminę nuobaudą – neviešą pastabą[348];

(c) 2018 m. birželio 4 d. LNTAA etikos komisija išnagrinėjo UAB APUS TURTAS brokerės skundą dėl UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokerio veiksmų[349]. Išnagrinėjus skundą UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokerio veiksmuose buvo nustatyti LNTAA Etikos kodekso 5, 6, 7, 8, 16, 17, 22, 23 straipsnių pažeidimai, nes pardavėjas nebuvo tinkamai atstovaujamas (UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokeris neruošė preliminarios sutarties, fiziškai nedalyvavo notariniame sandoryje bei parduodant butą pirkėjui), taip pat buvo menkinamas kitas brokeris, siekiant asmeninės naudos. Buvo rekomenduota UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokeriui skirti viešą pastabą ir apie jo veiksmus pranešti LNTAA agentūrų vadovams[350].

(369) LNTAA etikos komisija 2016 m. gegužės 27 d. el. paštu gavo NAMPRO nekilnojamojo turto agentūros NT brokerių komandos [ASMENS DUOMENYS] (ne LNTAA nario) pranešimą dėl nekilnojamojo turto agentūros UAB „ONTEX“, priklausančios LNTAA, brokerio veiksmų, kuriame nurodė, jog minėtas brokeris elgėsi neetiškai, kadangi apžiūrėjo NAMPRO objektą su klientu, nesuderinęs to su NAMPRO objektą parduodančiu brokeriu[351]. UAB „ONTEX“ [ASMENS DUOMENYS] 2016 m. gegužės 31 d. el. paštu LNTAA etikos komisijai bei NAMPRO nekilnojamojo turto agentūros NT brokerių komandos [ASMENS DUOMENYS] nurodė, jog atliko vidinį tyrimą dėl pranešime nurodomų veiksmų[352], o šio tyrimo metu nustatytus faktus bei jų apibendrinimą LNTAA etikos komisijai ir NAMPRO nekilnojamojo turto agentūros NT brokerių komandos [ASMENS DUOMENYS] pateikė el. paštu 2016 m. birželio 1 d., kuriame, be kita ko, pažymėjo, jog „*Nesiekiame „apeiti“, apgauti kitų kolegų nei LNTAA narių nei asociacijai nepriklausančių brokerių, nors akcentuojame, kad LNTAA etikos kodeksas draudžia susisiekti tik su kitų LNTAA narių klientais (LNTAA etikos kodekso 5 straipsnis).*”[353]

4.4.2. LNTAA etikos komisijos nagrinėti skundai dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio nesilaikymo

(370) LNTAA Konkurencijos tarybai nurodė keturis atvejus[354], kuomet LNTAA etikos komisija nagrinėjo skundus dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio pažeidimų bei už kuriuos LNTAA valdyba yra skyrusi įvairias nuobaudas:

(a) 2018 m. gegužės 23 d. išnagrinėtas LNTAA valdybos kreipimasis dėl UAB „VILNIAUS TURTAS“ veiksmų. LNTAA valdyba prašė išnagrinėti UAB „VILNIAUS TURTAS“ pasiūlymus ir komentarus viešoje erdvėje (UAB „VILNIAUS TURTAS“ socialinio tinklo „Facebook“ paskyroje ir interneto tinklalapyje) (pavyzdžiui, „*Kolegos NT brokeriai – prisijunkite ir Jūs, bei mėgaukitės - GERIAUSIOMIS FINANSINĖMIS SĄLYGOMIS*“) bei nustatyti, ar įmonė šiais pareiškimais nepažeidė LNTAA įstatų, sąžiningumo deklaracijos, LNTAA Etikos kodekso ir LNTAA pagrindinių tikslų, siekių bei įvaizdžio. LNTAA etikos komisija LNTAA valdybai rekomendavo peržiūrėti tolesnę agentūros narystę, kadangi, LNTAA etikos komisijos vertinimu, UAB „VILNIAUS

---

[348] Bylos 6 tomas, 116–117 lapai.
[349] Nurodytas atvejis aktualus ta dalimi, kurioje brokerio veiksmuose buvo nustatytas LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio pažeidimas.
[350] Bylos 6 tomas, 129–130 lapai.
[351] Bylos 109 tomas, 174–175 lapai.
[352] Ten pat, 176 lapas.
[353] Ten pat, 179–182 lapai.
[354] Bylos 6 tomas, 100–105 lapai.

TURTAS“ pažeidė skaidrios veiklos deklaracijos punktą, numatantį laikytis garbingos konkurencijos principų, skatinti konstruktyvų bendradarbiavimą tarp nekilnojamojo turto agentūrų, o taip pat LNTAA Etikos kodekso 4, 24, 26 straipsnius. LNTAA etikos komisijos vertinimu, UAB „VILNIAUS TURTAS“ taip pat neatitiko LNTAA įstatų 9 straipsnyje apibrėžtų LNTAA nario reikalavimų[355];

(b) 2018 m. birželio 4 d. išnagrinėtas UAB Capital Realty[356] skundas dėl UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokerio veiksmų, t. y. dėl to, jog UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokeris el. paštu išsiuntė CAPITAL tinklo brokeriams kvietimą prisijungti prie jo komandos. LNTAA etikos komisijos vertinimu, UAB „VILNIAUS TURTAS“ brokeris, o taip pat jo [ASMENS DUOMENYS], kuris nekontroliavo savo brokerių veiksmų, pažeidė LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnį, todėl buvo rekomenduota dar kartą peržiūrėti, ar UAB „VILNIAUS TURTAS“ atitinka esminius LNTAA narystės reikalavimus[357]. UAB „VILNIAUS TURTAS“ 2018 m. birželio 6 d. LNTAA valdybos sprendimu buvo pašalinta iš LNTAA[358], tačiau 2018 m. spalio 15 d. buvo pasirašyta taikos sutartis tarp LNTAA ir UAB „VILNIAUS TURTAS“ ir UAB „VILNIAUS TURTAS“ grąžinta į LNTAA[359];

(c) 2018 m. lapkričio 6 d. išnagrinėtas UAB Capital Realty skundas dėl MB NT paslaugų centro (UNOHUB) veiksmų, t. y. dėl UNOHUB skambučių CAPITAL tinklo brokeriams siūlant susitikti pokalbiui dėl bendradarbiavimo[360]. LNTAA etikos komisija konstatavo, jog UNOHUB veiksmai „<...> *yra grubus Etikos komisijos kodekso 24 str. pažeidimas, nes tai yra pasikartojantys veiksmai, su akivaizdžiais NT brokerių viliojimo požymiais <...>, o ne informacinio pobūdžio skambučiai.*“ LNTAA etikos komisijos susirinkimo 2018 m. lapkričio 6 d. protokole taip pat buvo nurodyta, jog MB NT paslaugų centro (UNOHUB) [ASMENS DUOMENYS] „*savo laiške parašė, kad ir toliau skambins ir kvies brokerius prisijungti, t.y. ir toliau bus linkęs pažeidinėti LNTAA etikos kodekso 24 str.* <...>“[361]. LNTAA valdyba 2018 m. lapkričio 22 d. nusprendė skirti UNOHUB viešą pastabą, informuojant, jog pasikartojus pažeidimui UNOHUB bus šalinama iš LNTAA narių[362];

(d) 2019 m. sausio 28 d. buvo išnagrinėti UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS][363] skundai dėl RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“) veiksmų, t. y. dėl RE/MAX Lietuva vykdomų skambučių CAPITAL tinklo brokeriams su pasiūlymais prisijungti prie RE/MAX Lietuva[364]. LNTAA etikos komisija LNTAA valdybai pasiūlė RE/MAX Lietuva skirti viešą pastabą, apie ją informuojant LNTAA priklausančių agentūrų vadovus, taip pat pasiūlė pasikartojus pažeidimui šalinti RE/MAX Lietuva iš LNTAA. Remiantis LNTAA etikos

[355] Ten pat, 121–128 lapai.
[356] Bylos 110 tomas, 36–37 lapai.
[357] Bylos 6 tomas, 129–130 lapai.
[358] Bylos 110 tomas, 44–45 lapai.
[359] Ten pat, 58 lapas.
[360] Bylos 19 tomas, 20–21 lapai, 110 tomas, 59–64 lapai.
[361] Bylos 19 tomas, 20–21 lapai. Atkreiptinas dėmesys, jog [ASMENS DUOMENYS], teikdamas paaiškinimus Konkurencijos tarybai ir aiškindamas LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnį, nurodė, jog „*Mes šitai nuostatai nelabai pritariame ir nelabai ją suprantame. Kalbame su brokeriais, kurie nori su mumis bendradarbiauti. Buvome pasisamdę įmonę, kuri paskambino visiems NT brokeriams ir siūlė dirbti su mumis. Po to Capital'as pradėjo skųstis, kad mes pažeidžiame šį punktą* [LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnį]. <...> *Akivaizdu, kad agentūros nemėgsta, kad kažkas kviečia jų brokerius kitur bendradarbiauti*“, bylos 62 tomas, 10–15 lapai.
[362] Bylos 19 tomas, 127–129 lapai.
[363] Iš Tyrimo metu surinktų duomenų matyti, jog abi priklausė UAB Capital Realty.
[364] Bylos 19 tomas, 131 lapas.

komisijos siūlymu, nurodytu 2019 m. sausio 28 d. LNTAA etikos komisijos sprendime, 2019 m. vasario 11 d. LNTAA valdyba nutarė RE/MAX Lietuva skirti viešą pastabą, apie ją informuojant LNTAA priklausančių agentūrų vadovus, o pasikartojus pažeidimui ateityje, šalinti RE/MAX Lietuva iš LNTAA[365].

(371) Įvertinus surinktą medžiagą nustatyta, kad galėjo būti ir daugiau atvejų dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio nesilaikymo nei buvo nurodyta LNTAA atsakyme Konkurencijos tarybai, nes:

(a) 2015 m. rugsėjo 17 d. LNTAA etikos komisija LNTAA valdybai rekomendavo perspėti UAB „REON“ [ASMENS DUOMENYS] dėl neetiško elgesio, t. y. dėl to, kad UAB „REON“ įvairiais būdais kvietė UAB „CITUS“ agentūros brokerius dirbti UAB „REON“ agentūroje, ir įspėti, jog pasikartojant veiksmams UAB „REON“ neetiški veiksmai bus paskelbti viešai[366];

(b) 2018 m. spalio 31 d. UAB „VILNIAUS TURTAS“ nekilnojamojo turto brokeris LNTAA administracijai bei LNTAA etikos komisijai pateikė pranešimą apie galimą LNTAA Etikos kodekso pažeidimą, nurodydamas, jog: „*UAB „Vilniaus Turtas“ brokeriams į jų privačius telefonus skambino Uno Hub atstovai, su nedviprasmiškais pasiūlymais pereiti dirbti į Uno Hub kompaniją.*“[367]

4.4.3. LNTAA narių informavimas apie LNTAA etikos komisijos sprendimus

(372) LNTAA nariai buvo informuojami apie LNTAA Etikos kodekso pažeidimus. Tą pagrindžia žemiau nurodytos aplinkybės.

(373) LNTAA valdyba 2017 m. birželio 8 d. svarstydama vieną iš LNTAA valdybos susirinkimo protokole nurodytų darbotvarkės klausimų – „Dėl Etikos komisijos sprendimų viešinimo“ – nutarė:

„<...>
1. Etikos komisijos sprendimų viešinimo.
Etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] *pristatė poreikį viešinti Etikos komisijos sprendimus LNTAA narių biurų vadovams.*
Svarstyta: Valdybos nariai tarėsi ir svarstė dėl Etikos komisijos sprendimų viešinimo.
Nutarta: *reguliariai informuoti-persiųsti Etikos komisijos sprendimus visų LNTAA narių biurų vadovams.*“[368]

(374) LNTAA valdyba 2017 m. birželio 15 d. svarstydama vieną iš LNTAA valdybos susirinkimo protokole nurodytų darbotvarkės klausimų – „MLS ir valdybos naujienų bei Etikos komisijos sprendimų informavimas ir taikymas LNTAA“ – nutarė:

„<...>
4. MLS ir valdybos naujienų bei Etikos komisijos sprendimų informavimas ir taikymas LNTAA.
Svarstyta: MLS atliktus ir planuojamus darbus, Valdybos posėdžių sprendimus, naujienas, planuojamą veiklą ir Etikos komisijos sprendimus įpareigoti [ASMENS DUOMENYS] *išsiųsti visiems nariams ir jų biurų vadovams su rekomendacija informuoti įmonės brokerius. Dėl informacijos paruošimo atsakingas:* [ASMENS DUOMENYS] *ir* [ASMENS DUOMENYS] *(Valdybos posėdžių sprendimus, naujienas, planuojamą veiklą), <...> ir* [ASMENS DUOMENYS]

[365] Ten pat, 135–136 lapai.
[366] Ten pat, 60–61 lapai.
[367] Ten pat, 124–126 lapai.
[368] Bylos 17 tomas, 83 lapas.

(MLS atlikti ir planuojami darbai), [ASMENS DUOMENYS] *ir* [ASMENS DUOMENYS] *(Etikos komisijos sprendimai).*

Nutarta: įpareigoti [ASMENS DUOMENYS] *per 3 darbo dienas nuo Valdybos ar Etikos komisijos posėdžio, išsiųsti visiems nariams ir jų biurų vadovams su rekomendacija informuoti brokerius apie MLS atliktus ir planuojamus darbus, Valdybos posėdžių sprendimus, naujienas, planuojamą veiklą ir Etikos komisijos sprendimus*."[369]

(375) Tai, kad LNTAA nariai buvo informuojami apie LNTAA Etikos kodekso pažeidimus, patvirtina ir kiti surinkti faktiniai duomenys:

(a) 2018 m. gruodžio 21 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] el. laišku[370] tema „LNTAA valdybos sprendimas dėl [brokerės][371] pažeidimų" informavo LNTAA narius apie LNTAA valdybos sprendimą pritarti LNTAA etikos komisijos siūlymui dėl brokerės padarytų LNTAA Etikos kodekso pažeidimų, o taip pat informavo ir apie priimtą nuobaudą brokerei, t. y. viešą papeikimą už grubius LNTAA Etikos kodekso pažeidimus ir visų LNTAA narių informavimą apie neetišką brokerės elgesį. Šiuo atveju pažeidimai nebuvo susiję su LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21, 24 straipsnių nuostatomis, tačiau tai rodo, kad LNTAA nariai buvo informuoti apie LNTAA Etikos kodekso pažeidimą[372];

(b) 2019 m. vasario 22 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] kartu su el. laišku[373] tema „LNTAA sprendimas dėl RE/MAX pažeidimo" LNTAA nariams pateikė 2019 m. vasario 21 d. pranešimą[374] apie RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE") padarytą LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio pažeidimą, kuriame taip pat buvo nurodyta ir RE/MAX Lietuva (UAB „FRANCHISE") skiriama nuobauda (vieša pastaba), apie pažeidimą informuojant LNTAA, priklausančių įmonių vadovus, o ateityje, pasikartojant pažeidimui, šalinant šią įmonę iš LNTAA narių.

(376) Taigi, LNTAA nariai buvo informuojami apie LNTAA etikos komisijos sprendimus.

4.5. Kitos aplinkybės, susijusios su LNTAA Etikos kodekso taikymu praktikoje

(377) Asociacijoje buvo siekiama užtikrinti LNTAA Etikos kodekso nuostatų laikymąsi. Tą pagrindžia žemiau nurodytos aplinkybės.

(378) Pirma, LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 ir 24 straipsnių praktinį veikimą patvirtina LNTAA dokumentai:

(a) LNTAA įstatuose, kurie buvo patvirtinti 2018 m. balandžio 18 d., nurodyta, jog LNTAA narys privalo „*laikytis Lietuvos Respublikos teisės aktų ir šių įstatų reikalavimų*" (12.1 punktas[375]), o taip pat „*vykdyti Asociacijos narių susirinkimo, valdybos sprendimus ir pavedimus*" (12.4 punktas[376]), o nesilaikymo ir (ar) nevykdymo atveju jis gali būti pašalintas iš LNTAA[377];

---

[369] Bylos 18 tomas, 64–65 lapai.
[370] Bylos 86 tomas, 126–127 lapai.
[371] Asmens duomenys nenurodomi.
[372] Ten pat.
[373] Ten pat, 89–91 lapai.
[374] Ten pat.
[375] Analogiška nuostata buvo įtvirtinta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 12.1 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[376] Analogiška nuostata buvo įtvirtinta ir LNTAA 2014 m. balandžio 30 d. įstatų 12.4 punkte, bylos 17 tomas, 94–100 lapai.
[377] Tiek LNTAA 2014 m. balandžio 30 d., tiek 2018 m. balandžio 18 d. įstatų 16 punkte, be kita ko, nurodyta, jog „*Asociacijos nariai, nesilaikantys Lietuvos Respublikos teisės aktų ir/ar šių įstatų reikalavimų, Asociacijos narių susirinkimo ir (ar) valdybos posėdžių priimtų sprendimų <...> iš Asociacijos narių gali būti pašalinti etikos komisijos siūlymo pagrindu priimtu Asociacijos valdybos sprendimu*", bylos 17 tomas, 94–100 lapai, 112 tomas, 66–71 lapai.

(b) LNTAA interneto svetainėje skelbiamose nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos nekilnojamojo turto brokerių sertifikavimo taisyklėse nurodyta, kad sertifikuotas brokeris turi atitikti visus žemiau nurodytus kriterijus, iš kurių vienas: „*Privalo laikytis LNTAA etikos kodekso reikalavimų, ir juos pripažįsta*“[378];

(c) 2016 m. vasario 11 d. LNTAA Etikos kodekso apžvalgoje[379] apžvelgiant LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnį buvo nurodyta, jog „*prieš pasirašant atstovavimo sutartį, privalu imtis priemonių, kad nustatyti, ar jau nėra galiojančios išimtinės sutarties su kitu brokeriu*“, o taip pat, jog „*draudžiama tiesiogiai ar telefonu, kitais aktyviais veiksmais, nukreiptais į konkretaus NT objekto savininką, siūlyti tapti jūsų klientu, jei jis jau yra pasirašęs išimtinę sutartį su kitu specialistu.*“ Apžvalgoje, be kita ko, buvo nurodyta, jog tuo atveju, kai „*į brokerį kreipiasi pardavėjas norintis sudaryti paslaugų sutartį, tačiau, kaip paaiškėja, jau turintis išimtinę sutartį su kitu brokeriu. Galima aptarti būsimo bendradarbiavimo sąlygas ir tarpininkavimo sutartį, kurią bus galima pasirašyti tada, kai baigsis išimtinės sutarties galiojimas su kitu brokeriu <...>*“;

(d) 2015 m. lapkričio 18 d. vykusios „Lietuvos NT brokerių forumas. Konferencija NT profesionalams“ konferencijos metu[380] LNTAA etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] prezentacijoje dėl brokerio darbo etikos ypatumų buvo nurodyta, kad įmonės įsipareigoja supažindinti, o LNTAA brokeris sutinka su LNTAA Etikos kodeksu[381]. Aptariant hipotetines situacijas prezentacijoje taip pat padaryta išvada, jog nekilnojamojo turto agentūra, skambindama ir siųsdama žinutes kitų LNTAA narių brokeriams į jų darbinius telefono numerius, nurodytus įmonės interneto svetainėje, daro LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio pažeidimą[382];

(e) LNTAA etikos komisija 2018 m. lapkričio 6 d. svarstydama vieną iš LNTAA etikos komisijos susirinkimo protokole nurodytų darbotvarkės klausimų – „*Pirmas susirinkimo klausimas. Etikos kodekso 24 straipsnio būtinumas*“ – nurodė, jog „*Etikos komisijos nuomone, šis straipsnis* [LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis] *yra tiesiog būtinas ir bet koks komentaras apie jo nereikalingumą tik skatina anarchiją, sukelia nepasitikėjimą tarp įmonių, neskatina darnaus bendradarbiavimo, etiško komunikavimo bei sudaro prielaidas manyti, kad LNTAA asociacija neturi galimybių kontroliuoti bei užtikrinti, kad numatytos taisyklės, prisiimti įsipareigojimai stojant į LNTAA būtų realiai įgyvendinami, vykdomi ir jų laikomasi.*“[383]

(379) Antra, LNTAA Etikos kodekso faktinį veikimą rodo LNTAA narių tarpusavio komunikacija:

(a) 2015 m. birželio 30 d. UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] išsiuntė el. laišką tuometiniam LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], laiško kopiją papildomai išsiųsdamas visiems LNTAA priklausančių nekilnojamojo turto agentūrų atstovams, pranešdamas apie CAPITAL tinklui

---

[378] Bylos 112 tomas, 56–64 lapai.
[379] Bylos 110 tomas, 1–19 lapai.
[380] 2015 m. lapkričio 18 d. įvykusios konferencijos medžiaga prieinama internete adresu: https://www.lntaa.lt/konferencijos-medziagos/2015-konferencijos-medziaga/ [žiūrėta: 2022-08-05].
[381] Bylos 112 tomas, 44–51 lapai.
[382] Ten pat.
[383] LNTAA etikos komisijos posėdyje dalyvavo UAB APUS TURTAS [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], UAB „Rezidentas“ [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) [ASMENS DUOMENYS], UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], UAB „AUGIDA“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] (svečias), bylos 19 tomas, 20–21 lapai.

priklausančių brokerių viliojimą, „*kuris buvo vykdomas nesilaikant asociacijos susitarimų (laiškas žemiau). Primenu, jog buvome susitarę nerašyti tiesiogiai kitų kompanijų brokeriams į darbinius el. paštus. Nusamdyta personalo atrankos kompanija, kuri vykdo tokią veiklą mūsų akyse traktuojama, kaip pažeidžianti šį susitarimą. <...>*“[384];

(b) 2018 m. spalio 17 d. UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] išsiuntė el. laišką MB NT paslaugų centras (UNOHUB) [ASMENS DUOMENYS], LNTAA etikos komisijai ir LNTAA valdybai, nurodydama, jog atsižvelgdama į tai, kad MB NT paslaugų centras (UNOHUB) yra LNTAA nariai, ši norėtų priminti, „*kad asociacijos nariai vadovaujasi etikos kodeksu https://www.lntaa.lt/etikos-kodeksas/ ir yra sutarę nevilioti kitų kompanijų brokerių (24 straipsnis), tačiau vakar Capital brokeris sulaukė iš UNOHUB skambučio su pasiūlymu susitikti pokalbiui, kurio metu turėjo būti aptariamos bendradarbiavimo galimybės (yra audio įrašas). <...>*“[385];

(c) 2018 m. spalio 24 d. LNTAA etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] išsiuntė el. laišką LNTAA valdybai, laiško kopiją papildomai išsiųsdama LNTAA etikos komisijai bei LNTAA [ASMENS DUOMENYS], nurodydama, jog LNTAA etikos komisija 2018 m. spalio 17–24 d. gavo CAPITAL tinklo bei UAB „AUGIDA“ skundus dėl MB NT paslaugų centras (UNOHUB) vykdomų skambučių jų nekilnojamojo turto brokeriams, todėl LNTAA etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] prašė „*nedelsiant oficialiai įpareigoti UAB UNO HUB, kaip asociacijai priklausantį narį, kuris privalo vadovautis visomis LNTAA nustatytomis taisyklėmis, nedelsiant nustoti skambinti asociacijai priklausantiems nariams teikiant bendradarbiavimo pasiūlymus, kurie gali būti interpretuojami, kaip siekis persivilioti NT brokerius, kol bus oficialiai išnagrinėtas ir įvertintas 2018 10 19 dieną gautas skundas bei priimti sprendimai.*“[386] Atsakydamas į šį laišką valdybos narys, Luminor būstas UAB (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] nurodė: „*<...> siūlau pabaigti tą spektaklį kaip kažkas kažką vilioja, o kažkas neva tai laikosi etikos ir ateina su kažkokiais tai „įpareigojimais“. <...> Aš nematau jokio skirtumo ar mano brokerius vilioja Uno, Apus, Capital, Remax, NTBC, Vilniaus turtas ar dar kažkas. Visos mano paminėtos ir nepaminėtos agentūros mano brokeriams rečiau dažniau skambino ir skambina iki šios dienos. <...>. Aš nebereaguoju į tai, kad mano brokerius kažkas vilioja (tai vyksta kiekvieną mielą savaitę) Tiesiog nebematau prasmės skųstis, nes tai tuščias ir kvailas reikalas, rodantys ant kiek mes arba neturime nieko vertingo savo kompanijose, arba nepasitikime savim. Niekas niekam negali užrausti skambinti nes tai apskritai, netgi prieštarautų konkurencijos įstatymui.*“[387];

(d) 2015 m. balandžio 29 d. UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS] išsiuntė el. laišką tema „FW: Capital skambineja“ tuometinei LNTAA valdybai[388], laiško kopiją

[384] Bylos 109 tomas, 154–155 lapai.
[385] Bylos 110 tomas, 59–60 lapai.
[386] Ten pat, 65 lapas.
[387] Ten pat.
[388] 2015 m. balandžio 29 d. el. laiškas išsiųstas [ASMENS DUOMENYS] (UAB „JG FRANCHISE“ [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (tuometiniam LNTAA [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (buv. [ASMENS DUOMENYS]) (UAB „CITUS“ [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“) [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS]), [ASMENS DUOMENYS] (UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS]).

papildomai išsiųsdamas UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], kuriame nurodė:

„<...>
Kreipiuosi dėl nuolat pasikartojančio ir ypač įžūlaus CAPITAL elgesio.

Žemiau laiškas mūsų darbuotojo, kuris pats ir jo darbuotojai nuolat sulaukia CAPITAL [ASMENS DUOMENYS] *skambučių dėl prisijungimo prie minėtos įmonės.*

Gal jau metas baigti tokias nesąmones???
Kitos kompanijos nesusiduria su tokia problema? Kodėl vis tylima ir toleruojama toks stačiokiškas ir pigus elgesys?

Kolkas šią problemą iškeliu tik valdyboje, bet ar nevertėtų kreiptis į etikos komisiją? Apskritai ar garbina tokią kompaniją turėti valdyboje ir apskritai asociacijoje?
<...>
Prieš savaitę priimtas etikos kodeksas, kuriame aiškiai parašytą apie tokį elgesį, tačiau kai kuriems asociacijos nariams panašu tai negalioja.
<...>“[389].

(380) Trečia, LNTAA Etikos kodekso nuostatų faktinį taikymą patvirtino ir dalies nekilnojamojo turto agentūrų[390] rašytiniai paaiškinimai dėl LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio tikslo bei šio straipsnio taikymo praktikoje:

(a) UAB „Adomax“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnyje įtvirtintos „*nuostatos tikslas, kad dirbant vienoje rinkoje, nepadarytume vienas kitam nuostolio, o taip pat, kad klientai gaunantys mūsų paslaugas dėl neapdairumo nesumokėtų dvigubai <...> Manome, kad nuo to tik laimi visi, nes klientai nesumoka dvigubai, o mes nepatiriame bereikalingų išlaidų*“[391];

(b) UAB „Gijoneda“ nurodė, jog jie laikosi „*tokios praktikos, kad, sužinojus apie asmens susitarimą su kita agentūra, jo objektas nėra įtraukiamas į parduodamų objektų duomenų bazę*“[392], o „*su asmenimis, sudariusiais sutartį su kita agentūra, nėra vykdomas sandoris, kol minėta sutartis nebaigia galioti ar pan.*“[393];

(c) UAB „ONTEX“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnyje įtvirtintos „*nuostatos tikslas – informuoti brokerius, kad reikia elgtis etiškai su jau išimtinio atstovavimo sutartį pasirašiusiu ir darbą dirbančiu kolega, kuris vykdydamas išimtinio atstovavimo sutartį būna investavęs daug savo laiko ir lėšų siekdamas kuo greičiau klientui surasti ieškomą pirkėją / pardavėją ir apsaugoti išimtinio atstovavimo paslaugas teikiančio brokerio įdirbį.*“[394]

(381) Apibendrinus išdėstytas aplinkybes, matyti, jog LNTAA nariams LNTAA Etikos kodekso nuostatos buvo įpareigojančio pobūdžio ir jos buvo taikomos praktikoje.

---

[389] Bylos 109 tomas, 125 lapas.
[390] UAB „Adomax“, UAB „Gijoneda“, UAB „ONTEX“, UAB URBAN ESTATE, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB Capital Realty, UAB „Centro Kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Inreal“.
[391] Bylos 24 tomas, 60–62 lapai.
[392] Bylos 46 tomas, 18–19 lapai.
[393] Ten pat.
[394] Bylos 72 tomas, 19–23 lapai.

4.6. LNTAA kreipimasis į Konkurencijos tarybą ir LNTAA Etikos kodekso sustabdymas

(382) LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2019 m. balandžio 16 d. el. laišku[395] tema „prašymas peržiūrėti etikos kodeksą“ kreipėsi į Konkurencijos tarybą su prašymu peržiūrėti ir pakomentuoti LNTAA Etikos kodeksą dėl jo nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymui.

(383) Konkurencijos tarybai pradėjus Tyrimą, LNTAA priėmė sprendimą stabdyti LNTAA Etikos kodekso galiojimą iki tol, kol bus priimtas Konkurencijos tarybos nutarimas Tyrime[396]. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] 2019 m. birželio 7 d. visiems LNTAA nariams[397] išsiuntė el. laišką[398], kuriame nurodė, jog:

„*Atsižvelgiant į 2019 m. gegužės 7 d. Konkurencijos tarybos pradėtą tyrimą dėl kai kurių Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos Etikos kodekso nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 101 straipsnio reikalavimams, LNTAA valdyba siūlo:*
Stabdyti viso Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos Etikos kodekso (http://lntaa.lt/etikos-kodeksas/) galiojimą iki tol, kol bus priimtas Konkurencijos tarybos nutarimas nurodytame tyrime. Sustabdžius Etikos kodekso galiojimą, Asociacijos nariai nėra saistomi įsipareigojimo laikytis Etikos kodekso normų. Dėl tolesnio Etikos kodekso galiojimo ar keitimo būtų sprendžiama gavus Konkurencijos tarybos išvadas.
Dėl pasiūlymo balsuokite atsakydami į šį el.laišką “Pritariu”, “Nepritariu” ar “Susilaikau” iki 2019 m. birželio 10 d. 11 val.“

(384) Balsavime, kuris vyko el. paštu, dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo dalyvavo 21 LNTAA narys iš 31:

4 lentelė. LNTAA narių balsavimo dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo rezultatai

Nr.	**Dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo pritarė**	**Dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo nepritarė**	**Balsuojant dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo susilaikė**
1.	UAB „AUGIDA“	UAB „Adomax“	UAB „Proreal Invest“
2.	UAB „Resolution LT“		
3.	LENDOR ESTATE, MB		
4.	Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas		
5.	MB NT paslaugų centras (UNOHUB)		
6.	UAB „Gijoneda“		
7.	UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“		

[395] Bylos 6 tomas, 46 lapas.
[396] Ten pat, 35–43 lapai.
[397] Laiškas buvo išsiųstas: UAB „AIDILA“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB URBAN ESTATE, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB „Resolution LT“, Uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Pamario NT“, UAB „Hausa“, MB „Juda NT“, UAB Capital Realty, UAB „Gijoneda“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „Adomax“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Trakų grupė, UAB „Inreal“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON Nekilnojamasis turtas), MB NT paslaugų centras (UNOHUB), UAB „ONTEX“, UAB „AUGIDA“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „Etapas“, UAB Rebesta, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Proreal Invest“, UAB „Oberstata“ (SABA), RE/MAX Lietuva.
[398] Bylos 6 tomas, 56–85 lapai.

8.	UAB „ADOMUS“		
9.	UAB APUS TURTAS		
10.	UAB „ONTEX“		
11.	UAB „VILNIAUS TURTAS“		
12.	UAB URBAN ESTATE		
13.	UAB „NTA 21 Amžius“		
14.	UAB Rebesta		
15.	UAB „Oberstata“		
16.	UAB „AIDILA“		
17.	UAB „Namų partneriai“ (CRESTON Nekilnojamasis turtas)		
18.	UAB „Rezidentas“ (Resident)		
19.	UAB Trakų grupė		

(385) LNTAA Etikos kodekso galiojimas buvo sustabdytas LNTAA narių balsų dauguma. Atsižvelgiant į tai, kad balsavimas dėl LNTAA Etikos kodekso sustabdymo turėjo vykti iki 2019 m. birželio 10 d. 11 val., laikytina, jog LNTAA Etikos kodekso galiojimas buvo sustabdytas nuo 2019 m. birželio 10 d.

4.7. Ūkio subjektų paaiškinimai Tyrimo metu

(386) Atsižvelgiant į tai, kad nagrinėjami ūkio subjektai pateikė paaiškinimus tiek Tyrimo metu, tiek ir dėl Tyrimo išvadų raštu bei žodžiu, toliau yra pateikiami tik tam tikri ūkio subjektų paaiškinimai ir nurodytos aplinkybės, plačiau aptariant jų poziciją dėl nagrinėjamų veiksmų nutarimo 5.2.1 dalyje.

4.7.1. LNTAA paaiškinimai

(387) LNTAA 2019 m. birželio 21 d. rašte[399] nurodė, jog Asociacijos nariai visada siekė laikytis konkurencijos taisyklių ir tai buvo viena iš LNTAA Etikos kodekso parengimo priežasčių. Rengiant minėtą kodeksą buvo konsultuojamasi su profesionaliais teisininkais, todėl Asociacija turėjo pagrįstą lūkestį, kad LNTAA Etikos kodekso nuostatos neriboja konkurencijos. LNTAA pati kreipėsi į Konkurencijos tarybą prašydama konsultacijos, ar visi LNTAA Etikos kodekso punktai atitinka Konkurencijos įstatymą, tačiau vietoje to, Konkurencijos taryba pradėjo Tyrimą dėl galimo Konkurencijos įstatymo pažeidimo.

(388) Pasisakydama dėl LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1 ir 21 straipsnių, LNTAA nurodė, jog šios nuostatos neriboja konkurencijos tarp nekilnojamojo turto brokerių, o tik apibrėžia, kas laikytina etišku ir sąžiningu konkuravimu. LNTAA teigimu, tai patvirtina ir LNTAA etikos komisijos praktika, kuri rodo, kad LNTAA Etikos kodekso pažeidimu laikomas ne pats faktas, kad nekilnojamojo turto brokeris bendrauja ar siūlo paslaugas kito brokerio klientui, o tie atvejai, kai tai daroma apeidinėjant, siekiant pasinaudoti kito brokerio investicijomis, žeminant kitą brokerį, neužtikrinant kliento interesų. LNTAA teigimu, net ir išimtinės sutarties galiojimo laikotarpiu brokeriams nėra draudžiama bendrauti su kitų brokerių klientais ir siūlyti savo paslaugų, jei tai daroma etiškai, t. y. laikantis LNTAA Etikos kodekso nuostatų. LNTAA Etikos kodeksas tik įtvirtina mechanizmą, kaip turi vykti bendravimas tarp brokerio ir kliento ir tarp atskirų brokerių, siekiant užtikrinti klientų ir brokerių teisėtus interesus ir investicijų apsaugą.

(389) Pasisakydama dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio, LNTAA nurodė, kad ši nuostata iš esmės perkelia Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 4 dalyje numatytą nesąžiningos konkurencijos

[399] Bylos 6 tomas, 35–43 lapai.

draudimą, todėl LNTAA turi pagrįstą lūkestį, kad LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis nebus pripažintas neleistinu konkurencijos ribojimu. Be to, šio LNTAA Etikos kodekso straipsnio pažeidimu būtų laikomas ne bet koks siūlymas darbuotojams pereiti į kitą nekilnojamojo turto agentūrą, o piktybinis elgesys, pavyzdžiui, naudojant masinį laiškų siuntimą viešais įmonės adresais, agresyvus kontaktavimas su brokeriais, jų viliojimas.

4.7.2. LNTAA priklausančių (priklausiusių) nekilnojamojo turto agentūrų paaiškinimai

(390) Pasisakydamos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų reikšmės, UAB „Adomax“[400], UAB „ADOMUS“[401], UAB APUS TURTAS[402], UAB „AUGIDA“[403], UAB Capital Realty[404], UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“[405], UAB „Gijoneda“[406], UAB „Inreal“[407], UAB „ONTEX“[408], UAB URBAN ESTATE[409], UAB „VILNIAUS TURTAS“[410] nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso 5 straipsniu iš esmės buvo siekiama apsaugoti brokerius nuo nesąžiningų kitų brokerių veiksmų ir padėti klientams išvengti galimų nuostolių. Tuo tarpu LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis skirtas išvengti agresyvaus brokerių viliojimo, tiesiogiai skambinant brokeriui ar siunčiant pasiūlymus pereiti į kitą agentūrą. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas[411] pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 16, 21, 24 straipsniuose įtvirtinti profesinės etikos standartai iš esmės atitinka kitose valstybėse priimtus nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikiančių asmenų profesinio elgesio standartus. Šiose nuostatose yra apibrėžtas aiškiai profesiniu ir etiniu požiūriu neigiamas nekilnojamojo turto tarpininko elgesys.

(391) LENDOR ESTATE, MB[412], UAB „NT Savas Būstas“[413], UAB Rebesta[414], UAB Renatos namai[415], UAB Trakų grupė[416], UAB „Namelita“[417] nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas šioms įmonėms nebuvo aktualus, juo nesivadovauta. LENDOR ESTATE, MB papildomai pažymėjo, jog agentūra įsteigta iki LNTAA Etikos kodekso priėmimo, todėl jokie išoriniai veiksniai nedarė įtakos agentūros suvokimui, kaip pasireiškia etiškas brokerio elgesys. UAB Rebesta ir UAB „Namelita“ taip pat nurodė, jog šios agentūros turi savo vidaus taisykles ir normas. LENDOR ESTATE, MB, UAB Trakų grupė, UAB „Hausa“[418] ir UAB „ADOMUS“[419] pažymėjo, jog šiose įmonėse dirba tik vienas asmuo (brokeris).

---

[400] Bylos 24 tomas, 25–26 lapai.
[401] Bylos 26 tomas, 17 lapas.
[402] Bylos 30 tomas, 52–55 lapai.
[403] Bylos 34 tomas, 23–24 lapai.
[404] Bylos 38 tomas, 31–34 lapai.
[405] Bylos 40 tomas, 23–25 lapai.
[406] Bylos 46 tomas, 17–19 lapai.
[407] UAB „Inreal“ pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio nuostatos praktikoje neveikia, kadangi UAB „Inreal“ su kitomis nekilnojamojo turto agentūromis jokiais duomenimis nesikeičia, bylos 50 tomas, 25–28 lapai.
[408] Bylos 72 tomas, 17–23 lapai.
[409] Bylos 88 tomas, 22–23 lapai.
[410] Bylos 90 tomas, 38–40 lapai.
[411] Bylos 66 tomas, 16–18, 28–30 lapai.
[412] Bylos 56 tomas, 53–55 lapai.
[413] Bylos 64 tomas, 24–26 lapai.
[414] Bylos 78 tomas, 36 lapas.
[415] Bylos 80 tomas, 24 lapas.
[416] Bylos 86 tomas, 26–29, 42 lapai.
[417] Bylos 98 tomas, 19, 28–19 lapai.
[418] Bylos 48 tomas, 24–25 lapai.
[419] Bylos 26 tomas, 17 lapas.

(392) UAB „NT Savas Būstas“[420], UAB „Oberstata“[421], UAB „CITUS“[422], UAB „JUVITUS REAL ESTATE“[423], UAB „Namelita“[424], UAB „AIDILA“[425], UAB „JG FRANCHISE“[426], UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“[427] ir UAB „Verslo strategai“[428] nurodė, kad įmonės ne(be)vykdo tarpininkavimo veiklos. UAB „NT Savas Būstas“ paaiškino, jog nuo 2018 metų įmonės pagrindinė veikla yra investicijos į nekilnojamąjį turtą. UAB „Oberstata“ nurodė, jog ji nėra įdarbinusi nekilnojamojo turto brokerių, su brokeriais ar nekilnojamojo turto agentūromis nebendradarbiauja – įmonės veikla yra susijusi su individualių namų statyba, taip pat įmonė teikia marketingo paslaugas, bendradarbiauja su architektais/projektuotojais, specialistais, kurie teikia kadastrinių matavimų paslaugas. UAB „CITUS“ nurodė, jog UAB „CITUS“ niekada nevykdė nekilnojamojo turto brokerių veiklos – ją nuo 2012 m. iki 2016 m. vykdė su UAB „CITUS“ susijusi įmonė UAB „Citus Vilnius“[429]. UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ nurodė, kad įmonė nuo 2018 m. vasario mėn. yra sustabdžiusi veiklą, brokerių neturi, iš LNTAA pasitraukė 2017 metais. UAB „Namelita“ paaiškino, jog nuo 2018 m. rugpjūčio 31 d. sustabdė savo veiklą[430]. UAB „AIDILA“ nurodė, jog įmonės pagrindinė veikla yra inžinerinė veikla (geodezija, kadastras, statybų užbaigimo procesai) ir turto vertinimo veikla. UAB „JG FRANCHISE“ pažymėjo, jog bendrovė niekada nevykdė brokerinės veiklos ir pajamų iš tarpininkavimo paslaugų negavo. UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ nurodė, jog nevykdo veiklos nuo 2018 metų, įmonė veikė vos 1,5 metų, nedalyvavo jokiuose susitarimuose. UAB „Verslo strategai“ paaiškino, jog įmonės veikla sustabdyta ir nėra vykdoma.

(393) UAB „ES Investment“[431], MB „Juda NT“[432], UAB „Pamario NT“[433], UAB „REON“[434] ir UAB „Laurus Real Estate“[435], UAB Trakų grupė[436] nurodė kitas aplinkybes, susijusias su įmonių veikla ir naryste LNTAA. UAB „ES Investment“ pažymėjo, jog agentūra neprisidėjo prie LNTAA Etikos kodekso ruošimo ir ji nėra sudariusi jokių susitarimų nei dėl brokerių neviliojimo, nei dėl klientų ar kitų objektų su kitomis agentūromis ar atskirais brokeriais. MB „Juda NT“ nurodė, jog įmonė veikia visoje Lietuvoje, joje su atstovavimo sutartimis dirba 5 brokeriai. UAB „Pamario NT“ paaiškino, jog jau ilgą laiką nėra LNTAA nare, jokių pretenzijų ar nepasitenkinimo iš kitų nekilnojamojo turto agentūrų įmonė nėra gavusi, išimtinės sutartys su klientais nėra sudaromos. UAB „REON“ pažymėjo, jog įmonė į LNTAA įstojo tik dėl didesnių nekilnojamojo turto agentūrų dalyvavimo, pati įmonė Asociacijoje nieko nedarė. UAB „Laurus Real Estate“ nurodė, jog įmonėje dirba tik 3 darbuotojai, įmonė jokių sąsajų su asociacijomis neturi. UAB Trakų grupė pažymėjo, jog ji nevykdo nekilnojamojo turto agentūrų veiklos, kadangi UAB Trakų grupė yra vieno asmens įmonė.

(394) Nekilnojamojo turto agentūros taip pat pateikė paaiškinimus dėl kreipimosi į LNTAA dėl Etikos kodekso 5, 5.1, 16, 21, 24 straipsnių pažeidimų.

---

[420] Bylos 64 tomas, 24–26 lapai.
[421] Bylos 70 tomas, 17–18, 34 lapai.
[422] Bylos 92 tomas, 17–18, 94 lapai.
[423] Bylos 94 tomas, 37–39 lapai.
[424] Bylos 98 tomas, 19, 28–29 lapai.
[425] Bylos 28 tomas, 25 lapas.
[426] Bylos 52 tomas, 48 lapas.
[427] Bylos 100 tomas, 54, 59, 74 lapai.
[428] Bylos 106 tomas, 59 lapas.
[429] UAB „CITUS“ paaiškino, jog 2016 m. įvyko verslo perleidimas franšizės principu veikiančiai bendrovei „RE/MAX Lietuva“ (UAB „JG Property developments“).
[430] UAB „Namelita“ nurodė, jog veiklą numatyta atnaujinti 2020 m. rugsėjo 1 d.
[431] Bylos 42 tomas, 18–21 lapai.
[432] Bylos 54 tomas, 30–31 lapai.
[433] Bylos 74 tomas, 58, 61–62 lapai.
[434] Bylos 104 tomas, 60 lapas.
[435] Bylos 96 tomas, 50 lapas.
[436] Bylos 86 tomas, 42 lapas.

(395) UAB „Adomax“[437], UAB „ADOMUS“[438], UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“[439], UAB „Namų partneriai“[440], UAB „Etapas“[441], UAB „Gijoneda“[442], UAB „Inreal“[443], LENDOR ESTATE, MB[444], UAB „NTA 21 Amžius“[445], UAB „NT Savas Būstas“[446], uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas[447], UAB „ONTEX“[448], UAB Rebesta[449], UAB Renatos namai[450], UAB „Resolution LT“[451], UAB Trakų grupė[452], UAB URBAN ESTATE[453], UAB „ES Investment“[454] ir UAB „Namelita“[455] nurodė, jog nesikreipė į LNTAA dėl Etikos kodekso 5, 5.1, 16, 21, 24 straipsnių pažeidimų ir atitinkamai dėl šių nekilnojamojo turto agentūrų veiksmų nebuvo kreiptasi į LNTAA.

(396) UAB APUS TURTAS[456], UAB „AUGIDA“[457] ir UAB „JUVITUS REAL ESTATE“[458] nurodė, jog kreipėsi į LNTAA dėl kitų nekilnojamojo turto agentūrų (jų brokerių) veiksmų, susijusių su LNTAA Etikos kodekso pažeidimais[459]. Dėl šių nekilnojamojo turto agentūrų ir jų darbuotojų į LNTAA etikos komisiją nesikreipta.

(397) UAB Capital Realty[460] ir UAB „VILNIAUS TURTAS“[461] nurodė, jog kreipėsi į LNTAA dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų pažeidimo, taip pat ir dėl šių įmonių veiksmų kitos agentūros yra kreipęsi į LNTAA. UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog būtent dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio pažeidimo 2018 m. birželio 6 d. buvo priimtas sprendimas pašalinti UAB „VILNIAUS TURTAS“ iš LNTAA[462].

(398) UAB „Rezidentas“, MB NT paslaugų centras, UAB „Proreal Invest“ ir UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras paaiškinimų, susijusių su savo veikla LNTAA ir LNTAA Etikos kodekso nuostatomis, Konkurencijos tarybai nepateikė.

5. Tyrimo išvados ir ūkio subjektų paaiškinimai dėl jų

5.1. Tyrimo išvados

(399) Tyrimo išvados buvo išdėstytos Pranešime apie įtariamą pažeidimą[463].

---

[437] Bylos 24 tomas, 18–19 lapai
[438] Bylos 26 tomas, 15 lapas.
[439] Bylos 40 tomas, 19–21 lapai.
[440] Bylos 58 tomas, 25 lapas.
[441] Bylos 44 tomas, 38 lapas.
[442] Bylos 46 tomas, 17–19 lapai.
[443] Bylos 50 tomas, 21–23 lapai.
[444] Bylos 56 tomas, 21–22 lapai.
[445] Bylos 60 tomas, 18–20 lapai.
[446] Bylos 64 tomas, 20–22 lapai.
[447] Bylos 66 tomas, 16–18, 28–30 lapai.
[448] Bylos 72 tomas, 17–23 lapai.
[449] Bylos 78 tomas, 18–20 lapai.
[450] Bylos 80 tomas, 17 lapas.
[451] Bylos 82 tomas, 17, 25–26 lapai.
[452] Bylos 86 tomas, 26–29 lapai.
[453] Bylos 88 tomas, 17 lapas.
[454] Bylos 42 tomas, 18–21 lapai.
[455] Bylos 98 tomas, 19, 28–29 lapai.
[456] Bylos 30 tomas, 18–22 lapai.
[457] Bylos 34 tomas, 17–18 lapai.
[458] Bylos 94 tomas, 37–39 lapai.
[459] UAB „AUDIGA“ pažymėjo, jog kreiptasi buvo dar iki LNTAA Etikos kodekso priėmimo.
[460] Bylos 38 tomas, 16–20 lapai.
[461] Bylos 90 tomas, 14–17 lapai.
[462] UAB „VILNIAUS TURTAS“ į LNTAA buvo grąžinta 2018 m. spalio 15 d.
[463] Bylos 115 tomas, 1–89 lapai.

(400) Pranešime apie įtariamą pažeidimą buvo padaryta išvada, kad LNTAA ir jai priklausančios (priklausiusios) nekilnojamojo turto agentūros, t. y. UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „AIDILA“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB „JG FRANCHISE“, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „REON“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo ir tuo pažeidė Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto ir SESV 101 straipsnio 1 dalies c punkto reikalavimus.

5.2. Ūkio subjektų rašytiniai paaiškinimai dėl Tyrimo išvadų ir paaiškinimai išklausymo posėdžio metu

5.2.1. Ūkio subjektų rašytiniai paaiškinimai

(401) LNTAA[464], UAB „ADOMUS“[465], UAB „AIDILA“[466], UAB APUS TURTAS[467], UAB „AUGIDA“[468], UAB Capital Realty[469], UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“[470], UAB „Namų partneriai“[471], UAB „Etapas“[472], UAB „Gijoneda“[473], UAB „Inreal“[474], MB „Juda NT“[475], LENDOR ESTATE, MB[476], UAB „NTA 21 Amžius“[477], UAB „NT Savas Būstas“[478], uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas[479], UAB „ONTEX“[480], UAB Rebesta[481], UAB Renatos namai[482], UAB „Resolution LT“[483], UAB „Rezidentas“[484], UAB Trakų grupė[485], UAB URBAN ESTATE[486], UAB „ES Investment“[487], UAB „VILNIAUS

[464] Bylos 121 tomas, 46–70 lapai.
[465] Bylos 120 tomas, 33 lapas.
[466] Ten pat, 58 lapas.
[467] Bylos 121 tomas, 36–42, 130–134 lapai.
[468] Bylos 120 tomas, 51–52 lapai.
[469] Ten pat, 153–166 lapai.
[470] Ten pat, 130–136 lapai.
[471] Bylos 121 tomas, 35 lapas.
[472] Bylos 120 tomas, 55–57 lapai.
[473] Bylos 120 tomas, 15–17 lapai.
[474] Bylos 121 tomas, 1–28 lapai.
[475] Bylos 121 tomas, 29–31 lapai.
[476] Ten pat, 135–143 lapai.
[477] Bylos 120 tomas, 22–23 lapai.
[478] Ten pat, 5–11 lapai.
[479] Ten pat, 140–151 lapai.
[480] Ten pat, 24–27 lapai.
[481] Ten pat, 1–2 lapai.
[482] Ten pat, 63–76 lapai.
[483] Ten pat, 59–62 lapai.
[484] Ten pat, 31–32 lapai.
[485] Ten pat, 12 lapas.
[486] Bylos 121 tomas, 85–87 lapai.
[487] Bylos 120 tomas, 13–14 lapai.

TURTAS“[488], UAB „CITUS“[489], UAB „REON“[490], UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“[491], UAB „JUVITUS REAL ESTATE“[492], UAB „Laurus Real Estate“[493] ir UAB „Namelita“[494] pateikė rašytinius paaiškinimus dėl Tyrimo išvadų.

(402) UAB „Adomax“, UAB „Hausa“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB „JG FRANCHISE“, UAB „Oberstata“, MB NT paslaugų centras paaiškinimų dėl Tyrimo išvadų nepateikė.

(403) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras ir UAB „Verslo strategai“ dokumentų įteikti nepavyko[495], kadangi įmonių nepavyko rasti nurodytais adresais, be to, įmonėse nedirba nei vienas darbuotojas.

(404) Visi rašytinius paaiškinimus pateikę ūkio subjektai, išskyrus UAB „Namelita“, su Tyrimo išvadomis nesutiko. UAB „Namelita“ neginčijo Tyrimo metu nustatytų faktinių aplinkybių ir pateiktų išvadų.

(405) Konkretūs ūkio subjektų argumentai nuosekliai nurodomi žemiau.

5.2.1.1. Dėl LNTAA Etikos kodekso priėmimo aplinkybių, reikšmės, nekilnojamojo turto agentūrų įstojimo į LNTAA tikslų

(406) LNTAA ir UAB JUVITUS REAL ESTATE nurodė, jog Tyrimo išvadose nebuvo įvertintas LNTAA Etikos kodekso priėmimo kontekstas ir ūkio subjektų kelti jo priėmimo tikslai – LNTAA Etikos kodekso nuostatomis buvo siekiama tarpusavio savireguliacijos būdu nustatyti nekilnojamojo turto tarpininkų sąžiningos veiklos sąlygas ir etikos standartus, be kita ko, užtikrinant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų pirkėjų, o taip pat ir paslaugas teikiančių nekilnojamojo turto agentų interesus. Be to, LNTAA teigimu, nebuvo įvertinti ir esminiai asociacijų sprendimų teisėtumui įvertinti taikomi kriterijai, įvardinti Europos Sąjungos Teisingumo Teismo (toliau – ESTT): 1) ūkio sektoriaus ypatybės, veikiančios konkurenciją šio sektoriaus rinkoje, tai yra „*ekonominis bei teisinis taikymo kontekstas, prekių ar paslaugų, kuriems jis taikomas, pobūdis ir realios nagrinėjamos rinkos ar rinkų veikimo sąlygos bei struktūra*“; 2) sprendimų nuostatų ir kitų veiksmų turinys ir jų siekiami tikslai; 3) sprendimo poveikis ir įrodymai, jog „*konkurencija iš tikrųjų buvo smarkiai trukdoma, ribojama arba iškraipoma*“; 4) sprendimo atitikimas (proporcingumas) siekiamiems tikslams, t. y. „*ar įtvirtinti apribojimai neviršija to, kas yra būtina, norint užtikrinti, kad būtų įgyvendinti teisėti tikslai*“.

(407) UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Rezidentas“ ir UAB „CITUS“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas tik nustatė, kas etiška ir kas ne, tai nebuvo draudimai elgtis vienu ar kitu būdu. LNTAA Etikos kodeksas LNTAA narių niekaip negalėjo įpareigoti elgtis įstatymams prieštaraujančiu būdu, nes LNTAA Etikos kodekso preambulėje nurodyta, jog esant prieštaravimų tarp LNTAA Etikos kodekso ir Lietuvos Respublikos įstatymų nuostatų, pirmenybė visuomet suteikiama įstatymams. Atitinkamai, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas tebuvo rinkos standartų, sąžiningos praktikos ir gerųjų papročių įtvirtinimas.

(408) UAB „ADOMUS“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Etapas“, UAB ES INVESTMENT, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „ADOMUS“, UAB Renatos namai, MB „Juda NT“ ir UAB „NTA 21 amžius“ paaiškino, jog įmonių stojimo į LNTAA tikslas buvo kelti kvalifikaciją, plėsti dalykinių ryšių tinklą, gauti su brokerio veikla susijusius sertifikatus ir pan. Sutikdamos laikytis

[488] Ten pat, 107–119 lapai.
[489] Bylos 120 tomas, 167–175 lapai.
[490] Ten pat, 37–50 lapai.
[491] Ten pat, 121 lapas.
[492] Bylos 121 tomas, 88–90 lapai.
[493] Ten pat, 101–103 lapai.
[494] Ten pat, 32–33 lapai.
[495] Bylos 118 tomas, 42, 44 lapai.

LNTAA Etikos kodekso, įmonės protingai tikėjosi apsaugos nuo nesąžiningos konkurencijos ir savo sutikimą laikytis LNTAA Etikos kodekso suprato kaip įsipareigojimą elgtis etiškai kolegų atžvilgiu ir vengti nesąžiningos konkurencijos kitų narių atžvilgiu.

(409) UAB Rebesta pažymėjo, jog stodama į LNTAA pasitikėjo LNTAA veiklą reglamentuojančiais dokumentais, tikėjosi, jog LNTAA nariai bus supažindinami su naujais nekilnojamojo turto rinką reglamentuojančiais teisės aktais ir taip galės jaustis saugiai.

(410) LENDOR ESTATE, MB teigimu, bendrovė nusprendė prisijungti prie LNTAA, kad išsaugotų savo prieigą prie MLS sistemos, nes LNTAA nusprendė, kad šia sistema galės naudotis tik LNTAA nariai. Atitinkamai, LENDOR ESTATE, MB nebuvo suinteresuota gilintis į LNTAA dokumentus – apie LNTAA Etikos kodekso turinį LENDOR ESTATE, MB sužinojo tik prasidėjus Tyrimui.

5.2.1.2. Dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų teisėtumo

5.2.1.2.1. Dėl tiesioginio bendravimo negalimumo principo

(411) UAB „ADOMUS“, UAB „AUGIDA“, UAB „Gijoneda“, UAB Capital Realty, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „Rezidentas“, UAB „Inreal“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, LNTAA, UAB „Inreal“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“, UAB „REON“, UAB APUS TURTAS vertinimu, LNTAA nariai LNTAA Etikos kodekso nuostatomis nepanaikino tarpusavio konkurencijos dėl klientų.

(412) UAB „ADOMUS“, UAB „Gijoneda“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, LNTAA, UAB „REON“, UAB APUS TURTAS, UAB „Inreal“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“ pažymėjo, kad LNTAA Etikos kodeksas nenumatė draudimo konkuruoti dėl kito brokerio klientų, net ir turinčių išimtines sutartis, tik nustatė, kaip tas bendravimas turi būti vykdomas, kad būtų apginti ir teisėti brokerio interesai, ir kliento interesai, pavyzdžiui, kad nesusidarytų situacija, jog klientas turi mokėti dviem brokeriams už to paties nekilnojamojo turto objekto pardavimą. UAB APUS TURTAS pažymėjo, jog šią aplinkybę patvirtina ir LNTAA etikos komisijos veikla – etikos komisija nagrinėdavo ne patį kreipimosi į kitos agentūros klientą faktą, o atvejus, kai tai būdavo daroma neetiškai, t. y. neišsiaiškinus apie jau sudarytą išimtinę sutartį.

(413) UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, LNTAA, UAB „Inreal“, UAB APUS TURTAS nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso nuostatos nedraudžia nekilnojamojo turto specialistams siūlyti savo paslaugų kitų nekilnojamojo turto specialistų klientams, nėra numatytas ir reikalavimas gauti kito specialisto leidimą, sutikimą ar pan. dėl tiesioginio bendravimo su jo klientu, yra tik reikalavimas informuoti, kuris yra susijęs su objektyviu poreikiu užtikrinti kliento ir nekilnojamojo turto specialisto teisėtų interesų ir investicijų apsaugą. Atitinkamai, LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnyje nustatytas įpareigojimas informuoti kitą specialistą prieš pradedant bendrauti su šio klientu nėra tapatus draudimui bendrauti su klientu, kuris su kitu specialistu yra sudaręs sutartį.

(414) UAB Capital Realty, UAB „Rezidentas“ nurodė, jog išimtinės sutartys yra įprasta praktika brokerių veikloje, jos yra naudingos tiek brokeriams, tiek klientams ir tai nėra laikoma konkurencijos ribojimu. Atitinkamai ir UAB APUS TURTAS nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso 5 ir 21 straipsniai yra objektyviai būtini bei proporcingi siekiant įgyvendinti išimtines sutartis. UAB Capital Realty pažymėjo, jog panašios nuostatos dėl išimtinių sutarčių su klientais yra įtvirtintos ir užsienio šalių praktikoje.

(415) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ ir UAB „ONTEX“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodekse įtvirtintas reguliavimas buvo skirtas apriboti nesąžiningą ūkinės veiklos praktiką tarp skirtingose paslaugų rinkose veikiančių brokerių (ne tarp konkurentų) – t. y. tarp pardavėją atstovaujančio brokerio, kuris patiria investicijas į išimtinai atstovaujamo objekto tvarkymą, priežiūrą, reklamą, ir pirkėją atstovaujančio brokerio, kuris neturi jokio intereso pervilioti pradinio brokerio klientą (pardavėją), o turi interesą savo klientui nupirkti turtą kuo pigiau arba nesidalinti

komisiniais su pardavėjo brokeriu. Todėl LNTAA Etikos kodekso nuostata, ribojanti nesąžiningą ūkinės veiklos praktiką tarp ne konkurentų, negali pažeisti Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimų.

(416) Pasisakydama dėl LNTAA Etikos kodekso 21 straipsnio nuostatų, UAB „Inreal“ pažymėjo, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą iš esmės nenurodyta, kaip ir kokiu būdu LNTAA Etikos kodekso 21 straipsnio nuostatomis yra ribojama konkurencija, ir apsiribojama tik fakto konstatavimu. Tuo tarpu LNTAA Etikos kodekso 21 straipsnyje nustatytų draudimų veikimas negalimas be nesąžiningo veikimo arba apgaulės naudojimo sąlygų. Taigi, šiame straipsnyje yra nustatytas draudimas atliki veiksmus, kurie yra neteisėti pagal įstatymą. UAB „ONTEX“ vertinimu, LNTAA Etikos kodekso 21 punkto tekstas tik detalizuoja Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą draudimą nesąžiningai konkuruoti pasinaudojant pradinio brokerio sukurta nauda ir investicijomis.

5.2.1.2.2. Dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio

(417) UAB „AUGIDA“, UAB „Gijoneda“, UAB Capital Realty, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „Rezidentas“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, UAB „REON“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“, UAB APUS TURTAS nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis nenumatė draudimo konkuruoti dėl kitos agentūros brokerių ir siūlyti jiems darbą, tik nurodė, kaip tai daryti sąžiningai.

(418) LNTAA, UAB „AUGIDA“, UAB „Resolution LT“, UAB „REON“, UAB „CITUS“, UAB „Gijoneda“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, UAB Capital Realty, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis iš esmės atkartojo Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte numatytą nesąžiningos konkurencijos draudimą, nes pagal LNTAA Etikos kodeksą pažeidimu būtų laikomas ne bet koks siūlymas darbuotojams pereiti pas kitą nekilnojamojo turto specialistą, o piktybinis elgesys, pavyzdžiui, „agresyvus“ kontaktavimas, viliojimas ir pan.

(419) UAB Capital Realty nurodė, jog tai, kad LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio formuluotė identiškai neatitinka Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto nuostatos, nereiškia, kad šio LNTAA Etikos kodekso straipsnio tikslas ir paskirtis neatitiko nesąžiningos konkurencijos draudimą atspindinčių Konkurencijos įstatymo nuostatų. Atitinkamai, UAB APUS TURTAS, LNTAA, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ vertinimu, Pranešime apie įtariamą pažeidimą pateikta nauja Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio interpretacija. UAB APUS TURTAS nurodė, jog teismų praktikoje[496] vien siūlymas nutraukti darbo sutartį gali būti pripažįstamas Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio pažeidimu.

(420) LNTAA pažymėjo, jog Konkurencijos įstatymo 15 straipsnis turi būti vertinamas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) jurisprudencijos kontekste. LAT nurodo, kad nėra baigtinio ar išsamaus sąrašo kriterijų, kas laikoma nesąžininga konkurencija ar viliojimu. LNTAA Etikos kodekso nuostatomis LNTAA ir jos nariai būtent ir apsibrėžė, kas jų veikloje laikoma nesąžiningu nekilnojamojo turto specialistų viliojimu. Be to, nėra pagrindo teigti, kad įstatymų leidėjas Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio reglamentavimu pagal savo dvasią ir tikslus siekė drausti tik darbuotojų siaurąja prasme nesąžiningą viliojimą. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas taip pat nurodė, jog kasacinio teismo suformuluoti kriterijai, pakankami pripažinti viliojimą neteisėtu, sutampa su LNTAA etikos komisijos nagrinėtuose skunduose dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio pateikiamomis aplinkybėmis.

---

[496] Lietuvos apeliacinio teismo 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-464/2007, *UAB „Ekspedita” prieš UAB „Chemtransa”*.

(421) UAB APUS TURTAS nesutiko, jog Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio nuostatos taikomos tik darbuotojams ir netaikomos nekilnojamojo turto brokeriams, dirbantiems pagal individualią veiklą. UAB APUS TURTAS vertinimu, tai, kad Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte yra vartojama sąvoka „darbuotojams", savaime nereiškia, kad Konkurencijos įstatymo 15 straipsnis draudžia tik darbuotojų siaurąja prasme, t. y. dirbančių pagal darbo sutartį, viliojimą.

(422) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas" ir UAB „ONTEX" nurodė, jog Konkurencijos tarybai Pranešime apie įtariamą pažeidimą nedarant skirtumo tarp pagal darbo sutartis dirbančių bei individualiai pagal bendradarbiavimo sutartis su LNTAA nariais (agentūromis) veikiančių brokerių, LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio vertinimo tikslais nėra jokio teisiškai reikšmingo skirtumo tarp darbuotojų ir individualios veiklos pagrindais veikiančių LNTAA specialistų. Todėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis, neetišku elgesiu laikantis darbuotojų ir kitų LNTAA specialistų viliojimą nuo pradinio darbdavio pas konkuruojantį darbdavį, atitinka Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalyje nustatytą draudimą nesąžiningai konkuruoti.

(423) UAB „Inreal" atkreipė dėmesį, jog LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punktas buvo aiškinamas taip, kad darbuotojų viliojimas konkuravimo tikslu yra draudžiamas kaip nesąžiningos konkurencijos atvejis. Būtent LNTAA ir jos nariai teisėtai ir pagrįstai, vadovaudamiesi teismų pateiktu įstatymo aiškinimu[497], atitinkamą įstatyme nustatytą draudimą perkėlė į LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnį. LNTAA Etikos kodeksas buvo taikomas nuo 2015 metų iki 2019 metų. Taikant principą *lex retro non agit*, pažeidimu įtariamam asmeniui negali būti taikoma atsakomybė už veiksmus (susitarimo sudarymą), kurie nebuvo neteisėti jų atlikimo metu pagal teismo pateikiamą įstatymo aiškinimą.

(424) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas" nurodė, jog bet koks LNTAA Etikos kodekso reguliavimas, atitinkantis Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalyje nustatytus draudimus nesąžiningai konkuruoti, negali būti vertinamas kaip to paties įstatymo 5 straipsnio 1 dalies pažeidimas, t. y. konkurenciją ribojantis susitarimas.

5.2.1.3. Dėl LNTAA Etikos kodekso veikimo praktikoje

(425) UAB „ADOMUS", UAB Trakų grupė, UAB Capital Realty, UAB URBAN ESTATE, UAB Renatos namai, UAB „REON", MB „Juda NT", uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS" nekilnojamas turtas, LENDOR ESTATE, MB, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai", UAB „Laurus Real Estate", UAB „NT Savas Būstas", UAB „VILNIAUS TURTAS" nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas (jo nuostatos) neveikė praktikoje arba juo agentūros nesivadovavo.

(426) UAB „ADOMUS", UAB Trakų grupė ir LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog jų įmonėse dirba tik vienas asmuo, daugiau brokerių įmonės neturi, todėl praktikoje šios agentūros netaikė ir net neturėjo galimybės taikyti LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio dėl brokerių viliojimo. LENDOR ESTATE, MB papildomai nurodė, jog atsižvelgiant į jos pasyvų veiklos modelį, jai nebuvo aktualūs ir LNTAA Etikos kodekso 5, 21 straipsniai dėl klientų neviliojimo.

(427) UAB Capital Realty pabrėžė, jog LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio taikymas tiesiogiai prieštarauja įmonės motyvacinei sistemai „Pinigų medis", pagal kurią bendrovės tinkle dirbantys brokeriai yra skatinami į tinklą pritraukti naujus brokerius.

(428) UAB Renatos namai nurodė, jog agentūra su klientais nesudarinėja išimtinių sutarčių, tad klientų neviliojimo susitarimas jokiomis prasmėmis nebuvo įgyvendintas.

---

[497] LAT 2011 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K3-472/2011, *UAB „NTB Namėjos grupė" prieš UAB „Naminta", J. V.*; LAT 2014 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447/2014, *UAB „Transekspedicija" prieš UAB „Lastra", L. A., S. V., A. S.*; LAT 2018 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-490-469/2018, *VšĮ Lietuvos žemės ūkio konsultavimo tarnyba prieš D. J.*

(429) MB „Juda NT“ nurodė, jog, vykdydama savo veiklą, vadovavosi Lietuvos Respublikos įstatymais, kitais teisės aktais bei geros moralės principais. Nei darbo sutartyse su darbuotojais, nei sutartyse su klientais konkurenciją galimai ribojančios nuostatos nebuvo įtrauktos.

(430) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso buvo nesilaikoma ir jokio atgrasančio ar rinkos netikrumą mažinančio poveikio jis neturėjo – LNTAA Etikos kodekso kontrolės mechanizmas yra formalus ir jokio pažeidimo neįrodo. Nuo 2015 metų prie šios įmonės iš kitų brokerių agentūrų prisijungė bent 5 brokeriai, tad brokerių migracija tarp Asociacijos narių (kaip ir ne narių) buvo ir yra aktyvi. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas pabrėžė, jog nesilaikė ir LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio.

(431) UAB „REON“ nurodė, jog LNTAA etikos komisijos informavimas apie įmonės neva netinkamą elgesį neturėjo visiškai jokios įtakos tolimesnei agentūros komercinei strategijai – UAB „REON“ ir toliau sėkmingai viliojo brokerius iš kitų agentūrų. Sprendimai dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų nesilaikymo dažniausiai pasibaigdavo ne viešu įspėjimu, todėl kiti LNTAA nariai galėjo net nesužinoti apie galimą atsakomybę už LNTAA Etikos kodekso nuostatų nesilaikymą. Taigi, nebuvo jokių prielaidų UAB „REON“ laikyti LNTAA Etikos kodeksą bent kiek įsipareigojančiu dokumentu.

(432) UAB „Laurus Real Estate“ teigimu, niekur nėra nustatyta, kokiais būdais ir priemonėmis LNTAA nariai galėjo ar turėjo galimybę susipažinti su kitų narių klientais, taigi inkriminuojamas draudžiamas susitarimas realiai nebūtų įmanomas įgyvendinti.

(433) UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog praktikoje netaikė LNTAA Etikos kodekso, nes LNTAA Etikos kodekso nuostatos dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo yra skirtos nekilnojamojo turto brokeriams, kurie vykdo veiklą pagal individualią veiklą arba per kuriuos darbo sutarties pagrindu veiklą vykdo tam tikros nekilnojamojo turto agentūros. Tuo tarpu UAB „VILNIAUS TURTAS“ teikė tik franšizės paslaugas nekilnojamojo turto brokeriams ir nevykdė nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos.

5.2.1.4. Dėl ūkio subjektų ketinimų ir kaltės

(434) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Rezidentas“, UAB „Resolution LT“, UAB APUS TURTAS, UAB Capital Realty, LNTAA, UAB Renatos namai, UAB „Inreal“, UAB „CITUS“, UAB JUVITUS REAL ESTATE, UAB Namų partneriai nurodė, jog agentūros veikė sąžiningai ir gera valia – kreipėsi į teisininkus konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymo nuostatoms, be to, LNTAA Etikos kodeksas buvo skelbiamas viešai.

(435) UAB APUS TURTAS ir UAB Capital Realty pažymėjo, jog ūkio subjektai ėmėsi visų įmanomų priemonių, siekiant užtikrinti teisės aktų laikymąsi, todėl priimdamos LNTAA Etikos kodeksą LNTAA narės neturėjo pagrindo manyti, kad jo nuostatos neatitinka konkurencijos teisės reikalavimų.

(436) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog LNTAA Etikos kodekso atžvilgiu yra išreikšta aiški Asociacijos narių valia, kad jis gali būti patvirtintas tik tuo atveju, jei jame nėra nekonkuravimo susitarimo. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas pažymėjo ESTT *Wouters*[498] ir *Consiglio di Stato v Autorità*[499] bylose pateiktus išaiškinimus, jog profesinės etikos standartai, patvirtinti savireguliuojančių organizacijų, turi būti vertinami pagal tokių standartų priėmimo tikslus ir realų poveikį, o ne pagal tendencingą konkurencijos priežiūros institucijų poziciją apie tai, kas galėtų būti laikoma apribojimu pagal tikslą.

---

[498] Teisingumo Teismo 2002 m. vasario 19 d. sprendimas byloje Nr. C-309/99, *J. C. J. Wouters, J. W. Savelbergh ir Price Waterhouse Belastingadviseurs BV prieš Algemene Raad van de Nederlandse Orde van Advocaten* (*Wouters*).

[499] Teisingumo Teismo 2013 m. liepos 18 d. sprendimas byloje Nr. C-136/12, *Consiglio nazionale dei geologi prieš Autorità garante della concorrenza e del mercato ir Autorità garante della concorrenza e del mercato prieš Consiglio nazionale dei geologi* (*Consiglio di Stato v Autorità*).

Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas taip pat atkreipė dėmesį į Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) administracinėje byloje Nr. A[502]-253/2014[500] suformuotą precedentą, pagal kurį, siekiant pritaikyti ūkio subjektui atsakomybę, privalo būti nustatyta ūkio subjekto kaltė (nesvarbu, kokios formos). Šiuo atveju gavusios konsultaciją, kad nėra nekonkuravimo susitarimo iš kompetentingo asmens, agentūros negalėjo numatyti, kad LNTAA Etikos kodekse visgi toks susitarimas yra.

(437) Pasisakydamos dėl ūkio subjektų kaltės nebuvimo, LNTAA, UAB „Namų partneriai“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog ūkio subjektai savanoriškai kreipėsi į Konkurencijos tarybą konsultacijai dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymo nuostatoms. LNTAA vertinimu, net jei ūkio subjektų veiksmai būtų laikomi prieštaraujančiais teisės aktų reikalavimams, jie negali būti laikomi teisės pažeidimu, ūkio subjektams neturėjus galimybių suprasti darant teisės aktams prieštaraujančius veiksmus.

(438) LNTAA taip pat nurodė, jog ūkio subjekto kreipimasis konsultacijos negali būti pagrindas patikrinti ūkio subjekto veiklą, priešingai – kreipimasis konsultacijos vertintinas kaip ūkio subjekto rizikingumą mažinanti aplinkybė. Tuo tarpu Konkurencijos taryba, per įstatyme numatytą terminą nepateikusi pozicijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų prieštaravimo konkurencijos teisei, sukūrė ūkio subjektų lūkestį dėl šių nuostatų teisėtumo.

(439) LNTAA, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas ir LENDOR ESTATE, MB papildomai pažymėjo, jog jei ūkio subjektai būtų nubausti už tai, kad patys savanoriškai kreipėsi į Konkurencijos tarybą konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties konkurencijos teisės reikalavimams, tokie Konkurencijos tarybos veiksmai pažeistų metodinės pagalbos, teisėtų lūkesčių ir gero administravimo principus.

5.2.1.5. Dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo ir tarpusavio konkurencijos

(440) UAB APUS TURTAS, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB Capital Realty nesutiko su Pranešime apie įtariamą pažeidimą nurodytu atitinkamu rinkos apibrėžimu.

(441) UAB APUS TURTAS nurodė, jog Pranešime daroma išvada, neva visos agentūros gali veikti visoje Lietuvoje, neatitinka faktinių bylos aplinkybių, nes tai gali daryti tik agentūros, kurios turi biurų tinklą visoje Lietuvoje.

(442) UAB Renatos namai nurodė, jog nors brokeriai faktiškai gali dirbti visoje Lietuvos teritorijoje, tačiau agentūra įdarbina tik tuos, kurie gyvena netoliese – galinčius bet kada atvykti į tiesioginę darbo vietą, o ne tik dirbančius nuotoliniu būdu.

(443) UAB „REON“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas galiojo tik LNTAA nariams, kodekso buvimas savaime niekaip neapribojo galimybės kitų valstybių ūkio subjektams teikti ir gauti paslaugas Lietuvoje, todėl šiuo atveju nėra pagrindo pripažinti SESV 101 straipsnio pažeidimą.

(444) UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog Konkurencijos taryba apskritai netyrė Lietuvoje esančios nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkos ir nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo rinkos dydžio pagal dalyvių skaičių, nekilnojamojo turto pardavimų apimtis, nekilnojamojo turto objektų vietą, kad galėtų tinkamai įvertinti, ar LNTAA narių užimama šių rinkų dalis apėmė visą Lietuvos Respublikos teritoriją. Be to, UAB „VILNIAUS TURTAS“ neveikia visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje ir nedalyvavo Europos Sąjungos šalių tarpusavio prekyboje, todėl šiuo atveju netaikytina SESV 101 straipsnio 1 dalis.

(445) UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB Capital Realty, UAB „CITUS“ nesutiko, jog jos konkuruoja su kitoms nekilnojamojo turto agentūroms. Pažymėjo, jog šios įmonės neužsiima

---

[500] LVAT 2014 m. balandžio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[502]-253/2014, *AB DNB bankas, UAB „G4S Lietuva“, AB SEB bankas, AB „Swedbank“ prieš Konkurencijos tarybą*.

nekilnojamojo turto agentūrų veikla ir neveikia Pranešime apie įtariamą pažeidimą apibrėžtose rinkose.

(446) UAB Capital Realty papildomai nurodė, jog absoliuti dauguma brokerių paslaugas agentūrai teikia vykdydami individualią veiklą. Individualios veiklos pagrindu veiklą vykdantys brokeriai laikytini savarankiškais ūkio subjektais Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 22 dalies prasme. Atitinkamai, jiems LNTAA Etikos kodeksas nėra taikomas ir jų tarpusavio konkurencija nebuvo ir negalėjo būti apribota.

5.2.1.6. Dėl susitarimo kvalifikavimo

(447) LNTAA, UAB Renatos namai, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB APUS TURTAS nesutiko su tuo, kaip Pranešime apie įtariamą pažeidimą kvalifikuotas ūkio subjektų susitarimas.

(448) LNTAA ir UAB Renatos namai nurodė, jog faktiškai nebuvo vertinta, ar agentūrų veiksmai atitiko Teisingumo Teismo praktikoje suformuotus konkurencijos ribojimo „pagal tikslą“ kriterijus, o tik formaliai konstatuota, kad tokie kriterijai yra.

(449) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vertinimu, LNTAA Etikos kodeksas turėjo teigiamą poveikį konkurencijai – vartotojai gavo geresnę paslaugą už pigiau, o brokeriai gavo geresnes darbo sąlygas, buvo išvengta teisminių ginčų dėl negautų pajamų, patirtų nuostolių dėl išimtinės sutarties pažeidimo ir pan. Konkurencijos taryba nenustatė jokio pažeidimo poveikio. Poveikio net negali būti, nes LNTAA priklauso vos kelios agentūros, o įėjimo į rinką barjeras yra 129 Eur[501], todėl bet koks konkurentų susitarimas būtų išardytas atsirandančių naujų rinkos dalyvių. Net nustačius pažeidimą šiuo atveju yra visos sąlygos taikyti Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio ir SESV 101 straipsnio 3 dalies išimtis.

(450) UAB „Inreal“ nurodė, jog aptariamos diskusijos (pasisakymai), vykusios dėl LNTAA Etikos kodekso ir jo atskirų nuostatų priėmimo (svarstymo) metu, ir po to sekęs elektroninis susirašinėjimas tarp pažeidimu įtariamų ūkio subjektų galėtų būti vertinamas kaip mišrus susitarimas arba susitarimas pagal poveikį, o šių aplinkybių Konkurencijos taryba nevertino, kaip ir iki Tyrimo pradžios LNTAA narių atliktų veiksmų, kurie galėtų patvirtinti ar paneigti jų paaiškinimus.

(451) UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog Tyrimo objektas buvo nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkos ir nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo rinkos, kuriose buvo siekiama riboti konkurenciją pasidalinant rinkas teritoriniu pagrindu ir pagal tiekimo šaltinius, neįvertinant, kad šie apribojimai yra taikomi tik prekių, o ne paslaugų rinkoms. Tuo tarpu Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje nurodyta „*pasidalyti prekės rinką teritoriniu pagrindu*“.

(452) UAB APUS TURTAS pabrėžė, jog išvada dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų tikslo riboti konkurenciją buvo padaryta neįvertinus LNTAA Etikos kodekso nuostatų turinio (jų visumos) bei LNTAA Etikos kodekso priėmimo ir taikymo teisinio bei ekonominio konteksto (pavyzdžiui, dėl kokių klausimų buvo kreiptasi į LNTAA etikos komisiją, kokius klausimus minėta komisija nagrinėjo ir priėmė sprendimus).

5.2.1.7. Dėl lengvinančių aplinkybių

(453) UAB APUS TURTAS, UAB „ADOMUS“, UAB „AUGIDA“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Rezidentas“, UAB „Inreal“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, UAB Namų partneriai, UAB Rebesta, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“, LENDOR ESTATE, MB, UAB Renatos namai, UAB Trakų grupė, UAB „REON“, UAB ES INVESTMENT, MB „Juda NT“ nesutiko su Pranešime apie įtariamą pažeidimą padaryta išvada dėl lengvinančių aplinkybių netaikymo šių įmonių atžvilgiu.

---

[501] Vilniaus apygardos administracinio teismo 2021 m. birželio 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eI4-2086-816/2021, *Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas prieš Konkurencijos tarybą*.

(454) UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Rezidentas“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, UAB Namų partneriai, UAB Rebesta, UAB „Inreal“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“, LENDOR ESTATE, MB nesutiko, jog lengvinanti aplinkybė dėl savanoriško kreipimosi, kurio pagrindu pradėtas Tyrimas, pritaikyta tik LNTAA, nes LNTAA pati neteikia tarpininkavimo paslaugų ir nekonkuruoja rinkoje, o atstovauja visų LNTAA narių interesus.

(455) UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai, UAB Trakų grupė teigimu, joms turėjo būti pritaikyta lengvinanti aplinkybė – bendradarbiavimas su Konkurencijos taryba. Šių ūkio subjektų vertinimu, Tyrimo išvadose neatsižvelgta į tai, jog viso Tyrimo metu įmonės aktyviai bendradarbiavo, teikė Tyrimui aktualią informaciją.

(456) UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Trakų grupė, UAB ES INVESTMENT, UAB Renatos namai, UAB „REON“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog jos nebuvo susitarimo iniciatorės ir atliko tik pasyvų vaidmenį. UAB „Etapas“ nurodė, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą yra pakankamai duomenų aiškiai diferencijuoti LNTAA narius pagal jų aktyvumą – iš LNTAA Etikos kodekso priėmimo aplinkybių akivaizdu, kad jį iniciavo ir pagrindinį aktyvų vaidmenį atliko tik dalis LNTAA narių, o UAB „Etapas“ turėtų būti pripažintas atlikęs maksimaliai pasyvų vaidmenį. Atitinkamai ir UAB „REON“ nurodė, jog nedalyvavo inicijuojant ir/ar priimant ginčijamas LNTAA Etikos kodekso nuostatas, nedalyvavo LNTAA posėdžiuose, nesilaikė ginčijamų LNTAA Etikos kodekso nuostatų ir dėl to buvo vertinama etikos komisijoje. LENDOR ESTATE, MB bei MB „Juda NT“ pažymėjo, jog nedalyvavo Asociacijos valdymo organų veikloje, nėra įrodymų, kad įmonės pažeidimo laikotarpiu būtų teikusios bet kokius prašymus Asociacijai ar komunikavusios su ja bet kokiais nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klausimais, įskaitant klausimais dėl LNTAA Etikos kodekso. Taigi, bendrovės buvo Asociacijos narėmis tik formaliai. UAB „NT savas Būstas“ nurodė, jog bendrovė niekada nesikreipė dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų pažeidimų, o tai rodo, kad įmonė realiai netaikė LNTAA Etikos kodekso savo praktikoje. UAB Trakų grupė pažymėjo, jog pažeidimų nepadarė, o UAB ES INVESTMENT ir UAB Renatos namai nurodė, jog nedalyvavo LNTAA veikloje.

(457) Pasisakydamos dėl kitų lengvinančių aplinkybių taikymo, UAB „NT Savas Būstas“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „REON“ nurodė, jog visą įtariamo pažeidimo laikotarpį neatliko jokio konkurenciją ribojančio veiksmo. UAB Renatos namai pažymėjo, jog ji savo iniciatyva užkirto kelią galimoms žalingoms pažeidimo pasekmėms bei nutraukė savo dalyvavimą LNTAA, be to, agentūros finansinė padėtis yra sunki. UAB Rebesta kaip lengvinančią aplinkybę taip pat nurodė sunkią įmonės finansinę padėtį. UAB „REON“, UAB „CITUS“ vertinimu, joms turėtų būti pritaikyta lengvinanti aplinkybė – pažeidimo nutraukimas savo valia, nes agentūros išstojo savo noru iš LNTAA. UAB „CITUS“ nurodė, jog nuo 2016 metų II ketvirčio UAB „CITUS“ apskritai nebepriklauso Asociacijai, o su ja susijusi įmonė UAB „Citus Vilnius“ nebevykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos, nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų verslas yra seniai parduotas. UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Trakų grupė, UAB „CITUS“ teigimu, šiuo atveju turi būti nustatyta lengvinanti aplinkybė, kadangi Konkurencijos taryba pateikė išvadas per ilgesnį negu būtina Tyrimui laikotarpį. UAB APUS TURTAS vertinimu, lengvinanti aplinkybė yra tai, jog LNTAA ir jos nariai kreipėsi į teisininkus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų teisėtumo.

5.2.1.8. Dėl baudų taikymo ir jų dydžio

(458) UAB APUS TURTAS, UAB Renatos namai, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB Rebesta, UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „REON“, UAB „Inreal“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, LNTAA,

UAB „Gijoneda“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „Rezidentas“, UAB „ONTEX“, UAB „CITUS“ nesutiko su siūlomų baudų taikymu ir jų dydžiais.

(459) Pasisakydamos dėl siūlomo maksimalaus baudos dydžio, UAB APUS TURTAS ir UAB Renatos namai nurodė, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą išdėstyta pozicija suponuoja, jog ūkio subjektai neturėtų siekti konsultuotis su Konkurencijos taryba ir bendradarbiauti, o ūkio subjekto elgesys tiek iki Tyrimo, tiek Tyrimo metu iš tiesų nedaro jokios įtakos baudos dydžiui. Bauda turi būti paskirta teisingai bei proporcingai, tačiau negali būti tokio dydžio, kad sužlugdytų ūkio subjekto veiklą. UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog siūloma 25 procentų dydžio bauda nuo tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų neatitinka jokių protingumo, teisingumo ir sąžiningumo kriterijų.

(460) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog laikėsi įstatymo ir teisės aktų reikalavimų, todėl šiuo atveju baudos dydis gali būti tik simbolinis.

(461) UAB APUS TURTAS, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ nurodė, jog į su pažeidimu susijusias pajamas nepagrįstai buvo įtrauktos iš nekilnojamojo turto vertinimo gautos pajamos, nes turto vertinimas nėra susijęs su tarpininkavimo veikla. Šiuo atveju skiriasi paslaugų pirkėjai, be to, turto vertinimą atlieka kvalifikuoti vertintojai, o ne brokeriai. Taip pat, bankai, teikdami paskolas, taiko reikalavimą, kad turto vertintojas nebūtų toje pačioje agentūroje kaip ir brokeris. Nekilnojamojo turto vertinimas yra atskira veikla, kuri turi atskirą savo reguliavimą.

(462) UAB APUS TURTAS, UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „Inreal“ nurodė, jog siūloma sankcija nėra tinkamai individualizuota ir turėjo būti nustatytas mažesnis pavojingumo procentas, atsižvelgta į atskirų įmonių įtaką draudžiamam susitarimui, individualų padaryto pažeidimo pavojingumą, į tai, kad dalis nekilnojamojo turto agentūrų savo paslaugas teikia ne visoje Lietuvoje, o tik tam tikruose regionuose.

(463) UAB „Etapas“, UAB „REON“ pažymėjo, jog nėra suprantama, kodėl įmonių veiklos pavojingumas yra įvertintas tuo pačiu dydžiu kaip ir LNTAA Etikos kodekso iniciatorių, kurie ruošė, priėmė ir taikė šį kodeksą neatsižvelgdami į kolegų perspėjimus dėl galimo jo prieštaravimo Konkurencijos įstatymo nuostatoms. Taip pat nėra aišku, kodėl įmonių atgrasymui yra siūloma pridėti 15 procentų nustatytos pardavimų vertės dydį, nors Pranešime apie įtariamą pažeidimą nėra duomenų, kad įmonės savo veiksmais laikėsi ar reikalavo iš kitų konkurentų laikytis LNTAA Etikos kodekso ar kitaip naudojosi jo apsauga nuo konkurencijos. UAB „Renatos namai“ pažymėjo, jog nėra aišku, kodėl daliai nekilnojamojo turto agentūrų siūloma prie apskaičiuoto bazinio baudos dydžio pridėti 15 procentų nustatytos pardavimų vertės, o kitai daliai jokios atgrasymo priemonės nėra taikomos. UAB „REON“ nurodė, jog siūlomas taikyti 25 procentų pavojingumo dydis iš esmės prieštarauja Europos Komisijos baudų skyrimo praktikai bei teisingumo, protingumo ir proporcingumo principams. Be to, Konkurencijos tarybos taikomas pažeidimo trukmės skaičiavimo metodas, kuomet dalyvavimo trukmė apvalinama ūkio subjekto nenaudai, iš esmės taip pat prieštarauja Europos Komisijos praktikai bei Baudų, skiriamų už Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo pažeidimus, dydžio nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto 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 aprašas) tikslui sudaryti sąlygas skirti individualizuotas baudas. UAB „REON“ atveju toks taikomas apvalinimas yra visiškai neproporcingas, kadangi ta aplinkybė, jog pažeidimas truko du metus ir vieną mėnesį, lėmė, kad pažeidimo trukmė buvo 2,5 metų, o ne du metai.

(464) UAB „Etapas“ UAB „VILNIAUS TURTAS“ teigimu, nagrinėjamu atveju turėjo būti pritaikytas mažareikšmiškumo kriterijus. UAB „VILNIAUS TURTAS“ nurodė, jog Lietuvos teritorijoje veikia nenustatytas skaičius brokerių ir agentūrų, ne visi jie bendradarbiauja su LNTAA narėmis, o Konkurencijos taryba, nenustatydama rinkų dydžio, neįvertino, ar LNTAA Etikos kodeksas taikomas reikšmingai rinkos daliai. UAB „Etapas“ atkreipė dėmesį, jog pagal Konkurencijos įstatymą mažareikšmiškumas gali būti taikomas visiems susitarimams, kuriais

siekiama riboti konkurenciją, įskaitant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatytiems susitarimams. Tai, kad mažareikšmiškumas šiems susitarimams netaikomas, yra nustatyta tik poįstatyminiu aktu (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)), o jis prieštarauja įstatymui.

(465) LNTAA nurodė, jog net ir pripažinus LNTAA Etikos kodekso nuostatas neteisėtomis, siūlomas piniginės baudos skyrimas (kaip papildoma poveikio priemonė šalia pažeidimo konstatavimo) nebūtų tikslinga, proporcinga ir teisinga priemonė LNTAA ir jos narių atžvilgiu, nes LNTAA Etikos kodekso nuostatos nebuvo imperatyvūs reikalavimai ūkio subjektams. Be to, LNTAA nariai bet kada gali išstoti iš Asociacijos.

(466) UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „Rezidentas“, UAB „ONTEX“, UAB „CITUS“ nurodė, jog nepagrįsta su pažeidimu susijusiomis pajamomis laikyti bendrąsias pajamas, nes dalis pajamų yra nesusijusi su turto tarpininkavimo veikla. UAB „NTA 21 Amžius“ nurodė, jog įmonės didelę dalį metinės apyvartos sudaro nekilnojamojo turto pirkimas-pardavimas. UAB „ONTEX“ pažymėjo, jog Tyrimas turėjo baigtis anksčiau, todėl reikėtų vadovautis 2020 metų, o ne 2021 metų bendrosiomis pajamomis. UAB „CITUS“ nurodė, kad sankciją skaičiuoti reikėtų pagal UAB „Citus Vilnius“ gautas su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusias pajamas paskutiniais metais prieš įtariamo pažeidimo pabaigą, t. y. 2015 metais.

5.2.1.9. Dėl kitų aplinkybių

(467) UAB Capital Realty, UAB „ADOMUS“, UAB „Resolution LT“, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „AIDILA“, UAB „Resolution LT“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB URBAN ESTATE, UAB „Etapas“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB ES INVESTMENT, UAB „NTA 21 Amžius“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB Trakų grupė, UAB „Namelita“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ nurodė kitas individualias aplinkybes, turinčias reikšmės jų veiksmų vertinimui.

(468) UAB Capital Realty, UAB „Resolution LT“, UAB Renatos namai bei UAB „REON“ teigimu, šios įmonės turėtų būti laikomos atsiribojusiomis nuo sudaryto susitarimo. UAB Capital Realty pažymėjo, jog dalyvavo LNTAA Etikos kodekso derinimo procese, tačiau į jos pateiktas pastabas atsižvelgta nebuvo – bendrovė kodekso nesilaikė, jo savo veikloje netaikė ir kiti LNTAA nariai tai žinojo ir suprato. UAB „Resolution LT“ nurodė, jog [ASMENS DUOMENYS] 2018 m. spalio 24 d. el. laiškas yra laikytinas tinkamu viešu atsiribojimo pareiškimu ir, atsižvelgiant į tai, pažeidimas turėtų būti skaičiuojamas tik iki 2018 m. spalio 24 d. Įmonės vertinimu, ji pažeidimą nutraukė savo valia, o pagal LVAT praktiką šiuo atveju pakako atsiriboti prieš etikos komisiją ir LNTAA valdybą, nes šie organai buvo atsakingi už LNTAA Etikos kodekso įgyvendinimą. UAB Renatos namai teigimu, įmonė laikytina atsiribojusia nuo sudaryto susitarimo, kadangi sistemingai nesilaikė LNTAA vykdomos politikos. UAB „REON“ nurodė, jog turėtų būti laikoma atsiribojusia nuo sudaryto susitarimo – įmonė akivaizdžiai ir neslėpdama nuo kitų LNTAA narių nesilaikė LNTAA Etikos kodekso nuostatų, jas ignoravo, dėl to buvo vertinama etikos komisijoje. Priešingai nei kiti LNTAA nariai, UAB „REON“ niekada nereiškė nepasitenkinimo dėl kitų LNTAA narių veiksmų atitikties LNTAA Etikos kodeksui, neinicijavo etikos komisijos posėdžių.

(469) UAB „AIDILA“, UAB „Resolution LT“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB URBAN ESTATE teigimu, šios įmonės nevykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos. UAB „AIDILA“ nuo 2016 metų vykdo inžinerinę (geodezijos ir kadastro) bei konsultacinę (statybų užbaigimo procesų valdymo, nekilnojamojo turto sandorių dokumentų tikrinimo ir tvarkymo ir dalinai nekilnojamojo turto vertinimo) veiklą, įmonėje nedirba nei vienas brokeris. UAB „Resolution

LT“ 2019 m. vasario 1 d. įsigijo įmonių grupė ir pradėjo keisti įmonės veiklą. Šiuo metu įmonė yra visiškai nutraukusi (nebevykdo) gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos ir pardavimo veiklos, kurią anksčiau vykdė Luminor būstas, UAB. UAB „VILNIAUS TURTAS“ nurodė, jog nors įmonės veikla oficialiai yra nurodyta kaip tarpininkavimas nekilnojamojo turto srityje, tačiau iš tiesų įmonė teikia išimtinai franšizės paslaugas nekilnojamojo turto brokeriams, apimančias intelektines, organizacinės ir technines paslaugas. Pati įmonė nevykdo jokios veiklos per nekilnojamojo turto brokerius – brokeriai veikia visiškai savarankiškai. UAB „CITUS“ nurodė, jog nevykdo ir įtariamo pažeidimo laikotarpiu nevykdė veiklos, susijusios su tarpininkavimu perkant arba parduodant trečiųjų asmenų nekilnojamąjį turtą. Asociacijoje dalyvavo UAB „CITUS“ [ASMENS DUOMENYS], kuris iš esmės veikė ne UAB „CITUS“, o UAB „Citus Vilnius“ interesais. UAB URBAN ESTATE nurodė, jog įmonė su brokeriais bendradarbiauja tik franšizės būdu. Nuo pat agentūros įkūrimo dienos UAB URBAN ESTATE tiek savo, tiek bendrai su brokeriu vardu nesudarė nei vieno nekilnojamojo turto sandorio – visas Tyrime nurodytas UAB URBAN ESTATE gautas pajamas sudaro pajamos, gautos iš brokerių, kurie savo veiklą vykdo po UAB URBAN ESTATE franšize, įmokų, kurių mokėjimas numatytas jų sudarytose bendradarbiavimo sutartyse ir kurios apima biuro nuomos, reklamos, biuro įrangos nuomos, franšizės mokesčių bei kitas administracines pajamas, kurios mokamos brokeriui betarpiškai vykdant tiesioginę veiklą.

(470) UAB „Etapas“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „Gijoneda“ pažymėjo, jog nėra įrodymų, kad įmonės siekė ar turėjo tikslą prisijungti prie draudžiamo susitarimo. UAB „Etapas“ ir UAB „NT Savas Būstas“ nurodė, jog jos nedalyvavo etikos komisijos veikloje, nėra reikalavusios kitų LNTAA narių laikytis LNTAA Etikos kodekso nuostatų. Vienintelis įrodymas dėl šių įmonių dalyvavimo draudžiamame susitarime – pavyzdinis prašymas įstoti į LNTAA. Papildomai UAB „Etapas“ nurodė, jog atsižvelgiant į tikruosius UAB „Etapas“ ketinimus, konkurenciją ribojančios LNTAA Etikos kodekso nuostatos pripažintinos siurprizinėmis sutarčių standartinėmis sąlygomis, kurios negalioja remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.186 straipsnio 1 dalimi. Atitinkamai ir UAB „NTA 21 Amžius“ bei UAB Renatos namai nurodė, jog nėra įrodymų apie įmonių draudžiamą susitarimą su kitais LNTAA nariais. UAB Renatos namai nurodė, jog agentūrai prisijungus prie LNTAA, nei ji, nei kitos agentūros ar LNTAA etikos komisijos ar valdybos nariai nesiuntė UAB Renatos namai jokios informacijos, nesidalino jokiais duomenimis ar priimtais sprendimais. Tuo tarpu UAB „REON“ nederino LNTAA Etikos kodekso turinio ir jokioje su tuo susijusioje komunikacijoje nedalyvavo, be to, įmonė nepareiškė pritarimo LNTAA Etikos kodekso priėmimui (susilaikė balsavimo metu). UAB „Gijoneda“ nurodė, jog jos įstojimo į LNTAA prašyme nėra nurodyta, kad įmonė sutinka laikytis LNTAA Etikos kodekso – prašyme įstoti į LNTAA nėra tiesiogiai nurodyta, jog įmonė susipažino su LNTAA Etikos kodeksu, o UAB „Gijoneda“ [ASMENS DUOMENYS] LNTAA valdybos sudėtyje buvo tik nuo 2018 metų.

(471) UAB „NT Savas Būstas“, UAB ES INVESTMENT, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Renatos namai, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „Laurus Real Estate“ nesutiko, jog vien prašymo įstoti į LNTAA pateikimas po LNTAA Etikos kodekso priėmimo reiškia konkurenciją ribojančio susitarimo sudarymą. UAB „NT Savas Būstas“, UAB ES INVESTMENT, UAB „NTA 21 amžius“, UAB Renatos namai, MB „Juda NT“, UAB „Laurus Real Estate“ nurodė, jog LNTAA nariai turėjo galimybę teikti pastabas ir siūlymus dėl LNTAA Etikos kodekso projekto, o šios įmonės LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu nebuvo LNTAA nariai, todėl negalėjo daryti įtakos jo turiniui. UAB „Laurus Real Estate“ taip pat pažymėjo, jog formalus įmonės pasižadėjimas laikytis LNTAA Etikos kodekso negali būti traktuojamas kaip aiškus įmonės valios išreiškimas veikti bendrai su kitais LNTAA nariais – įmonė kitų narių nežinojo, Asociacijos veikloje buvo pasyvi. UAB Renatos namai pažymėjo, jog jai tebuvo pateiktas prašymo įstoti į LNTAA pavyzdys ir nebuvo suteikta kita alternatyva. LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog bendrovė nedalyvavo priimant LNTAA Etikos kodeksą ir būdama LNTAA nare nesidomėjo nei juo, nei Asociacijos veikla.

(472) UAB Trakų grupė ir UAB „REON“ pažymėjo, jog šios įmonės sustabdė narystę LNTAA arba iš jos išstojo – UAB Trakų grupė 2020 m. lapkričio 10 d. sustabdė narystę LNTAA, o UAB „REON“ išstojo iš LNTAA dar iki Tyrimo pradėjimo.

(473) UAB Trakų grupė, UAB „ADOMUS“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“ atkreipė dėmesį, jog jos vykdo veiklą tik lokaliai, ne visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog ji negali būti tapatinama su UAB „VILNIAUS TURTAS“ franšizę įsigijusiais brokeriais, nes UAB „VILNIAUS TURTAS“ nevykdė jokios veiklos per šiuos brokerius, be to, UAB „VILNIAUS TURTAS“ franšizės paslaugų veiklą vykdė tik Vilniuje pagal bendrovės registracijos vietą.

(474) UAB „Resolution LT“ nurodė, jog įmonė buvo parduota – prieš „Newsec“ įsigyjant UAB „Resolution LT“, jai nebuvo atskleista ir nebuvo žinoma apie UAB „Resolution LT“ dalyvavimą priimant LNTAA Etikos kodeksą, dalyvaujant LNTAA veikloje ar apie gresiantį Konkurencijos tarybos Tyrimą. Atsižvelgiant į tai, UAB „Resolution LT“ vertinimu, įmonei neturėtų būti skirta sankcija.

(475) UAB „Namelita“, MB „Juda NT“, UAB „VILNIAUS TURTAS“ nurodė, jog atsakomybė už draudžiamo susitarimo sudarymą turėtų kilti tik pačiai LNTAA arba jos nariams, kurie derino LNTAA Etikos kodekso turinį ir balsavo už jo priėmimą. UAB „Namelita“ vertinimu, bausti reikėtų LNTAA steigėjus, nes jie sukūrė LNTAA Etikos kodeksą, o ne kitus LNTAA narius. MB „Juda NT“ teigimu, atsakomybė turi kilti tik tiesiogiai pačiai LNTAA ir galimai jos nariams, kurie derino LNTAA Etikos kodekso turinį, balsavo už jo patvirtinimą ir tiesiogiai veikloje taikė LNTAA Etikos kodekso nuostatas. UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog nors UAB „VILNIAUS TURTAS“ buvo žinomos LNTAA Etikos kodekso nuostatos, tačiau šios nuostatos nėra skirtos UAB „VILNIAUS TURTAS“ – LNTAA Etikos kodeksas skirtas nekilnojamojo turto brokeriams, kurie buvo įsigiję UAB „VILNIAUS TURTAS“ franšizę. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą vykdė brokeriai savo vardu individualios veiklos pagrindu, o ne UAB „VILNIAUS TURTAS“ darbo sutarties pagrindu, todėl šiam susitarimui neprieštaravo (t. y. pritarė) ne UAB „VILNIAUS TURTAS“, o brokeriai. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog net ir nustačius tariamą šios įmonės veiksmų neteisėtumą, atsakomybė šiai įmonei negali būti taikoma, nes ji laikosi tarptautinių ir regioninių standartų, patvirtintų teisės aktų lygiu, kurie apima arba atitinkamas LNTAA Etikos kodekso nuostatas, arba Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio nuostatas.

(476) UAB „Inreal“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „VILNIAUS TURTAS“ pasisakė dėl susijusių pajamų skaičiavimo. UAB „Inreal“ nurodė, jog turi kitų veiklų, iš kurių tiek šiuo metu, tiek ir 2018 metais gaudavo pajamų, ir šios pajamos nėra susijusios su pažeidimu įtariamo ūkio subjekto pajamomis, gautomis teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, įskaitant konsultacijas, dokumentų ruošimo, reklamos ir vertinimo paslaugas, susijusias su nekilnojamojo turto pirkimu, pardavimu ir (ar) nuoma, už atlygį ar pagal sutartį ir iš kitos veiklos, nesusijusios su nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugomis, ir tokių pajamų neatskyrė. Be nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų UAB „Inreal“ užsiima verslo vertinimo, analitikos ir analizės teikimo paslaugomis. LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog į su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusias bendrovės pajamas siūloma pilna apimtimi įtraukti ir klientų sumokėtus komisinius mokesčius tais atvejais, kai komisiniu atlyginimu dalinasi keli turto pardavime dalyvavę brokeriai. Be to, pagal Baudų dydžio nustatymo aprašo 5 punkto dalį, kadangi bendrovės dalyvavimas pažeidime truko mažiau nei 1 metus, tai pardavimų vertė to punkto prasme turėtų būti nustatoma atsižvelgiant tik į atitinkamu dalyvavimo darant įtariamą pažeidimą laikotarpiu gautas pajamas. Pajamų, gautų 2018 ir 2019 metais, vidurkis, neturi nieko bendro su dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpiu gautomis pajamomis. UAB „VILNIAUS TURTAS“ nurodė, jog 2018 metais nevykdė nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos, o teikė franšizės paslaugas nekilnojamojo turto brokeriams, kurie vykdė nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą individualios veiklos pagrindu, todėl tiesioginių ir netiesioginių pajamų iš su pažeidimu susijusios veiklos negavo.

(477) UAB „CITUS“ nurodė, jog negali būti laikoma pažeidimo pagalbininke, nes UAB „CITUS“ neteikė jokių administracinių ar tarpininkavimo paslaugų kitiems draudžiamo susitarimo dalyviams. Įmonė formaliai priklausė Asociacijai, tačiau į ją buvo įstojusi tik siekdama palaikyti UAB „Citus Vilnius“ interesus. Įmonė pažymėjo, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą vertinant UAB „CITUS“ prisidėjimą prie padaryto pažeidimo nepagrįstai buvo vadovautasi ESTT praktika *AC-Treuhand I* byloje ir LVAT *Eturas* byla. UAB „CITUS“ teigimu, šiuo atveju taikytini ESTT *AC-Treuhand II* byloje pateikti išaiškinimai, pagal kuriuos tam, kad atitinkamoje rinkoje neveikiančiam ūkio subjektui galėtų būti pritaikyta atsakomybė už dalyvavimą kartelyje, turi būti įrodyta, kad ūkio subjektas faktiškai padėjo įgyvendinti draudžiamą susitarimą.

(478) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ pažymėjo, jog jau ilgą laiką nevykdo ūkinės veiklos ir negauna pajamų. UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ ūkinę komercinę veiklą sustabdė 2017 metais. Todėl piniginės baudos skyrimas UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ atžvilgiu nebūtų tikslinga, proporcinga ir teisinga priemonė.

5.2.2. Ūkio subjektų paaiškinimai išklausymo posėdžio metu

(479) Konkurencijos tarybos 2022 m. lapkričio 8 d. išklausymo posėdžio metu[502] dalyvavusių LNTAA ir LNTAA narių atstovai iš esmės pakartojo ir palaikė savo rašytiniuose paaiškinimuose nurodytas pozicijas, todėl toliau pateikiami ūkio subjektų atstovų paaiškinimai, nekartojant rašytiniuose paaiškinimuose pateiktos pozicijos.

(480) LNTAA atstovas nurodė, kad Tyrimo išvadose nėra atskleidžiamos aplinkybės, rodančios, kad Asociacija veikė gera valia, kontaktavo su Konkurencijos taryba. Konkurencijos taryba neatsakė į LNTAA 2019 m. balandžio 16 d. kreipimąsi į Konkurencijos tarybą dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų ir pradėjo Tyrimą. LNTAA Etikos kodekso nuostatos įvertintos labai formaliai, taikant tik lingvistinį aiškinimą, neatsižvelgus į tai, kaip LNTAA nariai iš tiesų suvokė LNTAA Etikos kodekso nuostatas. Pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodekso nuostatos rinkos mastu žalos nepadarė. Be to, atsižvelgus į LVAT praktiką *Maximos-Mantingos* byloje, šiuo atveju Tyrimas truko pernelyg ilgai[503].

(481) UAB „AIDILA“ atstovas nurodė, jog beveik keturis metus trukęs Tyrimas užbaigtas aplaidžiai ir neindividualizuotai. Neįvertintos nekilnojamojo turto paslaugos, jų skirtumai, dėl ko turto vertinimas nepagrįstai susietas su turto tarpininkavimu. Atkreipė dėmesį, jog baudą įmonei siūloma skaičiuoti nuo 2021 metų pajamų, nors įmonė nuo 2016 metų nebeturi tarpininkavimo veiklą vykdančių darbuotojų. UAB „AIDILA“ neturi brokerių, ji nėra sudariusi jokių išimtinių sutarčių. Be to, rezultatas šiuo metu jau yra pasiektas – kreiptasi į Konkurencijos tarybą, o LNTAA Etikos kodeksas sustabdytas[504].

(482) UAB „Adomax“ atstovė nurodė, jog UAB „Adomax“ yra itin maža įmonė ir jos kaltė tėra netinkamas įstojimo į LNTAA laikas[505].

(483) UAB APUS TURTAS atstovė nurodė, jog Konkurencijos taryba, aiškindama Konkurencijos įstatymo 15 straipsnį, tinkamai neatsižvelgė į teismų praktiką. Konkurencijos taryba taip pat neįvykdė jai tenkančios įrodinėjimo pareigos – neįrodė nei susitarimo buvimo, nei kad susitarimas ribojo konkurenciją pagal tikslą. Pažymėjo, jog Tyrimo išvados visiškai neatitinka faktinės situacijos – įvertinus LNTAA etikos komisijos veiklą, akivaizdu, kad LNTAA Etikos kodekso nuostatos Tyrimo išvadose aiškinamos neteisingai, pernelyg lingvistiškai, neįvertinus nekilnojamojo turto agentūrų suvokimo dėl konkrečių LNTAA Etikos kodekso nuostatų ir jų taikymo praktikoje. Be to, UAB APUS TURTAS veikia lokaliai, todėl baudos dydis už pažeidimo

---

[502] Žiūrėti 2022 m. lapkričio 8 d. vykusio Konkurencijos tarybos išklausymo posėdžio 2022 m. lapkričio 14 d. protokolą Nr. 4S–9 (2022) (toliau – Išklausymo posėdžio protokolas), bylos 145 tomas, 4–67 lapai.
[503] Išklausymo posėdžio protokolo 83, 85–86, 89 pastraipos.
[504] Išklausymo posėdžio protokolo 419–422 pastraipos.
[505] Išklausymo posėdžio protokolo 109 pastraipa.

pavojingumą įmonei turi būti individualizuotas. O tai, jog ūkio subjektams kilo abejonių dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų teisėtumo, dėl ko buvo kreiptasi į teisininkus, nepatvirtina, jog ūkio subjektai suprato riziką dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų neteisėtumo[506].

(484) UAB „AUGIDA“ atstovė nurodė, jog kreiptis į Konkurencijos tarybą konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymui buvo nuspręsta LNTAA visuotinio susirinkimo metu, t. y. šis sprendimas nebuvo priimtas vienašališku LNTAA [ASMENS DUOMENYS] sprendimu[507].

(485) UAB Capital Realty atstovas nurodė, jog Tyrimas turi esminių trūkumų, nes daroma prielaida, jog LNTAA Etikos kodeksas taikomas visiems brokeriams, t. y. taip pat ir individualios veiklos pagrindais veikiantiems savarankiškiems ūkio subjektams. Norint įrodyti, kad LNTAA Etikos kodeksas taikomas visiems agentūrų brokeriams, turėjo būti pateiktos visų brokerių sutartys su nekilnojamojo turto agentūromis, tačiau tai nebuvo padaryta. Konkurencijos taryba turėjo įrodyti, kad visi brokeriai įsipareigojo laikytis LNTAA Etikos kodekso[508].

(486) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ atstovas nurodė, jog nepagrįstai buvo vertinta, jog LNTAA tik savo vardu kreipėsi su prašymu konsultacijai į Konkurencijos tarybą. Kreipimasis buvo inicijuotas LNTAA visuotiniame susirinkime. Pažymėjo, jog skaičiuojant baudos dydį, turi būti tinkamai įvertintos su pažeidimu susijusios pajamos – UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ veikla didžiąja dalimi yra turto ir verslo vertinimas, o ši veikla nėra susijusi su turto tarpininkavimo veikla. Paskyrus Pranešime apie įtariamą pažeidimą siūlomą sankciją, nemaža dalis keliose rinkose veikiančių agentūrų bus pašalintos iš turto ir verslo vertinimo paslaugų rinkos[509].

(487) UAB „CITUS“ atstovas nurodė, jog Tyrimo išvadose neatsižvelgta į specifinę UAB „CITUS“ padėtį, t. y. UAB „CITUS“ LNTAA veikė tik kaip susijusios įmonės UAB „Citus Vilnius“ atstovė. Iš Tyrimo išvadų nėra aišku, ar UAB „CITUS“ veikė tarpininkavimo rinkoje, ar neveikė, ar jai buvo aktualus LNTAA Etikos kodeksas, tačiau nepaisant to, siūloma sankcija yra itin didelė. Taip pat nebuvo nustatytas UAB „CITUS“ santykis su UAB „Citus Vilnius“, neatkreiptas dėmesys, jog LNTAA etikos komisijoje buvo nagrinėjamas skundas ne dėl UAB „CITUS“ brokerio, o dėl UAB „Citus Vilnius“ brokerio veiksmų. Pažymėjo, jog pati UAB „CITUS“, kaip neveikianti rinkoje, nebūtų galėjusi padaryti žalos tarpininkavimo rinkoje, ši įmonė taip pat negalėjo gauti iš pažeidimo naudos. Tokią naudą galėjo gauti tik UAB „Citus Vilnius“. Atitinkamai, tik UAB „Citus Vilnius“ pajamos gali būti laikomos susijusiomis su pažeidimu[510].

(488) UAB „Etapas“ atstovas nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksu LNTAA nariai apibrėžė, kas yra nesąžininga praktika jų veikloje. Šios nuostatos turėtų būti aiškinamos remiantis LNTAA Etikos kodekso priėmimo kontekstu. Teisinė pareiga informuoti kitą brokerį dėl turimos išimtinės sutarties su klientu atitinka Civilinio kodekso nuostatas dėl sąžiningumo pareigos iki sutartiniuose santykiuose ir yra normalus profesinis elgesys. Nėra jokių įrodymų, jog UAB „Etapas“ taikė LNTAA Etikos kodekso nuostatas, dalyvavo LNTAA valdyboje ar komisijose, tačiau Konkurencijos taryba siekia skirti įmonei maksimalią baudą vien dėl to, kad UAB „Etapas“ pasirašė šabloninį stojimo į LNTAA dokumentą. Nėra aišku, kokią žalą tariamai turėjo padaryti rinkai sudarytas susitarimas ir kas konkrečiai dėl to patyrė žalą. Išvada dėl pažeidimo padaryta remiantis vien prezumpcijomis, o Konkurencijos tarybos veiksmai pradėjus Tyrimą po LNTAA savanoriško kreipimosi neatitinka gero administravimo principo[511].

(489) UAB „Inreal“ atstovas nurodė, jog Tyrimo metu surinkti duomenys buvo netinkamai įvertinti ir nėra pakankami draudžiamo susitarimo egzistavimui patvirtinti. Šiuo atveju

---

[506] Išklausymo posėdžio protokolo 113, 118, 125, 127, 427 pastraipos.
[507] Išklausymo posėdžio protokolo 134 pastraipa.
[508] Išklausymo posėdžio protokolo 145, 147, 159 pastraipos.
[509] Išklausymo posėdžio protokolo 170–171, 175 pastraipos.
[510] Išklausymo posėdžio protokolo 180–184 pastraipos.
[511] Išklausymo posėdžio protokolo 191–194, 196, 199–200 pastraipos.

antikonkurencinis susitarimo tikslas buvo preziumuotas, o draudžiamo susitarimo objektas – netinkamai nustatytas. Pažymėjo, jog atsakomybės taikymas be kaltės yra nepagrįstas[512].

(490) UAB „NT savas būstas“ atstovas nurodė, jog atsakomybės taikymas vien už šabloninio prašymo įstoti į LNTAA pasirašymą prieštarautų teisingumui. Minėtame dokumente nebuvo nurodytos konkrečios LNTAA Etikos kodekso nuostatos, o Konkurencijos tarybos išvada, kad įmonės turėjo suprasti iš LNTAA etikos komisijos nagrinėtų pažeidimų konkrečias LNTAA Etikos kodekso nuostatas, nėra pagrįsta. LNTAA Etikos kodekso įmonė nežinojo, su juo brokeriai nebuvo supažindinti, juo nesivadovavo. Pažymėjo, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą nurodomos aplinkybės, kad įmonė veikia ne tik Šiauliuose, neatitinka realybės, o Tyrimas truko nesilaikant įstatyme numatytų terminų. Konkurencijos tarybos nurodytos įmonės bendrosios pajamos iš esmės nėra susijusios su pajamomis, gautomis iš tarpininkavimo veiklos. Iš tarpininkavimo veiklos per 2021 metus įmonė gavo tik 1 000 Eur pajamų. Pagrindinė įmonės veikla yra investicijos į nekilnojamąjį turtą[513].

(491) UAB „Rebesta“ atstovas nurodė, jog įmonė negalėjo tikėtis, kad vien įstojimas į LNTAA bus vertinamas kaip susitarimas dėl konkurencijos ribojimo. Pažymėjo, jog baudos dydis Pranešime apie įtariamą pažeidimą nurodytas neteisingai – LNTAA kreipėsi į Konkurencijos tarybą atstovaujant visiems LNTAA nariams, be to, bauda neturi būti skaičiuojama nuo pajamų už konsultacijas. UAB „Rebesta“ yra smulki įmonė, ji negalėjo turėti įtakos rinkų pasidalinimams. Nesuprantama, kodėl Konkurencijos taryba iš karto nenustatė LNTAA Etikos kodekso prieštaringumo teisei jį paskelbus, o Tyrimas buvo pradėtas tik pačiai LNTAA kreipusis į Konkurencijos tarybą[514].

(492) UAB Renatos namai atstovė nurodė, jog neįžvelgia jokių pažeidimų. Prisijungus prie LNTAA įmonės veikla nepakito, o prasidėjus Tyrimui, įmonė bendradarbiavo, netrukdė Tyrimui, įmonės veiksmais žala niekam nebuvo padaryta. Pažymėjo, jog Tyrimas truko pernelyg ilgai, nebuvo individualizuotas, o Konkurencijos tarybos pranešimai buvo siunčiami pakartotinai. Turi būti atsižvelgta, jog UAB Renatos namai nedalyvavo LNTAA veikloje, įmonėje dirba vien brokeriai pagal individualią veiklą, darbo sutartys nėra sudaromos. Be to, šiuo atveju neįrodyta, kad LNTAA nariai sudarė susitarimą, kad jo siekė ir jį įgyvendino[515].

(493) UAB „Resolution LT“ atstovė nurodė, jog nebuvo tinkamai įvertintas LNTAA Etikos kodekso priėmimo kontekstas. LNTAA narių veiksmai siekiant užtikrinti LNTAA Etikos kodekso teisėtumą paneigia Pranešime apie įtariamą pažeidimą padarytą išvadą, jog LNTAA Etikos kodeksu buvo siekiama riboti konkurenciją. Konkurencijos tarybos veiksmai, nesuteikiant konsultacijos, o konstatuojant sunkų konkurencijos teisės pažeidimą, neatitinka teisėtų lūkesčių ir gero administravimo principų. Tuo tarpu Konkurencijos tarybos pozicija, jog UAB „Resolution LT“ buvusio [ASMENS DUOMENYS] elgesys nereiškia atsiribojimo nuo sudaryto susitarimo, buvo įvertintas subjektyviai ir netinkamai. Toks aukštas atsiribojimo ar pažeidimo nutraukimo standartas prieštarauja ir LVAT praktikai[516].

(494) UAB „Trakų grupė“ atstovas nurodė, jog nebuvo vertinta faktinė ir individuali įmonės situacija. Pažymėjo, jog įstodama į LNTAA pasirašė dėl dokumentų, kurie buvo skelbiami viešoje erdvėje. LNTAA Etikos kodeksas buvo viešai matomas, jis buvo naudojamas įvairiuose mokymuose, seminaruose. Todėl buvo pagrįstas lūkestis, kad šis dokumentas buvo įvertintas ir Konkurencijos tarybos. Įmonė niekada nevykdė ir dabar nevykdo brokerių veiklos, todėl iš dalies net negalėjo pažeisti Konkurencijos įstatymo. Be to, iš UAB „Trakų grupė“ Konkurencijos tarybai pateiktų dokumentų matyti, jog įmonės veikloje nėra draudžiama konkurencija[517].

---

[512] Išklausymo posėdžio protokolo 209, 211–212 pastraipos.
[513] Išklausymo posėdžio protokolo 235–238, 241–243 pastraipos.
[514] Išklausymo posėdžio protokolo 250, 252–253 pastraipos,
[515] Išklausymo posėdžio protokolo 261–262, 264, 266–267, 271, 273 pastraipos.
[516] Išklausymo posėdžio protokolo 282, 285, 290 pastraipos.
[517] Išklausymo posėdžio protokolo 323–324 pastraipos.

(495) UAB „VILNIUS TURTAS“ atstovai nurodė, jog Konkurencijos taryba iš esmės tyrė ne tarpininkavimo paslaugų ar prekių tiekimą, o etikos normų taikymą, t. y. ne ekonominę ūkinę veiklą. Toks tyrimo objektas nėra priskirtas Konkurencijos tarybos kompetencijai. Sankcijos už LNTAA Etikos kodekso nesilaikymą (elgesio pripažinimas neetišku) konkurencijos apriboti negali. Pažymėjo, jog Tyrime nenurodyta, ar susitarimas yra horizontalus, ar vertikalus, o tokių susitarimų vertinimas yra skirtingas. Konkurencijos taryba preziumavo, kad visi LNTAA nariai yra vienodi ir paslaugas teikia visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, nepaisė, jog nekilnojamojo turto agentūrų veiklos pagrindai ir modeliai yra skirtingi. Atitinkamai, ūkio subjektai nebuvo tirti individualiai, nors kai kurie LNTAA nariai veikia ir visoje Europos Sąjungoje. Pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodeksas tėra susitarimas tarp Asociacijos narių dėl etikos standartų taikymo, iš esmės tai yra franšizės sutartis tarp Asociacijos ir jos narių. Patys savaime etikos standartai negali riboti konkurencijos. Nepagrįstai konstatuota, jog brokeriai teikia paslaugas UAB „VILNIAUS TURTAS“ – iš sutarties turinio matyti, jog tai UAB „VILNIAUS TURTAS“ teikia paslaugas brokeriams. Pažymėjo, jog LNTAA baudžiama už tai, kad pati kreipėsi konsultacijos į Konkurencijos tarybą, o LNTAA nariai teikė Konkurencijos tarybai informaciją, kuri buvo panaudota prieš juos pačius. Tokia situacija neatitinka teisingumo principo[518].

(496) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas atstovai nurodė, jog LNTAA Etikos kodekse tėra įtvirtinti profesiniai etikos standartai ir užsienio šalių etikos kodeksuose nurodytos analogiškos elgesio normos. Be to, nuostata dėl įpareigojimo informuoti kitą brokerį prieš pradedant tiesioginį bendradarbiavimą savo turiniu yra analogiška Advokatų etikos kodekso 11.3 nuostatai. Pažymėjo, jog rinka šiuo atveju apima ir skelbimų portalus, ji itin plati ir pažeidimo reikšmingumas neegzistuoja. Konkurencijos taryba nenurodė, ar susitarimas yra horizontalus, ar vertikalus, o baudos neindividualizuotos. Be to, Konkurencijos taryba piktnaudžiavo procesu ir pažeidė lygiateisiškumo principą – skirtingiems ūkio subjektams buvo nustatyti skirtingi terminai paaiškinimams pateikti, ne visi ūkio subjektai, kurie vadovavosi LNTAA Etikos kodeksu, buvo įtraukti į Tyrimą, Konkurencijos taryba netenkino prašymo neskirti Konkurencijos tarybos išklausymo posėdžio atitinkamą dieną, taip apribojant teises į tinkamą procesą. Taip pat Tyrimas truko pernelyg ilgai, o išvados pateiktos skubotai[519].

Konkurencijos taryba k o n s t a t u o j a :

(497) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkte yra nurodyta, kad visi susitarimai, kuriais siekiama riboti konkurenciją arba kurie riboja ar gali riboti konkurenciją, yra draudžiami ir negalioja nuo jų sudarymo momento. To paties straipsnio 1 dalies 2 punktas draudžia susitarimus pasidalyti prekės rinką teritoriniu pagrindu, pagal pirkėjų ar tiekėjų grupes ar kitu būdu. To paties straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad konkurentų sudaryti šio straipsnio 1 dalies 1, 2, 3 ir 4 punktuose išvardyti susitarimai visais atvejais laikomi ribojančiais konkurenciją.

(498) SESV 101 straipsnio 1 dalis kaip nesuderinamus su vidaus rinka draudžia visus įmonių susitarimus, įmonių asociacijų sprendimus ir suderintus veiksmus, kurie gali paveikti valstybių narių tarpusavio prekybą ir kurių tikslas ar poveikis yra konkurencijos trukdymas, ribojimas arba iškraipymas vidaus rinkoje. Šio straipsnio 1 dalies c punktas nurodo, kad draudžiami susitarimai, kuriais dalijamasi rinkomis arba tiekimo šaltiniais.

(499) Atsižvelgiant į tai, kad Konkurencijos įstatymo 1 straipsnio 3 dalyje nurodyta, jog šiuo įstatymu siekiama Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos konkurencijos santykius reglamentuojančios teisės suderinimo, į tai, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnis savo esme ir tikslais atitinka SESV 101 straipsnio nuostatas, taip pat vadovaujantis 2002 m. gruodžio 16 d. Tarybos reglamento (EB) Nr. 1/2003 dėl konkurencijos taisyklių, nustatytų SESV [101] ir [102]

[518] Išklausymo posėdžio protokolo 334–338, 340–343 pastraipos.
[519] Išklausymo posėdžio protokolo 361, 365–366, 374–376, 453 pastraipos.

straipsniuose[520], įgyvendinimo[521] (toliau – Reglamentas Nr. 1/2003) 3 straipsnio 2 dalimi bei teismų praktiką[522], aiškinant bei taikant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnį, atitinkamai taip pat vadovaujamasi aktualiomis Europos Sąjungos teisės nuostatomis bei jas aiškinančia ESTT jurisprudencija.

(500) Atsižvelgus į Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio nuostatas, vertinant nagrinėjamų ūkio subjektų veiksmus, yra svarbu nustatyti, ar nagrinėjami veiksmai gali būti laikomi konkurenciją ribojančiais veiksmais Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio prasme.

6. Atitinkama rinka ir jos dalyviai

(501) Pagal Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 1 dalį, atitinkama rinka – tam tikros prekės rinka tam tikroje geografinėje teritorijoje. Atitinkama rinka apibrėžiama vadovaujantis Konkurencijos tarybos paaiškinimais dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo, patvirtintais Konkurencijos tarybos 2019 m. gruodžio 3 d. nutarimu Nr. 1S-150 (2019) (toliau – Paaiškinimai dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo), kurie yra suderinti su Europos Komisijos pranešimu „Dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo Bendrijos konkurencijos teisės tikslams“[523].

(502) Pagrindinis atitinkamos rinkos apibrėžimo tikslas yra nustatyti nagrinėjamų ūkio subjektų konkurentus, galinčius varžyti jų laisvę elgtis nepriklausomai nuo kitų rinkos dalyvių (Paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo 8 punktas). Rinkos apibrėžimas nėra savitikslis dalykas, todėl kiekvienu konkrečiu atveju reikia įvertinti, kokia galima konkurencijos problema yra analizuojama ir kokiu tikslu siekiama nustatyti atitinkamos rinkos apibrėžimą[524]. Poreikis atitinkamą rinką tiksliai ir detaliai apibrėžti priklauso nuo nagrinėjamo pažeidimo pobūdžio[525]. Pažymėtina, jog tokios pozicijos laikosi ir ESTT[526].

(503) Jeigu susitarimai aiškiai riboja konkurenciją, konkurencijos priežiūros institucija nėra įpareigota tiksliai apibrėžti atitinkamos rinkos[527]. Atitinkamos rinkos apibrėžimas yra reikšmingas tik siekiant įvertinti, ar tyrimo objektu esantys ūkio subjektai (tiksliau, jų elgesys) yra konkurentai[528]. LVAT taip pat yra pažymėjęs, kad draudžiamų susitarimų, kurie riboja konkurenciją pagal tikslą, atvejais būtina nustatyti tik tai, ar susitarimas, įmonių asociacijos sprendimas ar kitokie suderinti

---

[520] Dabar SESV 101 ir 102 straipsniai.
[521] OL, 2003, 1/1.
[522] LVAT 2020 m. birželio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-161-552/2020, *AB „PANEVĖŽIO STATYBOS TRESTAS“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 104 pastraipa.
[523] Oficialusis leidinys C 372 , 09/12/1997 p. 0005–0013.
[524] LVAT 2013 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[502]-801/2013, *AB „Orlen Lietuva“ prieš Konkurencijos tarybą*.
[525] Bendrojo Teismo 2005 m. liepos 18 d. sprendimas byloje Nr. T-241/01, *Scandinavian airlines system prieš Europos Komisiją*, 99 pastraipa; Pirmosios instancijos teismo 1998 m. rugsėjo 15 d. sprendimas byloje Nr. T-374/94, *European Night Services prieš Europos Komisiją,* 93–95, 103 pastraipos; Bendrojo Teismo 2003 m. gruodžio 11 d. sprendimas byloje Nr. T-61/99, *Adriatica di Navigazione prieš Europos Komisiją*, 28–29 pastraipos; LVAT 2020 m. birželio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-161-552/2020, *AB „PANEVĖŽIO STATYBOS TRESTAS“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą,* 87 pastraipa.
[526] Pavyzdžiui, Pirmosios instancijos teismo 2003 m. gruodžio 11 d. sprendimo byloje Nr. T-61/99, *Adriatica di Navigazione SpA prieš Europos Bendrijų Komisiją* 28–29 punktai.
[527] Bendrojo Teismo 2005 m. liepos 18 d. sprendimas byloje Nr. T-241/01, *Scandinavian airlines system prieš Europos Komisiją*, 99 pastraipa; Bendrojo Teismo 2003 m. gruodžio 11 d. sprendimas byloje Nr. T-61/99, *Adriatica di Navigazione prieš Europos Komisiją*, 29 pastraipa; Bendrojo Teismo 2012 m. rugsėjo 27 d. sprendimas byloje Nr. T-82/08, *Guardian Industries Corp. ir kt. prieš Europos Komisiją*, 90 pastraipa ir joje nurodyta ESTT praktika.
[528] LVAT 2011 m. gegužės 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-294/2011, *UAB „Concept events & media“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-858-290-12, *UAB „Moller Auto“ prieš Konkurencijos tarybą*.

veiksmai gali turėti įtakos konkurencijai ir ar tokio susitarimo tikslas yra konkurencijos prevencija, iškraipymas ar ribojimas[529].

(504) Paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo 9 punkte nurodoma, kad praktikoje atitinkamos rinkos apibrėžimas paprastai apima keletą etapų: pirmiausia apibrėžiama prekės rinka, nustatant prekes, kurios yra ar gali būti pakeičiamos viena kita, po to apibrėžiama geografinė rinka, nustatant teritoriją, kurioje tas pakeičiamumas vyksta ar gali vykti. Tiek apibrėžiant prekės rinką, tiek ir apibrėžiant geografinę rinką, iš pradžių analizuojamas paklausos pakeičiamumas (pirkėjų galimybės keisti vieną prekę kita ar pirkti ją kitoje teritorijoje), vėliau – pasiūlos pakeičiamumas (tiekėjų galimybės pradėti tiekti atitinkamas prekes ar pradėti tiekti jas iš kitų teritorijų). Tačiau apibrėždama atitinkamą rinką Konkurencijos taryba į pasiūlos pakeičiamumą atsižvelgia, jei jo poveikis yra tiek pat greitas ir veiksmingas kaip ir paklausos pakeičiamumo (Paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo 21 punktas). Apibrėžus atitinkamą rinką, nustatomi rinkos dalyviai (Paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo 10 punktas).

(505) Nagrinėjamu atveju yra analizuojami nekilnojamojo turto agentūrų veiksmai, susiję su nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimu ir nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimu.

6.1. Prekės rinka

(506) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 16 dalyje nustatyta, kad prekės rinka suprantama kaip visuma prekių, kurios, pirkėjų požiūriu, yra tinkamas pakaitalas viena kitai pagal jų savybes, naudojimą ir kainas.

(507) Kaip nurodyta šio nutarimo 2 dalyje, nagrinėjami ūkio subjektai[530] vykdo įvairią su nekilnojamuoju turtu susijusią veiklą – tarpininkauja parduodant, perkant ar nuomojant nekilnojamąjį turtą, teikia nekilnojamojo turto ar potencialių klientų (pirkėjų ar nuomininkų) paieškos paslaugas, konsultacijas dėl nekilnojamojo turto, nekilnojamojo turto vertinimo, valdymo ir kitas paslaugas.

6.1.1. Nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimas

(508) Nagrinėjami ūkio subjektų veiksmai susiję su nagrinėjamų ūkio subjektų teikiamomis tarpininkavimo paslaugomis perkant, parduodant ir nuomojant nekilnojamąjį turtą, todėl toliau yra analizuojamos tik nagrinėjamų subjektų teikiamos tarpininkavimo paslaugos.

(509) Vertinant paklausos pakeičiamumą, matyti, kad vartotojo požiūriu skirtingos nekilnojamojo turto agentūros teikiamos tarpininkavimo paslaugos nėra tarpusavyje pakeičiamos, t. y. asmeniui, norinčiam parduoti nekilnojamąjį turtą, nėra tinkama nekilnojamojo turto nuomos paslauga ir, atitinkamai, tarpininkavimas teikiant šias paslaugas gali skirtis. Šios aplinkybės rodo, kad tarpininkavimo paslaugos galėtų būti skaidomos pagal atskiras tarpininkavimo paslaugų rūšis.

(510) Vertinant pasiūlos pakeičiamumą, nagrinėjami ūkio subjektai teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo perkant, parduodant ar nuomojant nekilnojamąjį turtą paslaugas. 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. Taigi, remiantis pasiūlos pakeičiamumu, prekės rinka gali būti apibrėžiama kaip nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo rinka, neskaidant jos pagal atskiras tarpininkavimo paslaugų rūšis.

---

[529] LVAT 2020 m. birželio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-161-552/2020*, AB „PANEVĖŽIO STATYBOS TRESTAS“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 87 pastraipa.

[530] Išskyrus LNTAA (nutarimo (33) pastraipa), UAB Capital Realty (nutarimo (77) pastraipa), UAB „JG FRANCHISE“ (nutarimo (177) pastraipa) ir UAB „CITUS“ (nutarimo (246) pastraipa).

(511) Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, prekės rinka apibrėžiama kaip **nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo rinka**.

(512) Pažymėtina, jog šiuo atveju nėra būtinybės tiksliai apibrėžti prekės rinką, kadangi tai nėra reikšminga vertinant nagrinėjamų ūkio subjektų veiksmų atitiktį Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams, o pakanka tik nustatyti, kad nagrinėjami ūkio subjektai yra konkurentai.

6.1.2. Nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimas

(513) Norėdamos vykdyti veiklą, nekilnojamojo turto agentūros naudojasi nekilnojamojo turto brokerių paslaugomis. Iš nekilnojamojo turto agentūrų darbo skelbimų matyti, jog šios siekia į savo agentūrą pritraukti specialistus, kurie išmano nekilnojamojo turto sektorių ir turi darbo patirties jame, t. y. ieško asmenų, turinčių atitinkamų žinių ir įgūdžių būtent šiai veiklos sričiai (nutarimo (24) pastraipa). Atitinkamai, dėl savo turimų žinių ir kompetencijų, susijusių su nekilnojamojo turto sandorių sudarymu, nekilnojamojo turto brokeriai gali būti atskirti nuo kitokio pobūdžio paslaugas teikiančių specialistų.

(514) Nepriklausomai nuo nekilnojamojo turto agentūros, nekilnojamojo turto brokeriai jose atlieka tas pačias funkcijas – teikia įvairias su nekilnojamojo turto tarpininkavimu susijusias paslaugas, todėl tenkina tuos pačius nekilnojamojo turto agentūrų poreikius. Nors jų asmeninės savybės, įgūdžiai, patirtis gali skirtis, tačiau jų teikiamų paslaugų apimtis yra ta pati. Dėl šios priežasties nekilnojamojo turto brokeriai pagal savo teikiamų paslaugų pobūdį tarpusavyje gali būti pakeičiami. Nekilnojamojo turto brokeriai gali kelti savo profesinę kvalifikaciją ir įgyti daugiau žinių ir kompetencijų, reikalingų nekilnojamojo turto srityje – tuo tikslu LNTAA vykdo nekilnojamojo turto brokerių sertifikavimą (nutarimo (25) pastraipa). Akivaizdu, jog daugiau profesinių žinių, kompetencijų ir patirties nekilnojamojo turto sektoriuje turintis brokeris yra patrauklesnis nekilnojamojo turto agentūrai.

(515) Nekilnojamojo turto agentūroms nekilnojamojo turto brokeriai paslaugas dažniausiai teikia individualios veiklos pagrindais, tačiau dalyje agentūrų brokeriai dirba ir pagal darbo sutartį (nutarimo (28) pastraipa). UAB Capital Realty teigimu, šiuo atveju darbo sutarčių pagrindu veikiantys brokeriai nepagrįstai sutapatinami su individualios veiklos pagrindais veikiančiais brokeriais, tačiau pažymėtina, jog nepriklausomai nuo to, kokiais pagrindais paslaugos yra teikiamos, brokerių funkcijos ir darbų apimtis iš esmės nesiskiria.

(516) Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, nagrinėjamo pažeidimo dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo tikslais prekės rinka apibrėžiama kaip **nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo rinka**.

6.2. Geografinė rinka

(517) 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, antkainiai 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.) (Paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo 6.3 papunktis).

(518) Vertinant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo 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.

(519) Dalis nagrinėjamų ūkio subjektų savo biurus turi ir paslaugas teikia visoje Lietuvos teritorijoje (nutarimo (19) pastraipa). Kelios nekilnojamojo turto agentūros, kurios yra įsisteigusios tik viename mieste ar regione, taip pat nurodė, kad savo paslaugas gali suteikti visoje Lietuvoje ir kad nekilnojamojo turto buvimo vieta nėra svarbiausia aplinkybė, kuria vadovaujantis priimamas sprendimas sudaryti ar nesudaryti nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų sutartį su klientu (nutarimo (19) pastraipa). Dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų specifikos nekilnojamojo turto brokeriai gali dirbti ir faktiškai dirba visoje Lietuvos teritorijoje nesteigiant biurų atskiruose regionuose, o tokiu būdu veiklą organizuoja didelė dalis nekilnojamojo turto agentūrų (nutarimo (21) pastraipa). Tą rodo ir nekilnojamojo turto agentūrų skelbimai: nors didžioji dalis nekilnojamojo turto agentūrų objektų yra miesto, kur yra jų biuras, ar aplinkinių rajonų teritorijoje, paslaugos yra teikiamos ir dėl nekilnojamojo turto objektų, esančių kitose nei biuro buvimo teritorijose (nutarimo (19) pastraipa).

(520) 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 taip pat joms taikomas tas pats nacionalinių teisės aktų nustatytas veiklos, darbo ar paslaugų įsigijimo santykių bei mokestinis reglamentavimas. Nekilnojamojo turto agentūrų teikiamų paslaugų pobūdis ar apimtis taip pat nepriklauso nuo teritorijos, kur šios paslaugos teikiamos.

(521) Dalis nekilnojamojo turto agentūrų nurodė[531], kad veiklą vykdo tik lokaliai, ne visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. Tą iš dalies patvirtina ir jų nekilnojamojo turto skelbimai, kas galėtų suponuoti ir siauresnę nei nacionalinę (pavyzdžiui, regioninę) geografinę rinką. Visgi, atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes bei tai, jog visų nagrinėjamų nekilnojamojo turto agentūrų veiklos teritorija, kurioje agentūros teikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, persidengia su kitų nekilnojamojo turto agentūrų veiklos teritorija, šiuo atveju nėra būtinybės tiksliai apibrėžti geografinę rinką.

(522) Taigi, įvertinus aukščiau išdėstytas aplinkybes, geografinė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo rinka apibrėžiama kaip **nacionalinė, t. y. Lietuvos Respublikos teritorija**.

(523) Vertinant nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo rinkos geografines ribas, reikšminga nustatyti, kokioje teritorijoje nekilnojamojo turto agentūros konkuruoja dėl paslaugas joms teikiančių nekilnojamojo turto brokerių.

(524) Atsižvelgiant į tai, jog nekilnojamojo turto agentūros veiklą vykdo platesnėje nei tik jos biuras veiklos teritorijoje, brokerių paslaugų pirkimas taip pat nėra apribotas šia teritorija. Pačios nekilnojamojo turto agentūros nurodė, kad jų sprendimui dėl brokerio įdarbinimo jo buvimo vieta jokios įtakos neturi (nutarimo (30) pastraipa).

(525) Daugumos nekilnojamojo turto agentūrų bendradarbiavimo sutartyse, kurios pasirašomos pradedant bendradarbiavimą su brokeriu, yra nurodyta, jog nekilnojamojo turto brokeriai turi teisę savarankiškai ir savo nuožiūra pasirinkti teikiamų paslaugų ir (ar) konkrečių klientų pavedimų įgyvendinimo būdus, priemones ir laiką, kitaip tariant, savo veiklą gali vykdyti sau patogiu metu ir priimtinu būdu. Neretai nekilnojamojo turto brokeriai dirba su klientais iš įvairių teritorijų, jiems paslaugas teikia telefonu ar elektroninėmis priemonėmis, turi lankstų darbo grafiką. Šios aplinkybės lemia, jog nekilnojamojo turto brokeris savo paslaugas gali teikti iš tos vietos, kur yra dauguma nekilnojamojo turto agentūros ar brokerio klientų ir nekilnojamojo turto objektų, ar kitos jam patogios vietos ir ši vieta nebūtinai turi sutapti su nekilnojamojo turto agentūros buveinės vieta (nutarimo (30) pastraipa). Tai patvirtina ir informacija apie brokerių komandas (nutarimo (30) pastraipa), kurių nariai gali būti skirtinguose miestuose, o taip pat ir nekilnojamojo turto brokerių siūlomi nekilnojamojo turto objektai (nutarimo (19) pastraipa), kurie gali būti skirtinguose miestuose.

---

[531] Pavyzdžiui, UAB Trakų grupė, UAB „ADOMUS“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“.

(526) Taigi, nekilnojamojo turto brokerių veiklos specifika lemia tai, jog konkurencija dėl brokerių paslaugų pirkimo, t. y. jų samdymo, gali vykti ne tik tarp tame pačiame mieste ir (ar) regione veikiančių, bet ir tarp skirtinguose miestuose ir (ar) regionuose veikiančių nekilnojamojo turto agentūrų. Atitinkamai, nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo geografinė rinka apibrėžiama kaip **nacionalinė, t. y. Lietuvos Respublikos teritorija.**

(527) Nors kai kurie ūkio subjektai teigė, kad geografinė rinka galėtų būti platesnė nei Lietuvos Respublika, tai nekeičia veiksmų vertinimo. Atsižvelgiant į nagrinėjamų veiksmų pobūdį, t. y. jog vertinama, ar konkurentai sudarė susitarimą, kuriuo siekiama riboti konkurenciją, taip pat remiantis nutarimo (503) pastraipoje nurodyta teismų praktika, šiuo atveju nebūtina tiksliai apibrėžti atitinkamą geografinę rinką, kadangi tai nekeistų nagrinėjamų ūkio subjektų veiksmų atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams vertinimo. Dėl šios priežasties nagrinėjamu atveju nėra būtinybės detaliai analizuoti visų galimų geografinės rinkos variantų bei su tuo susijusių ypatumų.

6.3. Atitinkama rinka ir jos dalyviai

(528) Įvertinus nutarimo 6.1 ir 6.2 dalyse nurodytas aplinkybes, šiuo atveju apibrėžiamos šios atitinkamos rinkos: (i) nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo Lietuvos Respublikoje rinka; ir (ii) nekilnojamojo turto brokerių paslaugų pirkimo Lietuvos Respublikoje rinka.

(529) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 8 dalyje įtvirtinta, kad ūkio subjektai, kurie toje pačioje atitinkamoje rinkoje susiduria arba gali susidurti su tarpusavio konkurencija, laikytini konkurentais.

(530) Atsižvelgus į nutarimo 6.1 ir 6.2 dalyse nurodytas aplinkybes, LNTAA nariai[532] laikytini konkurentais, kadangi tarpusavyje konkuruoja teikdami nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas ir pirkdami nekilnojamojo turto brokerių paslaugas.

7. Nagrinėjamų veiksmų vertinimas Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio prasme

7.1. Nagrinėjamų ūkio subjektų susitarimas

(531) 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. Šio straipsnio 1 dalies 2 punktas draudžia susitarimus pasidalyti prekės rinką teritoriniu pagrindu, pagal pirkėjų ar tiekėjų grupes ar kitu būdu.

(532) Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 19 dalis susitarimą apibrėžia kaip bet kuria forma (raštu ar žodžiu) dviejų ar daugiau ūkio subjektų sudarytas sutartis arba ūkio subjektų suderintus veiksmus, įskaitant bet kurio ūkio subjektų junginio (asociacijos, susivienijimo, konsorciumo ir pan.) arba šio junginio atstovų priimtą sprendimą.

(533) LVAT yra pažymėjęs, kad susitarimas konkurencijos teisės prasme suprantamas labai plačiai, nekeliant esminių reikalavimų jo išraiškos būdui ar formai. Tam, kad būtų sudarytas susitarimas Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio prasme, pakanka nustatyti eksplicitinį arba implicitinį šalių valios (norų, ketinimų) sutapimą (suderinimą) veikti rinkoje atitinkamu būdu, o subjektyvūs pareiškėjų siekiai, dalyvaujant susitarime, paprastai neturi jokios reikšmės[533]. Be to, remdamasis ESTT praktika[534], LVAT yra nurodęs, kad susitarimais konkurencijos

---

[532] Išskyrus UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ ir UAB „CITUS“, kurie patys neteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų. Šių subjektų veiksmų vertinimas pateikiamas nutarimo 7.2.4 dalyje.

[533] LVAT 2011 m. kovo 28 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A[575]-2577/2011, *Lietuvos komunikacijos agentūrų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; Bendrojo Teismo 2000 m. spalio 26 d. sprendimas byloje Nr. T-41/96, *Bayer prieš Komisiją*, 68 pastraipa.

[534] Teisingumo Teismo 1970 m. liepos 15 d. sprendimas Nr. 41/69, *ACF Chemiefarma NV prieš Europos Komisiją*.

teisės prasme taip pat pripažįstami ne tik formalūs, rašytiniai susitarimai (rašytinės sutarties sudarymas), bet ir žodiniai susitarimai ar net teisiškai neįpareigojantys dokumentai[535].

(534) Kaip ne kartą pasisakyta ESTT praktikoje, 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 būdu[536]. Pažymėtina, kad bendros valios išreiškimo forma nėra tokia svarbi, jei ji tiksliai perteikia šalių valią elgtis rinkoje pagal susitarimo sąlygas[537]. Be to, šalių valia gali išplaukti tiek iš sutarties sąlygų, tiek iš šalių elgesio[538]. Taigi, ūkio subjektai laikomi sudariusiais draudžiamus susitarimus, jei, nepriklausomai nuo susitarimų formos ar išraiškos būdo, išreiškiama bendra valia riboti konkurenciją.

(535) Kiekvienas ūkio subjektas, veikiantis rinkoje, turi nepriklausomai pasirinkti savo elgesį joje. Toks reikalavimas draudžia atsirasti bet kokiam tiesioginiam ar netiesioginiam kontaktui tarp tokių subjektų, jeigu šio kontakto tikslas arba padarinys yra daryti poveikį esamo arba potencialaus konkurento elgesiui rinkoje ar atskleisti tokiam konkurentui elgesio kryptį, kurią jie patys nusprendė pasirinkti arba ketina pasirinkti rinkoje[539].

(536) Tuomet, kai draudžiamas susitarimas sudarytas per asociaciją, Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 3 punkto (SESV 101 straipsnio 1 dalies a, b, c punktų) pažeidimams kiekvieno ūkio subjekto atžvilgiu konstatuoti nagrinėjamu atveju pakanka nustatyti, kad nebuvo konkretaus ūkio subjekto aiškaus nepritarimo sudarytiems susitarimams. Todėl laikytina, kad ir tie ūkio subjektai, kurie nedalyvavo asociacijų posėdžiuose, kuriuose buvo svarstomi susitarimai, ar dalyvavo tik dalyje jų, ir tie ūkio subjektai, kurie į asociacijas įstojo vėliau, vertinant tai, kad, pagal asociacijų įstatus, jų nariai privalo laikytis priimtų sprendimų, tyliai jam pritarė ir taip prie jo prisijungė. Tokiu elgesiu ūkio subjektai sudarė pagrįstą pagrindą manyti, kad jų ir kitų asociacijos (asociacijų) narių bei pačių asociacijų valia dėl susitarimų sutapo, taip pat visiems kitiems asociacijų nariams leido tikėtis, kad ūkio subjektas rinkoje elgsis pagal sutartą modelį[540].

(537) Narystė bet kokioje asociacijoje (tiek aktyvi, tiek pasyvi ar neutrali) sudaro plačias galimybes ir tam tikru mastu įpareigoja ūkio subjektą, kuriam, be kita ko, gali būti taikomi aukštesni rūpestingumo, atidumo ir įstatymų žinojimo reikalavimai domėtis asociacijos veikla, joje priimamais sprendimais ar nusistovėjusiais elgesio standartais. Egzistuoja bendroji taisyklė, kad priklausymas asociacijai (įstojimas į ją) pats savaime reiškia sutikimą su jos taisyklėmis, vadovavimu ir priimtais sprendimais, todėl faktas, kad ūkio subjektas nedalyvavo asociacijos susirinkime ar į asociaciją įstojo vėliau, t. y. po sprendimo priėmimo, dar nereiškia, kad toks ūkio subjektas nedalyvavo draudžiamame susitarime[541]. Buvimas asociacijos nariu paprastai reiškia, kad asociacijos narys pritaria jos taisyklėms ir elgesiui, bei leidžia manyti, kad narys žino, jog asociacija veikia remiantis tiesioginiu

---

[535] LVAT 2021 m. kovo 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-109-556/2021, *UAB „Tikslo linija“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 377 pastraipa.

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

[537] Bendrojo Teismo 2000 m. spalio 26 d. sprendimas byloje Nr. T-41/96, *Bayer prieš Europos Komisiją*, 68 pastraipa.

[538] Teisingumo teismo 2006 m. liepos 13 d. sprendimas byloje Nr. C-74/04 P, *Europos Komisija prieš Volkswagen*, 39 pastraipa.

[539] Teisingumo Teismo 1975 m. gruodžio 16 d. sprendimas sujungtose bylose Nr. 40–48, 50, 54–56, 111, 113 ir 114/73, *Cooperatieve Vereniging „Suiker Unie“ UA ir kt. prieš Europos Komisiją*; 1999 m. liepos 8 d. sprendimas byloje Nr. C-199/92 P, *Hüls AG prieš Europos Komisiją*, 160 pastraipa ir joje nurodyta ESTT praktika.

[540] LVAT 2011 m. kovo 28 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A[525]-2577/2011, *Lietuvos komunikacijos agentūrų asociacija (KOMAA) ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. gegužės 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[520]-1301/2012, *Valstybinė ligonių kasa, Ortopedijos ir reabilitacijos paslaugų teikėjų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

[541] LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.*

ar netiesioginiu narių palaikymu ir, jei nepareikšta nepritarimo, sutikimu ir parama ne tik įstatuose nurodytai veiklai, bet ir faktinei asociacijos veiklai[542].

(538) Konkurencijos taryba toliau aptaria ir vertina nagrinėjamus veiksmus, atsižvelgdama į aukščiau aptartą teisinį reguliavimą ir praktiką.

(539) Konkurencijos tarybos nustatytos faktinės aplinkybės rodo, jog patvirtinus atnaujintą LNTAA Etikos kodeksą buvo sudarytas draudžiamas susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

(540) LNTAA nariai LNTAA Etikos kodekse įtvirtino tiesioginio bendravimo negalimumo principą, pagal kurį kiekvienas LNTAA agentūroje dirbantis nekilnojamojo turto specialistas turėjo bendrauti tik su savo klientu ir vengti tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais (LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 straipsniai) bei nuostatą, kuri neetišku elgesiu laikė LNTAA narių veiksmus, kuriais buvo siekiama vilioti kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistus (LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis).

(541) LNTAA Etikos kodekse įtvirtintas tiesioginio bendravimo negalimumo principas reiškia, kad kiekvienas nekilnojamojo turto specialistas bendrauja su savo klientais ir vengia tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistų klientais[543]. Įtvirtindami tiesioginio bendravimo negalimumo principą LNTAA Etikos kodekse, LNTAA nariai siekė išvengti tarpusavio konkurencijos, jog kiekvienas LNTAA narys neprarastų savo turimų klientų, su kuriais yra sudarytos išimtinės sutartys. Šios nuostatos savo esme yra antikonkurencinio pobūdžio, kadangi jomis panaikinamos nekilnojamojo turto agentūrų galimybės veikti rinkoje savarankiškai ir apribojama iniciatyva laisvai varžytis dėl klientų nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų teikimo rinkoje. LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 straipsnių nuostatomis LNTAA nariai susitarė dėl klientų neviliojimo ir taip apribojo savo galimybes konkuruoti dėl kitų LNTAA narių klientų, t. y. tarpusavyje juos pasidalijo.

(542) LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje įtvirtinta taisykle, jog neetišku elgesiu yra laikomas kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto brokerių viliojimas, LNTAA ir jos nariai apribojo nekilnojamojo turto brokerių viliojimo galimybes iš kitų LNTAA narių. Šia nuostata LNTAA ir jos nariai susitarė tarpusavyje nekonkuruoti dėl vienas kito nekilnojamojo turto brokerių, t. y. žmogiškųjų išteklių. LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje esančios nuostatos apribojo nekilnojamojo turto agentūrų savarankiškumą rinkoje, kadangi nekilnojamojo turto agentūros, įtvirtintus minėtą nuostatą, nebegalėjo konkuruoti dėl viena kitos brokerių.

(543) Pasisakant dėl ūkio subjektų argumentų, kad LNTAA Etikos kodeksas buvo skelbiamas viešai, Konkurencijos taryba pažymi, jog draudžiamo susitarimo vertinimui neturi reikšmės tai, ar draudžiamas susitarimas buvo sudarytas viešai ar slaptai. Nei teismų praktikoje, nei teisės aktuose nėra numatyta, jog draudžiamas susitarimas privalo būti sudarytas slaptai, todėl tai, kad LNTAA Etikos kodeksas buvo paskelbtas viešai, nedaro įtakos susitarimo vertinimui.

(544) Ūkio subjektų vertinimu, LNTAA Etikos kodeksas neturėjo privalomojo pobūdžio – jis tebuvo rinkos standartų, sąžiningos praktikos ir gerųjų papročių įtvirtinimas.

(545) Nėra pagrindo teigti, jog LNTAA Etikos kodeksas buvo tik formalus dokumentas, nesukeliantis jokio įpareigojančio poveikio. Šias aplinkybes paneigia LNTAA dokumentai (LNTAA 2018 m. balandžio 18 d. įstatai, LNTAA nekilnojamojo turto brokerių sertifikavimo taisyklės, 2016 m. vasario 11 d. LNTAA Etikos kodekso apžvalga ir kt.), LNTAA narių tarpusavio komunikacija, siekiant įgyvendinti LNTAA Etikos kodekso nuostatas, bei LNTAA etikos komisijos, vykdančios LNTAA Etikos kodekso nuostatų priežiūrą, veikla.

---

[542] Ten pat.

[543] LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio formuluotė leidžia daryti išvadą, jog nurodytas draudimas apima ne visus nekilnojamojo turto agentūrų (brokerių) klientus, o tik tuos, su kuriais yra sudaryta išimtinė sutartis. Vis dėlto, tai, jog susitarimas apima tik tam tikrą dalį klientų, nepašalina ūkio subjektų veiksmų prieštaravimo konkurencijos teisės taisyklėms (plačiau apie tai nutarimo 8.2 dalyje).

(546) LNTAA įstatuose nurodyta, jog LNTAA narys privalo „*laikytis Lietuvos Respublikos teisės aktų ir šių įstatų reikalavimų*“ (12.1 punktas), o taip pat „*vykdyti Asociacijos narių susirinkimo, valdybos sprendimus ir pavedimus*“ (12.4 punktas), o nesilaikymo ir (ar) nevykdymo atveju jis gali būti pašalintas iš LNTAA (nutarimo (378)(a) pastraipa). Atitinkamai ir LNTAA interneto svetainėje skelbiamose nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos nekilnojamojo turto brokerių sertifikavimo taisyklėse nurodyta, kad sertifikuotas brokeris turi atitikti visus žemiau nurodytus kriterijus, iš kurių vienas: „*Privalo laikytis LNTAA etikos kodekso reikalavimų, ir juos pripažįsta*“ (nutarimo (378)(b) pastraipa). Taip pat ir LNTAA Etikos kodekso 2016 m. vasario 11 d. apžvalgoje apžvelgiant LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnį buvo nurodyta, jog „*prieš pasirašant atstovavimo sutartį, privalu imtis priemonių, kad nustatyti, ar jau nėra galiojančios išimtinės sutarties su kitu brokeriu*“, o taip pat, jog „*draudžiama tiesiogiai ar telefonu, kitais aktyviais veiksmais, nukreiptais į konkretaus NT objekto savininką, siūlyti tapti jūsų klientu, jei jis jau yra pasirašęs išimtinę sutartį su kitu specialistu*“ (nutarimo (378)(c) pastraipa).

(547) LNTAA narių tarpusavio komunikacija taip pat rodo praktinį LNTAA Etikos kodekso nuostatų veikimą ir privalomumą. Nustatyta, jog LNTAA nariai kreipdavosi į LNTAA valdybą bei etikos komisiją su skundais dėl to, kad kiti LNTAA nariai nesilaikė LNTAA Etikos kodekse įtvirtintų nuostatų (nutarimo (379)(a)–(379)(d) pastraipos), primindavo vieni kitiems, kad LNTAA nariai turi vadovautis LNTAA Etikos kodeksu (nutarimo (379)(b) pastraipa), prašydavo LNTAA valdybos imtis atitinkamų priemonių dėl LNTAA Etikos kodeksą pažeidžiančių nekilnojamojo turto agentūrų veiksmų sustabdymo (nutarimo (379)(c) pastraipa).

(548) Be to, tai, kad LNTAA Etikos kodekso nuostatos buvo privalomos LNTAA nariams bei buvo taikomos praktikoje, patvirtina ir LNTAA etikos komisijos, kaip LNTAA organo, nagrinėjančio LNTAA narių pažeidimus ir už tai LNTAA valdybai rekomenduojančio skirti sankcijas (tam tikrais atvejais net šalinti narį iš LNTAA), įtvirtinimas bei faktinė šios komisijos veikla, priimant sprendimus ir juos viešinant (nutarimo 4.4 dalis). Akivaizdu, jog jau pats priežiūros organo egzistavimas ir veikla patvirtina LNTAA Etikos kodekso privalomumą. Nors pažeidimo nustatymui susitarimo kontrolės mechanizmas nėra būtinas, šiuo atveju toks buvo nustatytas.

(549) Taigi, nagrinėjamų ūkio subjektų argumentai nepaneigia Konkurencijos tarybos išvados dėl susitarimo dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo sudarymo.

7.2. Ūkio subjektų veiksmų vertinimas

(550) Atsižvelgus į skirtingą ūkio subjektų statusą, įstojimo į LNTAA laiką, žemiau atskirai pateikiamas LNTAA, LNTAA narių, patvirtinusių atnaujintą LNTAA Etikos kodeksą, bei LNTAA narių, įstojusių į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso priėmimo, veiksmų vertinimas.

7.2.1. LNTAA veiksmų vertinimas

(551) Tyrimo metu nustatytos faktinės aplinkybės patvirtina, jog LNTAA priėmė LNTAA Etikos kodeksą ir užtikrino praktinį jo įgyvendinimą.

(552) LNTAA, siekdama nustatyti etikos taisykles, inicijavo LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą, o kodekso parengime ir derinime dalyvavo LNTAA [ASMENS DUOMENYS] bei LNTAA valdybos nariai (nutarimo (310), (325) pastraipos). Sprendimą parengti LNTAA Etikos kodeksą tvirtinimui priėmė LNTAA valdymo organas, t. y. 2015 m. kovo 4 d. LNTAA visuotinis narių susirinkimas, o LNTAA Etikos kodeksas 2015 m. balandžio 15 d. buvo patvirtintas LNTAA narių balsų dauguma (nutarimo (315), (332) pastraipos). LNTAA Etikos kodeksas yra oficialus LNTAA dokumentas, kuris yra privalomas visoms LNTAA priklausančioms nekilnojamojo turto agentūroms (nutarimo (378)(a), (378)(b) pastraipos). Šis kodeksas taip pat buvo skelbiamas viešai LNTAA interneto svetainėje (nutarimo (342) pastraipa).

(553) Be to, LNTAA Etikos kodekso nuostatų laikymąsi užtikrino LNTAA priežiūros organas – LNTAA etikos komisija. Ši komisija reguliariai nagrinėjo LNTAA Etikos kodekso nuostatų dėl

klientų ir nekilnojamojo turto brokerių pažeidimus ir už juos siūlė skirti įvairias nuobaudas, įskaitant ir pašalinimą iš LNTAA. LNTAA etikos komisijos narių rengtuose pranešimuose, LNTAA Etikos kodekso apžvalgose buvo nurodoma, kaip praktikoje užtikrinti nurodytų LNTAA Etikos kodekso nuostatų laikymąsi. LNTAA etikos komisijos siūlymus vertino ir sprendimus priėmė kitas LNTAA valdymo organas – LNTAA valdyba.

(554) Atsižvelgiant į tai, jog LNTAA Etikos kodeksas, įtvirtinęs nuostatas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, buvo inicijuotas, derinamas ir priimtas LNTAA veikloje, vadovaujantis LNTAA taisyklėmis, Asociacijos valdymo organo sprendimu, bei įvertinus kitus LNTAA veiksmus, susijusius su LNTAA Etikos kodekso nuostatų laikymosi priežiūra, Konkurencijos taryba konstatuoja, jog LNTAA išreiškė valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

7.2.2. LNTAA narių, patvirtinusių LNTAA Etikos kodeksą, veiksmų vertinimas

(555) RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“), UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „ONTEX“, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“), UAB „CITUS“, UAB Capital Realty, UAB „AIDILA“, UAB „Inreal“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „REON“ ir UAB „AUGIDA“, 2015 m. balandžio 15 d. patvirtinusios LNTAA Etikos kodeksą, išreiškė bendrą valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Tai patvirtina žemiau nurodomos aplinkybės.

(556) Sprendimas parengti ir patvirtinti LNTAA Etikos kodeksą buvo priimtas visų tuometinių LNTAA narių 2015 m. kovo 4 d. LNTAA visuotinio susirinkimo metu (nutarimo (308), (315) pastraipos).

(557) LNTAA Etikos kodekso projekto rengime ir derinime dalyvavo mažiausiai 8, t. y. pusė tuometinių LNTAA narių: UAB „CITUS“, RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“), UAB DNB būstas (UAB „Resolution LT“), uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, UAB Capital Realty, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, kurių [ASMENS DUOMENYS] tarpusavyje el. paštu aptarinėjo ir derino LNTAA Etikos kodekso nuostatų pakeitimus (nutarimo (319)–(322), (325) pastraipos). Tuometis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 13 d. el. paštu informavo visus LNTAA narius apie naujai parengtą LNTAA Etikos kodeksą (projektas buvo išsiųstas visiems tuometiniams LNTAA nariams, kuriems buvo sudaryta galimybė su juo susipažinti ir pateikti savo pastabas) ir organizavo balsavimą dėl jo patvirtinimo (nutarimo (317), (329) pastraipos). LNTAA nariai 2015 m. balandžio 13–15 d. vykdė balsavimą el. paštu (nutarimo (332) pastraipa).

(558) Pritarimą LNTAA Etikos kodekso patvirtinimui pareiškė šios nekilnojamojo turto agentūros – RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“), UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „ONTEX“, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB DNB būstas (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“), UAB „CITUS“, UAB Capital Realty, UAB „AIDILA“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras ir UAB „AUGIDA“ (nutarimo (332) pastraipa). Taigi, šie LNTAA nariai tiesiogiai išreiškė savo valią dėl LNTAA Etikos kodekso, įskaitant ir nuostatų dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, patvirtinimo. LNTAA nariai savo valią aiškiai išreiškė atsakydami į laišką dėl LNTAA Etikos kodekso tvirtinimo visiems kitiems LNTAA nariams[544], taigi, kiekvienam iš jų buvo žinoma kito nario pozicija. Atitinkamai LNTAA nariai suprato, jog visi LNTAA nariai rinkoje nuo šiol elgsis atitinkamu būdu.

(559) Nors UAB Capital Realty neatsakė visiems LNTAA nariams, bendrovė vis tik išreiškė savo pritariančią poziciją dėl LNTAA Etikos kodekso tvirtinimo LNTAA valdybai bei UAB „Centro

[544] Išskyrus UAB Capital Realty (nutarimo (333) pastraipa).

kubas-Nekilnojamas turtas“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS]. Be to, UAB Capital Realty buvo matoma ir žinoma kiekvieno kito LNTAA nario pozicija dėl LNTAA Etikos kodekso, nes balsavimo elektroniniu paštu metu LNTAA nariai savo poziciją dėl LNTAA Etikos kodekso išreiškė atsakydami visiems LNTAA nariams, įskaitant ir UAB Capital Realty.

(560) UAB „Inreal“, UAB „VILNIAUS TURTAS“ ir UAB „REON“ atsakymų dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo nepateikė, todėl buvo priskirtos prie susilaikiusiųjų. Nors šie subjektai balsavimo metu ir nepateikė tiesioginio pritarimo LNTAA Etikos kodekso patvirtinimui, jie laikytini nebyliai jam pritarusiais, kadangi priešingos pozicijos neišreiškė nei LNTAA Etikos kodekso priėmimo, nei LNTAA Etikos kodekso galiojimo metu. Tokia pozicija yra įtvirtinta ir teismų praktikoje[545]. Taigi, neišreikšdami aiškaus nepritarimo LNTAA Etikos kodekso nuostatoms, UAB „Inreal“, UAB „VILNIAUS TURTAS“ ir UAB „REON“ kitiems LNTAA nariams netiesiogiai patvirtino, jog pritaria LNTAA Etikos kodeksui ir sutinka elgtis pagal jo nuostatas.

(561) Be to, UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] nuo 2015 m. kovo 4 d. iki 2018 m. balandžio 18 d. buvo LNTAA valdybos, kuri ne tik yra viena iš Asociacijos valdymo organų, užtikrinančių Asociacijos narių susirinkimų sprendimų vykdymą, tačiau, be kita ko, LNTAA etikos komisijos teikimu skiria nuobaudas Asociacijos nariams ir priima sprendimus dėl Asociacijos narių pašalinimo, narys (nutarimo (120) pastraipa). Taigi, UAB „Inreal“ [ASMENS DUOMENYS] buvimas LNTAA valdybos, kuri priima galutinius sprendimus dėl LNTAA Etikos kodekso pažeidimų, nariu patvirtina UAB „Inreal“ valią elgtis pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas. Tai patvirtina ir elektroninė komunikacija netrukus po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, kurios metu UAB „Inreal“ išreiškė nepasitenkinimą dėl vieno iš LNTAA narių atliekamų skambučių UAB „Inreal“ brokeriams (nutarimo (379)(d) pastraipa).

(562) UAB „VILNIAUS TURTAS“ veiksmai, t. y. pranešimo apie galimą LNTAA Etikos kodekso pažeidimą, susijusį su darbuotojų viliojimu, siuntimas LNTAA [ASMENS DUOMENYS] bei LNTAA etikos komisijai (nutarimo (371)(b) pastraipa), taip pat patvirtina UAB „VILNIAUS TURTAS“ valią elgtis pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas.

(563) Patvirtinus LNTAA Etikos kodeksą, tuometinis LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. gegužės 21 d. informavo visus tuometinius LNTAA narius ir kartu nurodė, jog LNTAA nariai įsipareigoja susipažinti su LNTAA Etikos kodeksu bei su juo supažindinti savo agentūrose dirbančius nekilnojamojo turto brokerius (nutarimo (340) pastraipa). Taigi, LNTAA nariai po 2015 m. balandžio 15 d. pasibaigusio balsavimo, kurio metu LNTAA Etikos kodeksas buvo patvirtintas, buvo papildomai informuoti apie LNTAA Etikos kodekse įtvirtintas nuostatas bei jų privalomą pobūdį.

(564) Taip pat bendrą ūkio subjektų valią elgtis pagal LNTAA Etikos kodeksą patvirtina ir iš karto po jo patvirtinimo vykusi elektroninė komunikacija. UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. birželio 30 d. išsiuntė el. laišką tuometiniam LNTAA [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS], laiško kopiją papildomai išsiunčiant visiems LNTAA priklausančių nekilnojamojo turto agentūrų atstovams, pranešdamas apie CAPITAL tinklui priklausančių brokerių viliojimą, „*kuris buvo vykdomas nesilaikant asociacijos susitarimų (laiškas žemiau). Primenu, jog buvome susitarę nerašyti tiesiogiai kitų kompanijų brokeriams į darbinius el. paštus. Nusamdyta personalo atrankos kompanija, kuri vykdo tokią veiklą mūsų akyse traktuojama, kaip pažeidžianti šį susitarimą*“ (nutarimo (379)(a) pastraipa). Ši komunikacija aiškiai rodo, jog LNTAA Etikos kodeksą patvirtinę subjektai išreiškė bendrą valią elgtis pagal jo nuostatas.

---

[545] Teisingumo Teismo 2016 m. sausio 21 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-74/14, *UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 28 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika; Bendrojo Teismo 2012 m. vasario 2 d. sprendimas byloje Nr. T-83/08, *Denki Kagaku Kogyo Kabushiki Kaisha ir kt. prieš Europos Komisiją*, 53 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika (sprendimas nepanaikintas); Bendrojo Teismo 2011 m. lapkričio 30 d. sprendimas byloje Nr. T-208/06, *Quinn Barlo ir kt. prieš Europos Komisiją*, 50 pastraipa (sprendimas nepanaikintas).

(565) Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba konstatuoja, jog nekilnojamojo turto agentūros, buvusios Asociacijos narėmis LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu, išreiškė bendrą valią elgtis rinkoje pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas.

7.2.3. LNTAA narių, įstojusių į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, veiksmų vertinimas

(566) UAB „Adomax“, UAB „Etapas“, UAB „Hausa“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Oberstata“, UAB „Trakų grupė“, UAB „ES Investment“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, UAB „ADOMUS“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE nedalyvavo LNTAA Etikos kodekso priėmime, tačiau taip pat išreiškė bendrą valią elgtis pagal priimto LNTAA Etikos kodekso nuostatas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

(567) Teismų praktikoje nurodyta, jog priklausymas asociacijai (įstojimas į ją) pats savaime reiškia sutikimą su jos taisyklėmis, vadovavimu ir priimtais sprendimais, todėl faktas, kad ūkio subjektas nedalyvavo asociacijos susirinkime ar į asociaciją įstojo vėliau, t. y. po sprendimo priėmimo, dar nereiškia, kad toks ūkio subjektas nedalyvavo draudžiamame susitarime[546]. Atitinkamai, buvimas asociacijos nariu paprastai reiškia, kad asociacijos narys pritaria jos taisyklėms ir elgesiui, bei leidžia manyti, kad narys žino, jog asociacija veikia remiantis tiesioginiu ar netiesioginiu narių palaikymu ir, jei nepareikšta nepritarimo, sutikimu ir parama ne tik įstatuose nurodytai veiklai, bet ir faktinei asociacijos veiklai[547].

(568) Nustatyta, kad prašymus įstoti į LNTAA pateikdavę ūkio subjektai daugeliu atveju ne tik nurodydavo, jog pritaria LNTAA tikslams bei pažada laikytis nariams keliamų etikos normų ir reikalavimų, tačiau ir tiesiogiai (raštiškai) patvirtindavo, jog yra susipažinę su LNTAA dokumentais, įskaitant ir LNTAA Etikos kodeksą (nutarimo (353), (354) pastraipos). Taigi, dar stojimo į LNTAA metu ūkio subjektams buvo žinomas LNTAA Etikos kodekso turinys ir privalomas jo pobūdis, o agentūros, tai žinodamos ir pateikdamos prašymą įstoti į Asociaciją, aiškiai išreikšdavo savo bendrą valią elgtis pagal LNTAA nustatytas taisykles.

(569) UAB „Namų partneriai“ (CRESTON nekilnojamasis turtas), UAB „Gijoneda“, UAB „Rezidentas“ (Resident), MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE prašymuose įstoti į LNTAA nebuvo tiesiogiai nurodžiusios, jog jos susipažino su LNTAA Etikos kodeksu, tačiau elektroninė komunikacija (nutarimo (357) pastraipa) patvirtina, kad šios nekilnojamojo turto agentūros išreiškė bendrą valią elgtis pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas, nes jos žinojo apie LNTAA Etikos kodeksą ir jo privalomumą.

(570) Bendrą LNTAA narių valią elgtis atitinkamu būdu atspindi ir vykusi elektroninė komunikacija. UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] 2018 m. spalio 17 d. vykusioje komunikacijoje išsiuntė el. laišką MB NT paslaugų centras (UNOHUB) [ASMENS DUOMENYS], LNTAA etikos komisijai ir LNTAA valdybai nurodydama, „*kad asociacijos nariai vadovaujasi etikos kodeksu https://www.lntaa.lt/etikos-kodeksas/ ir yra sutarę nevilioti kitų kompanijų brokerių (24 straipsnis), tačiau vakar Capital brokeris sulaukė iš UNOHUB skambučio su pasiūlymu susitikti pokalbiui, kurio metu turėjo būti aptariamos bendradarbiavimo galimybės (yra audio įrašas). <...>*“ (nutarimo (379)(b) pastraipa). LNTAA etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] 2018 m. spalio 24 d. išsiuntė el. laišką LNTAA valdybai, laiško kopiją papildomai išsiųsdama LNTAA etikos komisijai bei LNTAA [ASMENS DUOMENYS], nurodydama, jog LNTAA etikos komisija 2018 m. spalio 17–24 d. gavo CAPITAL tinklo bei UAB „AUGIDA“ skundus dėl MB NT paslaugų centras

[546] LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.*
[547] Ten pat.

(UNOHUB) vykdomų skambučių jų nekilnojamojo turto brokeriams, todėl LNTAA etikos komisijos [ASMENS DUOMENYS] LNTAA valdybos prašė „*nedelsiant oficialiai įpareigoti UAB UNO HUB, kaip asociacijai priklausantį narį, kuris privalo vadovautis visomis LNTAA nustatytomis taisyklėmis, nedelsiant nustoti skambinti asociacijai priklausantiems nariams teikiant bendradarbiavimo pasiūlymus, kurie gali būti interpretuojami, kaip siekis persivilioti NT brokerius, kol bus oficialiai išnagrinėtas ir įvertintas 2018 10 19 dieną gautas skundas bei priimti sprendimai*“ (nutarimo (379)(c) pastraipa).

(571) LNTAA Etikos kodekso galiojimo laikotarpiu dalis LNTAA narių, įstojusių į LNTAA po LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, t. y. UAB „Gijoneda“, MB NT paslaugų centras, UAB „Rezidentas“, UAB Trakų grupė, UAB URBAN ESTATE, [ASMENS DUOMENYS] patys buvo LNTAA valdymo ir (ar) priežiūros organų (valdybos ir (ar) etikos komisijos) nariais, taigi patys tiesiogiai užtikrino nustatytų taisyklių laikymąsi (nutarimo (358) pastraipa).

(572) Galiausiai, tai, jog LNTAA nariai buvo susipažinę su LNTAA Etikos kodeksu, patvirtina ir dalies nekilnojamojo turto agentūrų pateikti paaiškinimai apie nagrinėjamų LNTAA Etikos kodekso nuostatų veikimą praktikoje (nutarimo (380) pastraipa) ir apie tai, kaip jų agentūrose dirbantys nekilnojamojo turto brokeriai yra supažindinami su LNTAA Etikos kodeksu (nutarimo (346) pastraipa).

(573) UAB „Etapas“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Renatos namai, UAB „REON“, UAB „Gijoneda“ vertinimu, vienintelis įrodymas dėl šių įmonių dalyvavimo susitarime yra pavyzdinis prašymas įstoti į LNTAA. Atitinkamai, UAB „NT Savas Būstas“, UAB ES INVESTMENT, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Renatos namai, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „Laurus Real Estate“ teigimu, LNTAA nariai turėjo galimybę teikti pastabas ir siūlymus dėl LNTAA Etikos kodekso projekto, o šios įmonės LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu nebuvo LNTAA nariai, todėl negalėjo daryti įtakos jo turiniui.

(574) Konkurencijos taryba pažymi, kad UAB „REON“ dalyvavo LNTAA Etikos kodekso priėmime, neprieštaravo jo priėmimui, todėl tokiais veiksmais išreiškė valią elgtis pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas (nutarimo 7.2.2 dalis). Tai, kad kiti aukščiau nurodyti LNTAA nariai, vėliau prisijungę prie LNTAA, sutiko laikytis LNTAA Etikos kodekso nuostatų ir išreiškė bendrą valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, patvirtina nutarimo (568)–(572) pastraipose nurodytos aplinkybės. Šių ūkio subjektų atžvilgiu Konkurencijos tarybos turimi įrodymai dėl dalyvavimo susitarime yra pakankami. Tai, kad ūkio subjektai nedalyvavo LNTAA Etikos kodekso derinime, Konkurencijos tarybos vertinimo nekeičia.

(575) Įvertinus nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba konstatuoja, jog agentūros, kurios įstojo į LNTAA jau LNTAA Etikos kodekso galiojimo metu, išreiškė bendrą valią elgtis rinkoje pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas.

7.2.4. LNTAA narių, neteikiančių nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, veiksmų vertinimas

(576) UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ ir UAB „CITUS“ pačios nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų neteikia, tačiau jos taip pat yra susitarimo dalyvės.

(577) Vadovaujantis ESTT praktika, ūkio subjektas, net ir neveikdamas toje atitinkamoje rinkoje, kurioje yra sudarytas konkurentų susitarimas, taip pat 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 konkliudentiniais veiksmais, susitarimo tikslams[548].

[548] Bendrojo Teismo 2008 m. liepos 8 d. sprendimas byloje Nr. T-99/04, *AC-Treuhand AG prieš Komisiją*, 133–135 pastraipos.

(578) ESTT taip pat ne kartą yra konstatavęs, jog įmonė gali būti pripažinta sudariusia susitarimą pažeisdama SESV 101 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą draudimą, kai tokio elgesio tikslas yra koordinuojant su kitomis įmonėmis riboti konkurenciją konkrečioje atitinkamoje rinkoje, esančioje bendrojoje rinkoje, ir tai nereiškia, kad ši įmonė privalo būti aktyvi toje atitinkamoje rinkoje[549].

(579) UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ ir UAB „CITUS“ prisidėjo prie susitarimo dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo bei išreiškė valią elgtis pagal susitarimo tikslus (nutarimo (332) pastraipa, 7.2.2 dalis). Šią išvadą papildomai patvirtinta ir žemiau nurodytos aplinkybės.

(580) UAB Capital Realty LNTAA Etikos kodekso nuostatas, ribojančias bendravimą su kitų LNTAA narių klientais, perkėlė į CAPITAL tinklo vidaus dokumentą, t. y. CAPITAL etikos kodeksą (nutarimo (346) pastraipa). UAB Capital Realty argumentas, jog nuostatų perkėlimas į vidinius agentūros dokumentus savaime nereiškia, jog su šiomis nuostatomis buvo supažindinti agentūros brokeriai, yra nepagrįstas – UAB Capital Realty buvo vienas aktyviausių narių, teikiant skundus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų nesilaikymo – Tyrimo metu užfiksuoti keturi UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] skundai (nutarimo (368)(a), (370)(b), (370)(c), (370)(d) pastraipos). Taigi, agentūros [ASMENS DUOMENYS] neabejotinai buvo žinomos LNTAA Etikos kodekso nuostatos.

(581) Be to, UAB Capital Realty ir UAB „JG FRANCHISE“ nustato bendrą veiklos standartą nekilnojamojo turto agentūroms, pagal franšizę naudojančioms CAPITAL ir RE/MAX prekės ženklus (nutarimo (78) ir (180), pastraipos). Taigi, UAB Capital Realty ir UAB „JG FRANCHISE“ veikia su nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugomis susijusioje rinkoje, nes tiesiogiai daro įtaką nekilnojamojo turto agentūrų, naudojančių CAPITAL ir RE/MAX prekės ženklus, darbui, nuo kurio priklauso pačių UAB Capital Realty ir UAB „JG FRANCHISE“ veikla.

(582) UAB „CITUS“ pati neteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, tačiau UAB „CITUS“ teikia įvairias paslaugas susijusiems asmenims, vystantiems nekilnojamojo turto projektus (nutarimo (246) pastraipa). Be to, iki 2016 metų viena iš su UAB „CITUS“ susijusių įmonių UAB „Citus Vilnius“ teikė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas (nutarimo (246) pastraipa), taigi UAB „CITUS“ veikia su nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugomis susijusioje rinkoje. Pažymima ir tai, jog LNTAA etikos komisijos posėdyje buvo sprendžiamas klausimas dėl to, kad UAB „REON“ viliojo UAB „CITUS“ brokerius (nutarimo (371)(a) pastraipa). UAB „CITUS“ nurodė, jog viliojami buvo ne UAB „CITUS“, o UAB „Citus Vilnius“ brokeriai, tačiau toks argumentas nekeičia UAB „CITUS“ veiksmų vertinimo. Atkreiptinas dėmesys, jog pati UAB „CITUS“ savo paaiškinimuose[550] nurodė, jog Asociacijoje dalyvavo UAB „CITUS“ [ASMENS DUOMENYS], kuris iš esmės veikė ne UAB „CITUS“, o UAB „Citus Vilnius“ interesais, UAB „CITUS“ buvimo LNTAA nariu laikotarpiu tiek UAB „CITUS“, tiek UAB „Citus Vilnius“ [ASMENS DUOMENYS] pareigas užėmė tas pats asmuo. Be to, abiejų įmonių 100 proc. akcijų priklauso tai pačiai bendrovei UAB „Vanagas Group“, o nuo 2016 m. balandžio 19 d. iki 2020 m. gruodžio 10 d. 100 proc. UAB „Citus Vilnius“ akcijų priklausė UAB „CITUS“.

(583) Atsižvelgiant į šias aplinkybes, konstatuojama, kad UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ ir UAB „CITUS“, patvirtindamos LNTAA Etikos kodeksą ir sutikdamos laikytis jo nuostatų, prisidėjo prie susitarimo dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo bei išreiškė valią elgtis pagal susitarimo tikslus.

(584) UAB „AIDILA“, UAB „Resolution LT“, UAB „VILNIAUS TURTAS“ ir UAB URBAN ESTATE nurodė, jog jos ne(be)vykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos, todėl jos nepagrįstai priskirtos prie susitarimo dalyvių. UAB „AIDILA“ pažymėjo, jog nuo 2016 metų vykdo inžinerinę (geodezijos ir kadastro) bei konsultacinę (statybų užbaigimo procesų valdymo, nekilnojamojo turto sandorių dokumentų tikrinimo ir tvarkymo ir dalinai nekilnojamojo turto vertinimo) veiklą, įmonėje nedirba nei vienas brokeris. UAB „Resolution LT“ teigimu, įmonių grupė

---

[549] LVAT 2016 m. gegužės 2 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-97-858/2016 *UAB „Eturas“ ir kt.* prieš *Konkurencijos tarybą*, 418 pastraipa.
[550] Bylos 120 tomas, 168 lapas.

UAB „Newsec Advisory Baltics“ 2019 m. vasario 1 d. įsigijo UAB „Resolution LT“ (tuo metu įmonė vadinosi Luminor būstas UAB) ir pradėjo keisti įmonės veiklą. Šiuo metu UAB „Resolution LT“ yra visiškai nutraukusi (nebevykdo) gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nuomos ir pardavimo veiklos, kurią anksčiau vykdė Luminor būstas UAB. UAB „VILNIAUS TURTAS“ nurodė, jog nors įmonės veikla oficialiai yra nurodyta kaip tarpininkavimas nekilnojamojo turto srityje, tačiau iš tiesų įmonė teikia išimtinai franšizės paslaugas nekilnojamojo turto brokeriams. Atitinkamai ir UAB URBAN ESTATE nurodė, jog įmonė su brokeriais bendradarbiauja tik franšizės būdu.

(585) Konkurencijos taryba pažymi, kad Tyrimo metu UAB „AIDILA“ neginčijo fakto, kad ji vykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą. Priešingai, iš UAB „AIDILA“ teiktų paaiškinimų matyti, kad UAB „AIDILA“ vykdė nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklą: „*bendrovės pagrindinė veikla jau eilę metų pagal registruotus VRK kodus yra inžinerinė veikla (geodezija, kadastras, statybų užbaigimo procesai) ir Turto vertinimo veikla. Pagrindines pajamas (apie 85 proc.) gauname iš šių veiklų. Iki 15 proc. pajamų gauname iš pavienių NT tarpininkavimo atvejų*“ (nutarimo (59) pastraipa). Be to, UAB „AIDILA“ Tyrimo metu nurodė, kad: „<...> *neturime galimybės kiek tiksliau apskaičiuoti šių pajamų, nes daugeliu atvejų naudojame kasos aparatą pajamoms fiksuoti nežymint už kurias paslaugas (geodezijos, kadastro ar tarpininkavimo) mokama*“[551]. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad UAB „AIDILA“ interneto svetainėje[552] vis dar nurodoma informacija, jog UAB „AIDILA“ teikia visas nekilnojamojo turto paslaugas ir skelbiami nekilnojamojo turto pardavimo skelbimai. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo teigti, kad UAB „AIDILA“ nevykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos.

(586) Pasisakant dėl UAB „Resolution LT“ argumentų, Konkurencijos taryba pažymi, jog pačios UAB „Resolution LT“ teigimu, ji savo narystę LNTAA sustabdė tik 2020 m. rugsėjo 30 d. (t. y. nuo Tyrimo pradžios praėjus daugiau nei metams), nes buvo nuspręsta keisti veiklos kryptį ir nebetęsti gyvenamojo turto tarpininkavimo paslaugų ta apimtimi, kuri buvo iki tol, todėl narystė LNTAA buvo nebeaktuali. ESTT yra konstatavęs, kad 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[553]. Šiuo atveju Luminor būstas UAB (dabartinis pavadinimas UAB „Resolution LT“) kaip ūkio subjektas išliko, buvo pakeistas tik įmonės pavadinimas ir pasikeitė įmonės akcininkai ir vadovai, be to, daugiau nei metus po akcininkų pasikeitimo įmonė tęsė savo įprastą veiklą – teikė nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Taigi, vien akcininkų pasikeitimas ir įmonės pavadinimo pakeitimas neturi įtakos UAB „Resolution LT“ atsakomybės vertinimui.

(587) UAB „VILNIAUS TURTAS“ Konkurencijos tarybai pateikta pavyzdinė sutartis su nekilnojamojo turto brokeriu dėl bendradarbiavimo paneigia UAB „VILNIAUS TURTAS“ argumentus, kad įmonė teikia išimtinai franšizės paslaugas, apimančias intelektines, organizacines ir technines paslaugas, skirtas brokeriams. Iš pateiktos bendradarbiavimo sutarties matyti, kad UAB „VILNIAUS TURTAS“ yra brokerio paslaugų pirkėjas, o paslaugų teikėjas yra nekilnojamojo turto brokeris, kuris, vykdydamas nekilnojamojo turto tarpininkavimo individualią veiklą, naudoja UAB „VILNIAUS TURTAS“ prekinį ženklą. Be to, brokerio paslaugų teikimo sutartyje numatyta, kad nekilnojamojo turto brokeris turi atlikti UAB „VILNIAUS TURTAS“ pavedimus bei, gavus informaciją iš UAB „VILNIAUS TURTAS“ apie nekilnojamojo turto paslaugomis besidominčius asmenis, imtis visų įmanomų priemonių ir veiksmų, kad tiems asmenims būtų kuo greičiau suteikta reikalinga profesionali pagalba, paslauga ar konsultacija. Brokeris, UAB „VILNIAUS TURTAS“ prašymu, turi teikti informaciją apie vykdomų pavedimų eigą. Taigi, UAB „VILNIAUS TURTAS“ gali daryti įtaką tiesioginiam brokerio darbui tiek pasirenkant klientus, tiek teikiant pavedimą atlikti

[551] Bylos 28 tomas, 25 lapas.
[552] UAB „AIDILA“ interneto svetainė, www.aidila.lt [žiūrėta: 2022-11-21], bylos 147 tomas, 11 lapas.
[553] ESTT 2007 m. gruodžio 7 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-280/06 *Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ir kt. prieš Ente tabacchi italiani – ETI SpA ir kt*. 42 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

tam tikrus veiksmus. UAB „VILNIAUS TURTAS“ argumentas, jog šiuo atveju turi būti vertinama ne sutarties forma, o turinys (pagal kurį, UAB „VILNIAUS TURTAS“ teigimu, tikrasis paslaugų teikėjas yra UAB „VILNIAUS TURTAS“), yra nepagrįstas jokiais objektyviais duomenimis. Konkurencijos taryba taip pat pažymi, jog paminėtoje sutartyje yra numatytos ir komisinio atlygio dalybos tarp brokerio ir UAB „VILNIAUS TURTAS“, pastarajam aktyviai prisidedant ar dalyvaujant sandorio metu.

(588) Tuo tarpu UAB URBAN ESTATE argumentus, kad įmonė neteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, paneigia pačios UAB URBAN ESTATE paaiškinimai Konkurencijos tarybai – UAB URBAN ESTATE nurodė, jog įmonės veikla: „*nekilnojamojo turto agentūros Urban Estate veiklos sritis – tarpininkavimas parduodant, perkant, nuomojant nekilnojamąjį turtą.*“ (nutarimo (226) pastraipa).

(589) Taigi, aukščiau nurodytų ūkio subjektų argumentai nekeičia Konkurencijos tarybos vertinimo dėl jų buvimo susitarimo dalyviais.

7.2.5. Ūkio subjektų argumentai dėl atsiribojimo nuo susitarimo ir susitarimo nerealizavimo

(590) Remiantis teismų praktika, tam, kad būtų įrodytas atitinkamos įmonės dalyvavimas kartelyje, pakanka įrodyti, jog ši įmonė dalyvavo susitikimuose, kuriuose buvo sudaryti antikonkurencinio pobūdžio susitarimai, kuriems ji akivaizdžiai neprieštaravo. Jei dalyvavimas tokiuose susitikimuose įrodytas, ši įmonė turi pateikti duomenis, galinčius įrodyti, kad ji dalyvavo neturėdama antikonkurencinių ketinimų, ir patvirtinti, kad nurodė savo konkurentams, jog dalyvavo tuose susitikimuose turėdama kitokių tikslų[554]. Priežastis, pagrindžianti šį teisės principą, yra ta, kad, dalyvaudama minėtame susitikime ir viešai neatsiribodama nuo jo turinio, įmonė leido manyti kitiems dalyviams, kad ji sutinka su jo rezultatu ir vykdys nustatytus reikalavimus[555]. Būtent kitų kartelio dalyvių suvokimas apie įmonės ketinimą yra lemiamas vertinant, ar pastaroji siekė atsiriboti nuo neteisėto susitarimo. Įmonė privalo pateikti įrodymus, kad kartelio dalyviai manė, jog ji pasitraukia iš kartelio[556].

(591) Taigi, įmonės dalyvavimui antikonkurenciniame susitikime taikoma šio dalyvavimo neteisėtumo prezumpcija, kurią ši įmonė turi nuginčyti pateikdama viešo atsiribojimo, kurį, kaip tokį, turi suvokti kiti kartelio nariai, įrodymą[557] (arba įmonė taip pat gali paneigti dalyvavimo darant pažeidimą prezumpciją pranešdama apie pažeidimą konkurencijos priežiūros institucijai[558]). ESTT yra pažymėjęs, kad viešo atsiribojimo sąvoka, kaip atleidimo nuo atsakomybės sąlyga, turi būti aiškinama griežtai[559]. Pareiškimas, kuriuo siekiama viešai atsiriboti nuo antikonkurencinių veiksmų,

---

[554] Teisingumo Teismo 2009 m. kovo 19 d. sprendimas byloje Nr. C-510/06 P, *Archer Daniels Midland Co. prieš Europos Komisiją*, 119 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika; Teisingumo Teismo 2013 m. gegužės 30 d. sprendimas byloje Nr. C-70/12 P, *Quinn Barlo Ltd ir kt. prieš Europos Komisiją*, 29 pastraipa; Teisingumo Teismo 2015 m. rugsėjo 17 d. sprendimas byloje Nr. C-634/13 P, *Total Marketing Services SA prieš Europos Komisiją*, 20 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

[555] Teisingumo Teismo 2004 m. sausio 7 d. sprendimas sujungtose bylose Nr. 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, *Aalborg Portland A/S ir kt. prieš Europos Komisiją*, 82 pastraipa; Pirmosios instancijos teismo 2006 m. gruodžio 5 d. sprendimas byloje Nr. T-303/02, *Westfalen Gassen Nederland BV prieš Europos Komisiją*, 77 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika (sprendimas neapskųstas).

[556] Teisingumo Teismo 2009 m. kovo 19 d. sprendimas byloje Nr. C-510/06 P, *Archer Daniels Midland Co. prieš Europos Komisiją*, 120 pastraipa.

[557] Teisingumo Teismo 2015 m. rugsėjo 17 d. sprendimas byloje Nr. C-634/13 P, *Total Marketing Services SA prieš Europos Komisiją*, 21 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

[558] Teisingumo Teismo 2016 m. sausio 21 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-74/14, *UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 46 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

[559] Bendrojo Teismo 2011 m. lapkričio 30 d. sprendimas byloje Nr. T-208/06, *Quinn Barlo ir kt. prieš Europos Komisiją*, 50 pastraipa (sprendimas nepanaikintas); Pirmosios instancijos teismo 2006 m. gruodžio 5 d. sprendimas byloje Nr. T-303/02, *Westfalen Gassen Nederland BV prieš Europos Komisiją*, 103 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika (sprendimas neapskųstas).

turi būti padarytas tvirtai ir aiškiai (nedviprasmiškai), kad kiti kartelio dalyviai gerai suprastų atitinkamos įmonės ketinimą[560]. Pasitarimo dalyvio tylėjimas susitikime, kuriame vyksta neteisėta antikonkurencinė diskusija, negali būti laikomas tvirto ir nedviprasmiško atsiribojimo išraiška. Dalyvis, kuris nebyliai pritaria neteisėtai iniciatyvai, viešai neatsiribodamas nuo jos turinio arba nepranešdamas apie ją administracinėms institucijoms, veiksmingai skatina tęsti pažeidimą ir kliudo jį atskleisti[561].

(592) LVAT praktikoje taip pat yra pažymėta, kad konkretaus susitarimo kvalifikavimui neturi lemiamos reikšmės tai, ar konkrečios asociacijos arba jos atstovų, narių priimtas sprendimas yra rekomendacinio, ar įpareigojančio pobūdžio[562]. Tokiu atveju taip pat nėra reikšmingi ir susitarime dalyvavusių subjektų vertinimai dėl priimto sprendimo įpareigojančio pobūdžio, jų suvokimas ar įsivaizdavimas dėl priimto sprendimo privalomumo.

(593) Faktas, jog 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 susitarime[563].

(594) Teismų praktikoje laikomasi pozicijos, jog tais atvejais, kai draudžiamas susitarimas sudarytas per asociaciją, pažeidimams konstatuoti pakanka nustatyti, kad nebuvo konkretaus ūkio subjekto aiškaus nepritarimo sudarytiems susitarimams. Todėl net jeigu asociacijos narys vienareikšmiškai ir neišreiškė savo pritarimo antikonkurenciniam asociacijos susitarimui, tačiau jam ir viešai, ir aiškiai neprieštaravo, laikoma, jog jis prie tokio susitarimo yra prisijungęs (nutarimo (536) pastraipa).

(595) UAB Capital Realty, UAB „Resolution LT“, UAB Renatos namai bei UAB „REON“ vertinimu, šios nekilnojamojo turto agentūros atsiribojo nuo susitarimo. UAB Capital Realty akcentavo, jog teikė pastabas LNTAA Etikos kodekso derinimo procese, tačiau į jos pateiktas pastabas atsižvelgta nebuvo. UAB „Resolution LT“ nurodė, kad viešo atsiribojimo pareiškimu turi būti laikomas tuometinio UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] 2018 m. spalio 24 d. laiškas. UAB „Resolution LT“ vertinimu, šiuo atveju pakako atsiriboti prieš LNTAA etikos komisiją ir LNTAA valdybą, nes šie organai buvo atsakingi už LNTAA Etikos kodekso įgyvendinimą. UAB Renatos namai teigimu, įmonė laikytina atsiribojusia nuo sudaryto susitarimo, kadangi sistemingai nesilaikė LNTAA vykdomos politikos. UAB „REON“ nurodė, jog akivaizdžiai ir neslėpdama nuo kitų LNTAA narių nesilaikė LNTAA Etikos kodekso nuostatų, jas ignoravo, dėl to buvo vertinama LNTAA etikos komisijoje, be to, priešingai nei kiti LNTAA nariai, UAB „REON“ niekada nereiškė nepasitenkinimo dėl kitų LNTAA narių veiksmų atitikties LNTAA Etikos kodeksui, neinicijavo LNTAA etikos komisijos posėdžių.

(596) Konkurencijos taryba atkreipia dėmesį, kad UAB Capital Realty [ASMENS DUOMENYS] 2015 m. balandžio 14 d., t. y. tuo pat metu, kai LNTAA nariai elektroniniu paštu vykdė balsavimą dėl LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo, el. laiške tema „Re: Etikos kodeksas – galutine versija“ nurodė: „<...> *iš mūsų pusės daugiau pastabų nėra, dokumentas atrodo tikrai gerai.*

---

[560] Bendrojo Teismo 2011 m. kovo 24 d. sprendimas byloje Nr. T-377/06, *Comap SA prieš Europos Komisiją*, 76 pastraipa (sprendimas nepanaikintas); Pirmosios instancijos teismo 2006 m. gruodžio 5 d. sprendimas byloje Nr. T-303/02, *Westfalen Gassen Nederland BV prieš Europos Komisiją*, 124 pastraipa (sprendimas neapskųstas).

[561] Teisingumo Teismo 2016 m. sausio 21 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-74/14, *UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*, 28 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika; Bendrojo Teismo 2012 m. vasario 2 d. sprendimas byloje Nr. T-83/08, *Denki Kagaku Kogyo Kabushiki Kaisha ir kt. prieš Europos Komisiją*, 53 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika (sprendimas nepanaikintas); Bendrojo Teismo 2011 m. lapkričio 30 d. sprendimas byloje Nr. T-208/06, *Quinn Barlo ir kt. prieš Europos Komisiją*, 50 pastraipa (sprendimas nepanaikintas).

[562] LVAT 2012 m. gegužės 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[520]-1301/2012, *Valstybinė ligonių kasa, Ortopedijos ir reabilitacijos paslaugų teikėjų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

[563] LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.*

Tvirtiname. Ačiū už paskutines korekcijas ir atsižvelgtas pastabas.“ (nutarimo (333) pastraipa). Šis atsakymas buvo išsiųstas UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ [ASMENS DUOMENYS] bei tuometiniams LNTAA valdybos nariams. Be to, UAB Capital Realty informavo savo tinklo narius apie LNTAA Etikos kodekso patvirtinimą ir LNTAA Etikos kodekso nuostatas, ribojančias bendravimą su kitų LNTAA narių klientais, perkėlė į CAPITAL tinklo vidaus dokumentą (nutarimo (346) pastraipa).

(597) UAB „Resolution LT“ taip pat nėra pagrindo laikyti atsiribojusia nuo susitarimo. Konkurencijos taryba neneigia, jog LNTAA valdybos narys UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] [ASMENS DUOMENYS] kėlė klausimus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymui (nutarimo (326), (331) pastraipos), tačiau jis vis tiek balsavo už šių nuostatų priėmimą (nutarimo (332) pastraipa). Tokie veiksmai negali būti vertinami kaip aiškus prieštaravimas ar nesutikimas su LNTAA Etikos kodekso nuostatomis. Priešingai, balsavimas už LNTAA Etikos kodekso priėmimą aiškiai ir nedviprasmiškai rodo UAB „Resolution LT“ bendrą valią elgtis atitinkamu būdu. Ir nors UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] ir po LNTAA Etikos kodekso nuostatų priėmimo, kai LNTAA Etikos kodekso nuostatos jau galiojo kelis metus, vėl kėlė klausimą dėl brokerių neviliojimo nuostatos teisėtumo (UAB „Resolution LT“ 2018 m. spalio 24 d. el. laiškas LNTAA etikos komisijai, valdybai ir LNTAA [ASMENS DUOMENYS] (nutarimo (379)(c) pastraipa), visgi, tokia UAB „Resolution LT“ komunikacija taip pat nėra viešas ir tinkamas atsiribojimas nuo susitarimo. Kaip minėta, pareiškimas, kuriuo siekiama viešai atsiriboti nuo antikonkurencinių veiksmų, turi būti padarytas tvirtai ir aiškiai (nedviprasmiškai), kad kiti kartelio dalyviai gerai suprastų atitinkamos įmonės ketinimą. Be to, būtent kitų kartelio dalyvių suvokimas apie įmonės ketinimą yra lemiamas vertinant, ar pastaroji siekė atsiriboti nuo neteisėto susitarimo, ir įmonė privalo pateikti įrodymus, kad kartelio dalyviai manė, jog ji pasitraukia iš kartelio. Šiuo atveju UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] savo nuomonę išreiškė ne visiems LNTAA nariams, o tik LNTAA valdybai, LNTAA etikos komisijai ir LNTAA [ASMENS DUOMENYS]. Be to, nebuvo pareikštas tvirtas ir aiškus (nedviprasmiškas) atsiribojimas nuo veikimo pagal LNTAA Etikos kodekso nuostatas. Iš tokių UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] pasisakymų kiti susitarimo dalyviai negalėjo suprasti, kad UAB „Resolution LT“ pasitraukia iš susitarimo, todėl įmonė buvo laikoma susitarimo dalyve.

(598) UAB Renatos namai taip pat neatsiribojo nuo susitarimo. Nėra jokių duomenų, kad UAB Renatos namai būtų prieštaravusi LNTAA Etikos kodekso nuostatoms ir viešo atsiribojimo prasme atsiribojusi nuo draudžiamo susitarimo. Vien teiginys, kad įmonė nesivadovavo LNTAA vykdoma politika, savaime nereiškia, jog UAB Renatos namai atsiribojo nuo susitarimo.

(599) Pasisakant dėl UAB „REON“ argumentų, Konkurencijos taryba pažymi, jog UAB „REON“ balsavimo dėl LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu buvo priskirta prie susilaikiusių, nes nebalsavo, t. y. UAB „REON“ neprieštaravo LNTAA Etikos kodekso priėmimui (nutarimo (332) pastraipa). Atsižvelgiant į nutarimo (591) pastraipoje nurodytą teismų praktiką, šis veiksmas nėra laikomas viešu atsiribojimu nuo draudžiamo susitarimo. Pažymima ir tai, kad LNTAA etikos komisija UAB „REON“ veiksmus vertino 2015 m. rugsėjo 17 d. (nutarimo (371)(a) pastraipa), tačiau net ir po jos veiksmų vertinimo UAB „REON“ nesiėmė jokių veiksmų ir viešai neatsiribojo nuo susitarimo.

(600) Taigi, nei vienas iš LNTAA narių viešo atsiribojimo prasme neatsiribojo nuo susitarimo dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

(601) Dalies ūkio subjektų nuomone, LNTAA Etikos kodekso nuostatos dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių nebuvo realizuojamos.

(602) Konkurencijos taryba pažymi, jog šiuo atveju nėra pagrindo teigti, kad ūkio subjektų susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo nebuvo įgyvendintas. Priešingai, nustatytos aplinkybės patvirtina, kad ūkio subjektai įgyvendino susitarimą. LNTAA nariai priėmė LNTAA Etikos kodeksą, buvo saistomi jo nuostatų bei turėjo pagrįstą lūkestį, kad ir visi kiti Asociacijos nariai, įsipareigoję laikytis LNTAA Etikos kodekso, jo laikosi. Atitinkamai ir ūkio

subjektų reiškiami nepasitenkinimai kitiems LNTAA nariams ar LNTAA etikos komisijai dėl LNTAA Etikos kodekso nesilaikymo rodo, kad ūkio subjektai vertino, kad LNTAA Etikos kodekso nuostatų buvo privaloma laikytis. LNTAA nariui nesilaikant LNTAA Etikos kodekso, toks ūkio subjektas būdavo sudrausmintas (nutarimo 4.4.1–4.4.2 dalys), tačiau likdavo Asociacijos nariu.

7.2.6. Išvada dėl susitarimo

(603) Apibendrinant tai, kas išdėstyta aukščiau, Konkurencijos taryba daro išvadą, jog LNTAA, RE/MAX Lietuva (UAB „JG FRANCHISE“), UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „ONTEX“, UAB APUS TURTAS, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB DNB būstas / Luminor būstas UAB (dabartinis pav. UAB „Resolution LT“), UAB „CITUS“, UAB Capital Realty, UAB „AIDILA“, UAB „Inreal“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „REON“ ir UAB „AUGIDA“, patvirtindamos LNTAA Etikos kodeksą, o UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON), UAB „Etapas“ UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Rezidentas“, UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, sutikdamos laikytis LNTAA Etikos kodekso, išreiškė bendrą valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Šie veiksmai laikytini susitarimu Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 19 dalies prasme ir visi ūkio subjektai laikytini susitarimo dalyviais.

8. Nagrinėjamo susitarimo įtaka konkurencijai

8.1. Teisinis reguliavimas ir praktika

(604) Nustačius, jog LNTAA ir jos nariai, patvirtindami LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21, 24 straipsnių nuostatas arba tapdami LNTAA nariais ir sutikdami laikytis LNTAA taisyklių, sudarė susitarimą dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio taikymo tikslais vertinama, ar toks susitarimas riboja ar gali riboti konkurenciją.

(605) Ūkio subjektai, laisvai veikdami rinkoje, varžosi vieni su kitais lygiais pagrindais, kai jie savarankiškai priima sprendimus ir nepriklauso vieni nuo kitų. Nors šis nepriklausomybės reikalavimas neatima iš ūkio subjektų teisės patiems protingai prisitaikyti prie esamo arba numatomo konkurentų elgesio, tačiau jis draudžia atsirasti bet kokiam tiesioginiam ar netiesioginiam kontaktui tarp tokių subjektų, jeigu šio kontakto tikslas arba padarinys yra daryti poveikį esamo arba potencialaus konkurento elgesiui rinkoje ar atskleisti tokiam konkurentui elgesio kryptį, kurią jie patys nusprendė pasirinkti arba ketina pasirinkti rinkoje[564].

(606) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje pateikiamas nebaigtinis sąrašas susitarimų, kurie pagal savo tikslą arba poveikį riboja ar gali riboti konkurenciją. Keli iš tokių atvejų yra numatyti minėto straipsnio 1 dalies 2 punkte, t. y. draudžiami tie susitarimai, kuriais yra teritoriniu pagrindu, pagal pirkėjų ar tiekėjų grupes ar kitu būdu pasidalijama prekės rinka.

---

[564] LVAT 2011 m. kovo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[525]-2577/2011, *KOMAA prieš Konkurencijos tarybą*; Teisingumo Teismo 1975 m. gruodžio 16 d. sprendimas sujungtose bylose Nr. 40/73, *Cooperatieve Vereniging „Suiker Unie“ UA ir kiti prieš Komisiją*; 1999 m. liepos 8 d. sprendimas byloje Nr. C-199/92P, *Hüls AG prieš Komisiją (Polypropylene)*, 160 pastraipa.

(607) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalis numato, jog susitarimas, kuriuo atitinkamu būdu yra pasidalijama prekės rinka, visais atvejais laikomas ribojančiu konkurenciją pagal tikslą, todėl jo neigiamas poveikis konkurencijai yra preziumuojamas.

(608) Analogiškos pozicijos laikomasi ir teismų praktikoje. LVAT yra nurodęs, jog, jei susitarimas patenka į Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies taikymo sritį, Konkurencijos taryba neprivalo atskirai įrodinėti tokio susitarimo tikslo priešingumo sąžiningai konkurencijai ir (ar) neigiamo jo poveikio konkurencijai. Priešingas aiškinimas nulemtų, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies tikslas ir galia būtų paneigta ir neįgyvendinama[565].

(609) ESTT taip pat yra pažymėjęs, kad SESV 101 straipsnio 1 dalies taikymo tikslais nėra būtina analizuoti realaus susitarimo poveikio, jei tik nustatoma, kad jo objektyvus tikslas yra konkurencijos trikdymas, ribojimas ar iškraipymas[566].

(610) Europos Komisijos pranešimo „Sutarties [SESV 101] straipsnio 3 dalies taikymo gairės“[567] 21 punkte paaiškinta, jog konkurencijos ribojimai pagal tikslą – tai tokie ribojimai, kurie vien pagal savo pobūdį gali riboti konkurenciją. Tai yra tokie ribojimai, kurie, atsižvelgiant į Europos Sąjungos konkurencijos taisyklių tikslus, turi tokį didelį potencialą daryti neigiamą poveikį konkurencijai, kad SESV101 straipsnio 1 dalis gali būti pritaikoma ir be įrodymų, kad buvo faktiškai padarytas poveikis rinkai. Ši prielaida remiasi tuo, kad ribojimas yra reikšmingas, ir patirtimi, kuri rodo, kad konkurencijos ribojimai pagal tikslą gali sukelti neigiamus padarinius rinkoje ir sutrukdyti pasiekti tikslų, kurių siekiama įgyvendinant Europos Sąjungos konkurencijos taisykles. Taip pat ir ESTT yra pažymėjęs, kad [SESV 101] straipsnio 1 dalies taikymo tikslais nėra būtina nustatyti realų susitarimo poveikį, jei tik nustatoma, kad jo tikslas yra konkurencijos ribojimas[568]. Kaip jau buvo minėta, prie tokių ribojimų priskiriami ir susitarimai dėl prekės rinkos pasidalijimo.

(611) LVAT savo praktikoje taip pat yra pažymėjęs, jog įtvirtinant nuostatas, numatančias, kad susitarimai dėl rinkos pasidalijimo patys savaime riboja konkurenciją, pirmiausia siekiama apsaugoti ne tik atitinkamoje rinkoje dalyvaujančius kitus konkurentus ar vartotojų interesus, bet rinkos struktūrą ir kartu pačią konkurenciją, kaip visuotines vertybes, garantuojančias *inter alia* konstitucinę ūkinės veiklos laisvę ir iniciatyvą. Tokie konkurencijos ribojimai (ribojimai pagal tikslą) tiesiogiai veikia konkurencinio proceso rezultatą, todėl yra ypač žalingi[569].

(612) Taigi, konkurentų susitarimai dėl rinkos pasidalijimo laikytini sunkiais konkurencijos teisės pažeidimais, vien pagal savo prigimtį ir pobūdį turinčiais tikslą riboti konkurenciją ir kurių neigiamos pasekmės yra preziumuojamos. Tokių susitarimų padariniai yra akivaizdžiai žalingi, todėl nėra reikalaujama nustatyti neigiamą tokių susitarimų poveikį konkurencijai.

(613) Konkurencijos taryba toliau aptaria ir vertina nagrinėjamus veiksmus, atsižvelgdama į aukščiau aptartą teisinį reguliavimą ir praktiką.

---

[565] LVAT 2012 m. birželio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-2016/2012, *UAB „Eksortus“, UAB „Specialus montažas – NTP“ prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-1704/2012, *UAB „Autoūkis“ prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-293/2012, *UAB „Autodina“ prieš Konkurencijos tarybą*; 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-290/2012, *UAB „Moller Auto“ prieš Konkurencijos tarybą*.

[566] Teisingumo Teismo 1999 m. liepos 8 d. sprendimas byloje Nr. C-49/92 P, *Commission of the European Communities prieš Anic Partecipazioni SpA*.

[567] OL, 2004 C 101, p. 97.

[568] Teisingumo Teismo 1999 m. liepos 8 d. sprendimas byloje Nr. C-49/92 P, *Komisija prieš Anic Partecipazioni SpA*, [1999] ECR I-04125, 121–126 punktai.

[569] LVAT 2012 m. gegužės 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[520]-1301/2012, *Valstybinė ligonių kasa, Ortopedijos ir reabilitacijos paslaugų teikėjų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

8.2. LNTAA ir jos narių sudaryto susitarimo dėl nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų klientų neviliojimo įtaka konkurencijai

(614) Šiuo atveju yra nagrinėjamas konkurentų – LNTAA narių – bei LNTAA sudarytas susitarimas dėl klientų neviliojimo teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas.

(615) Nagrinėjamu atveju ūkio subjektai sudarė susitarimą dėl klientų neviliojimo teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, kuris apribojo LNTAA narių galimybes konkuruoti dėl kitų LNTAA narių klientų. LNTAA Etikos kodekse įtvirtintas tiesioginio bendravimo negalimumo principas nurodė, kad kiekvienas nekilnojamojo turto specialistas bendrauja su savo klientais ir vengia tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistų klientais. Taigi, LNTAA Etikos kodekse įtvirtindami tiesioginio bendravimo negalimumo principą LNTAA nariai nustojo konkuruoti dėl vieni kitų klientų, t. y. tarpusavyje juos pasidalijo.

(616) LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio formuluotė leidžia daryti išvadą, jog nurodytas draudimas apima ne visus nekilnojamojo turto agentūrų (brokerių) klientus, o tik tuos, su kuriais yra sudaryta išimtinė sutartis. Visgi, tai, jog susitarimas apima tik tam tikrą dalį klientų, nepašalina nagrinėjamų ūkio subjektų veiksmų prieštaravimo konkurencijos teisės taisyklėms.

(617) Ūkio subjektų galimybė laisvai konkuruoti dėl klientų yra reikšminga ne tik tada, kai klientas dar nėra susitaręs dėl paslaugų teikimo su konkrečia nekilnojamojo turto agentūra ar brokeriu, bet ir po to, kai sutartis sudaryta, kadangi klientas galėtų gauti pasiūlymą dėl geresnių paslaugų teikimo sąlygų (pavyzdžiui, geresnės kainos, daugiau sklaidos kanalų, aktyvesnių veiksmų siekiant sudaryti nekilnojamojo turto sandorį) ir tuo pagrindu pasirinkti kitą paslaugų teikėją, atsisakant pirmojo. Tokia praktika, kai gavę geresnius pasiūlymus klientai atsisako vieno paslaugų teikėjo ir pasirenka kitą, nutraukdami ankstesnius susitarimus, yra įprasta įvairiose ekonominės veiklos sektoriuose ir skatina įmones konkuruoti, o paslaugų gavėjams sudaro galimybes gauti geresnes paslaugas priimtiniausiomis jiems sąlygomis. Nagrinėjamu atveju, nekilnojamojo turto agentūrų klientams tokia galimybė gauti geresnės kainos ar kokybės paslaugas buvo apribota nagrinėjamų ūkio subjektų susitarimu.

(618) Vartotojai patiria didžiausią naudą tuomet, kai įmonės konkuruoja tarpusavyje paslaugų ar prekių kokybe, kaina, technine pažanga, inovacijomis. Sudarydami susitarimą nekonkuruoti dėl vieni kitų išimtinių klientų, LNTAA nariai pašalino netikrumą dėl vieni kitų elgesio, t. y. LNTAA nariai žinojo, jog jiems sudarius išimtinę sutartį su klientu, šiam klientui kitos LNTAA nekilnojamojo turto agentūros nebesiūlys paslaugų. Tokiu būdu ūkio subjektai sumažino tarpusavio konkurencinį spaudimą vienas kitam, kadangi LNTAA nariams buvo žinoma, jog jiems sudarius išimtinę sutartį kitas LNTAA narys nepretenduos į klientą siūlydamas geresnės kainos ar kokybės paslaugas.

(619) Jeigu LNTAA ir jos nariai LNTAA Etikos kodekse nebūtų įtvirtinę susitarimo dėl klientų neviliojimo (LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3, 21 straipsniai), kiekvienas LNTAA narys būtų galėjęs rinkoje veikti savarankiškai ir apsispręsti dėl to, kokią strategiją pasirinkti bendravimo su klientais atžvilgiu, taip pat kiekvienas ūkio subjektas turėtų paskatas pasiūlyti kuo geresnes sąlygas klientams, stengiantis užsitikrinti, kad klientai paslaugas įsigytų būtent iš jų, o ne konkuruojančių ūkio subjektų, nerizikuodami pažeisti LNTAA Etikos kodekso nuostatas ir (ar) sulaukti sankcijų už tokį galimą pažeidimą. Nurodytų nuostatų dėl klientų neviliojimo įtvirtinimas LNTAA Etikos kodekse panaikino tokias LNTAA narių galimybes ir apribojo paskatas laisvai varžytis dėl klientų nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų rinkoje bei sumažino netikrumą dėl konkurentų elgesio joje.

(620) Nekilnojamojo turto agentūrų klientai po sutarties sudarymo neteko galimybės gauti kitų LNTAA priklausančių nekilnojamojo turto agentūrų pasiūlymų, palyginti jų paslaugas, gauti žemesnės kainos pasiūlymą ir pasirinkti jiems tinkamiausias paslaugas. Nesant susitarimo klientai būtų galėję gauti kitus bendradarbiavimo pasiūlymus, o juos įvertinę kaip naudingesnius, būtų galėję pasirinkti kitą paslaugos tiekėją.

(621) Daugumos ūkio subjektų[570] vertinimu, LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3 ir 21 nuostatas Konkurencijos taryba aiškina pernelyg lingvistiškai, nes jos nepanaikino tarpusavio konkurencijos dėl klientų. Ūkio subjektų teigimu, LNTAA Etikos kodeksas nenumatė draudimo konkuruoti dėl kito brokerio klientų, net ir turinčių išimtines sutartis, tik nustatė, kaip tas bendravimas turi būti vykdomas, kad būtų apginti ir teisėti brokerio interesai, ir kliento interesai, pavyzdžiui, kad nesusidarytų situacija, jog klientas turi mokėti dviem brokeriams už to paties nekilnojamojo turto objekto pardavimą. Atitinkamai, LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnyje nustatytas įpareigojimas informuoti kitą specialistą prieš pradedant bendrauti su šio klientu nėra tapatus draudimui bendrauti su klientu, kuris su kitu specialistu yra sudaręs sutartį.

(622) Konkurencijos taryba nesutinka su nurodytais argumentais. Ūkio subjektų teiginius, jog LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3 ir 21 straipsniai nedraudžia konkuruoti dėl kito brokerio klientų, turinčių išimtines sutartis, paneigia ne tik LNTAA Etikos kodekso nuostatų turinys, tačiau ir pačių ūkio subjektų paaiškinimai, kaip jie suvokė ir taikė šias nuostatas.

(623) Visų pirma, LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3 ir 21 straipsnių nuostatos suformuluotos kaip įpareigojančios taisyklės, o ne kaip pasiūlymai veikti vienu ar kitu būdu: „*<...> LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas gali tiesiogiai bendrauti su klientu <...> tik pastarąjį informavęs*“, „*<...> LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo <...>*“, „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams <...> draudžiama <...>*“, „*LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai įsipareigoja <...>*“ (nutarimo (300)–(306) pastraipos).

(624) Iš LNTAA Etikos kodekso 5 straipsnio nuostatos matyti, jog pirmiausia yra įtvirtintas tiesioginio bendravimo negalimumo principas, kuris numato, jog kiekvienas LNTAA nekilnojamojo turto specialistas turi vengti tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais, o bendrauti su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais gali tik pastarąjį informavęs. Numatyta bendra taisyklė vengti bendravimo su kitų LNTAA nekilnojamojo turto specialistų klientais, priešingu atveju – prieš tokį bendravimą reikia informuoti LNTAA nekilnojamojo turto specialistą, su kurio klientu ketinama susisiekti. Toks reikalavimas skirtas sumažinti laisvą konkuravimą dėl klientų.

(625) Antra, tai, kad LNTAA Etikos kodekso 5, 5.1, 5.3 ir 21 straipsniai buvo įgyvendinami ne tik kaip reikalavimas informuoti nekilnojamojo turto specialistą apie ketinimą kreiptis į jo klientą, tačiau ir kaip reikalavimas nutraukti ar susilaikyti nuo bet kokių veiksmų jo kliento atžvilgiu, patvirtina ir ūkio subjektų paaiškinimai. Pavyzdžiui, UAB „REON“ nurodė, kad „*Išvadose ginčijami Etikos kodekso veiksmai reikalavo vengti bendrauti su kitų LNTAA narių išimtiniais klientais, informuoti kitas agentūras prieš pradedant bendrauti su jų išimtiniais klientais, prieš pasirašant atstovavimo sutartį imtis priemonių nustatyti, ar klientas nėra sudaręs sutarties su kita agentūra, nevilioti kitų agentūrų darbuotojų ir kt.*“[571]; UAB „Gijoneda“ nurodė, jog jie laikosi „*tokios praktikos, kad, sužinojus apie asmens susitarimą su kita agentūra, jo objektas nėra įtraukiamas į parduodamų objektų duomenų bazę*“, o „*su asmenimis, sudariusiais sutartį su kita agentūra, nėra vykdomas sandoris, kol minėta sutartis nebaigia galioti ar pan.*“ (nutarimo (380)(b) pastraipa). Be to, UAB „REON“, teikdama paaiškinimus, pateikė kito LNTAA nario, UAB „AUGIDA“, 2016 m. kovo 30 d. el. laišką[572], kuriame UAB „AUGIDA“ nurodo, jog UAB „REON“ nesilaiko LNTAA Etikos kodekso nuostatų: „*Norime informuoti, kad dėl jūsų įmones uab Reon ir brokerio <...> veiksmų kreipsimės į asociacijos etikos komisiją. Jūs buvote informuoti telefonu, kad objektui 2k butui Viršuliškėse (jūs reklamuojate kodu 1-1972357.) yra pasirašyta tarp mūsų įmones uab Augida ir*

[570] UAB „ADOMUS“, UAB „AUGIDA“, UAB „Gijoneda“, UAB Capital Realty, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „Rezidentas“, UAB „Inreal“, UAB „ONTEX“, UAB „Resolution LT“, LNTAA, UAB „Inreal“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „CITUS“, UAB „REON“, UAB APUS TURTAS.

[571] UAB „REON“ 2022 m. rugpjūčio 30 d. raštas „*PAAIŠKINIMAI DĖL ĮTARIAMO PAŽEIDIMO DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŪRŲ IR JAS VIENIJANČIOS ASOCIACIJOS VEIKSMŲ ATITIKTIES LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS ĮSTATYMO 5 STRAIPSNIO IR SUTARTIES DĖL EUROPOS SĄJUNGOS VEIKIMO 101 STRAIPSNIO REIKALAVIMAMS TYRIMO IŠVADŲ*“.

[572] Bylos 120 tomas, 50(d)–50(e) lapas.

savininko išskirtinių teisių sutartis. Tačiau į mūsų pranešimą jūs sureagavote priešingai – reklamos nepašalinote, o padidinote kiekį, kainą sumažinote savo nuožiūra, tuo pažeisdami LNTAA bendradarbiavimo taisykles ir Etikos kodeksą. Prašome iš karto po šio pranešimo gavimo pašalinti minimo objekto reklamavimą ir jei turite klientų kreiptis per MLS dėl bendradarbiavimo". Taigi, LNTAA nekilnojamojo turto agentūros suprato tiesioginio bendravimo negalimumo principą taip, kad nekilnojamojo turto brokeriams draudžiama siūlyti savo paslaugas kitų nekilnojamojo turto brokerių klientams, sudariusiems išimtines sutartis.

(626) Be to, ūkio subjektų argumentus, kad LNTAA Etikos kodekse tebuvo nustatytas įpareigojimas informuoti kitą specialistą prieš pradedant bendrauti su šio klientu, paneigia ir pačios LNTAA rengta LNTAA Etikos kodekso apžvalga bei LNTAA etikos komisijos sprendimai. LNTAA rengtoje LNTAA Etikos kodekso apžvalgoje nurodoma, kad a) prieš pasirašant atstovavimo sutartį, privalu nustatyti, ar nėra galiojančios išimtinės sutarties su kitu brokeriu; b) draudžiama siūlyti tapti klientu, jeigu klientas jau yra pasirašęs išimtinę sutartį su kitu specialistu; c) net ir pačiam klientui kreipiantis į nekilnojamojo turto brokerį, tarpininkavimo sutartį pastarasis galėtų sudaryti tik tada, kai baigsis sutarties su kitu nekilnojamojo turto brokeriu galiojimas (nutarimo (378)(c) pastraipa). Tuo tarpu LNTAA etikos komisijos sprendimai rodo, jog nekilnojamojo turto agentūroms yra skirtos nuobaudos už tarpininkavimo sutarties sudarymą su klientu, kuris jau buvo pasirašęs tarpininkavimo sutartį su kitu klientu (nutarimo (367) pastraipa).

(627) Taigi, ūkio subjektų teiginiai, jog aptariamos LNTAA Etikos kodekso nuostatos nedraudžia nekilnojamojo turto brokeriams siūlyti savo paslaugų kitų nekilnojamojo turto brokerių klientams, yra nepagrįsti.

(628) Konkurencijos taryba konstatuoja, jog LNTAA ir LNTAA nariai, LNTAA Etikos kodekse įtvirtinę tiesioginio bendravimo negalimumo principą, apribojo galimybes tarpusavyje konkuruoti dėl išimtines sutartis sudariusių klientų ir tokiu būdu tarpusavyje pasidalijo prekės rinką. Tokio susitarimo tikslas buvo išvengti tarpusavio konkurencijos, jog kiekvienas LNTAA narys neprarastų savo turimų klientų, su kuriais yra sudarytos išimtinės sutartys.

(629) Kaip jau minėta, pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalį, tokie susitarimai dėl prekės rinkos pasidalijimo, sudaryti tarp konkurentų, laikomi visais atvejais ribojančiais konkurenciją, o tokių susitarimų neigiamas poveikis preziumuojamas.

(630) Be to, ESTT praktikoje išaiškinta, jog susitarimai, kuriais dėl jų pobūdžio siekiama pasidalyti paslaugų klientus (rinką), yra ypač kenksmingos, palyginti su įprastu konkurencijos veikimu, susitarimo formos. Taigi, susitarimai dėl klientų pasidalijimo, kaip ir susitarimai dėl kainų, akivaizdžiai priskiriami prie sunkiausių konkurencijos ribojimų kategorijos[573].

(631) Įvertinus nustatytas aplinkybes bei atsižvelgiant į teisės aktus ir teismų praktiką, daroma išvada, jog LNTAA ir jos narių susitarimas dėl klientų neviliojimo yra konkurenciją ribojantis susitarimas dėl prekės rinkos pasidalijimo. Tokie susitarimai riboja konkurenciją pagal savo tikslą ir pažeidžia Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto reikalavimus.

8.3. LNTAA ir jos narių sudaryto susitarimo dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo įtaka konkurencijai

(632) Toliau vertinama LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje įtvirtintos taisyklės, jog neetišku elgesiu yra laikomas kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto brokerių viliojimas, įtaka konkurencijai.

(633) Įmonės konkuruoja ne tik dėl įvairių prekių ir (ar) paslaugų pardavimo ar jų įsigijimo, tačiau ir dėl žmogiškųjų išteklių įsigijimo, o taip pat ir jų išsaugojimo. Kaip nurodyta nutarimo 2.1 dalyje, nekilnojamojo turto agentūros savo veiklą vykdo per nekilnojamojo turto brokerius, kurie yra būtini tokios veiklos vykdymui. Taigi, norėdamos sėkmingai vykdyti veiklą, nekilnojamojo turto agentūros stengiasi pritraukti atitinkamos kvalifikacijos ir kompetencijos brokerius, t. y. tarpusavyje

[573] Teisingumo Teismo sprendimas byloje Nr. C-440/11 P, *Komisija prieš Stiching Administratiekantoor Portielje*, 95 ir 111 pastraipos.

konkuruoja dėl nekilnojamojo turto brokerių teikiamų paslaugų. Aukštesnės kvalifikacijos nekilnojamojo turto brokerių pritraukimas reiškia ir didesnes nekilnojamojo turto agentūros galimybes teikti kokybiškesnes ir (ar) platesnio pobūdžio paslaugas.

(634) Teismų praktikoje išaiškinta, jog susitarimai dėl tiekimo šaltinių (angl. *input sources* arba *sources of supply*), ypač jei tai yra horizontalūs karteliai, kvalifikuojami kaip ypatingai sunkūs[574], nes jie tiesiogiai veikia esminius konkurencijos veiksnius[575]. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto agentūros veiklą vykdo per nekilnojamojo turto brokerius, nagrinėjamas LNTAA ir jos narių susitarimas dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo vertintinas kaip susitarimas dėl tiekimo šaltinių[576], t. y. vieno iš konkurenciją turinčių užtikrinti elementų, pasidalijimo.

(635) Savo esme toks nekonkuravimas dėl tiekimo šaltinių nesiskiria nuo to, kai įmonės nekonkuruoja dėl įvairių prekių ir (ar) paslaugų pardavimo ar jų įsigijimo. Sudarydami šį susitarimą, nagrinėjami ūkio subjektai eliminavo konkurentų elgesio rinkoje nepriklausomumą ir jų paskatas konkuruoti, nes sumažėjo juntamas konkurencinis spaudimas dėl galimo turimų žmogiškųjų išteklių praradimo.

(636) Žinodami, jog kiti LNTAA nariai nekonkuruos dėl jų agentūrose dirbančių nekilnojamojo turto brokerių, nagrinėjami ūkio subjektai galėjo jiems pasiūlyti prastesnes sąlygas nei būtų buvę nesant susitarimo. Darbuotojai ar kitais teisiniais pagrindais paslaugas įmonėms teikiantys subjektai patiria didžiausią naudą būtent tuomet, kuomet įmonės konkuruoja dėl jų darbo jėgos įsigijimo, pavyzdžiui, siūlydamos geresnes darbo sąlygas, didesnius atlyginimus. Kai įmonės susitaria nekonkuruoti dėl viena kitos darbuotojų, jos rinkoje nekonkuruoja dėl žmogiškųjų išteklių įsigijimo, todėl darbuotojai praranda derybinę galią su darbdaviais, kuri įprastai egzistuoja nesant susitarimo, o derybinių galių praradimas daro įtaką ir jų galimiems atlyginimams ar kitoms darbo sąlygoms[577]. Be to, tokiu būdu darbuotojams sumažinamas jų judumas, t. y. laisvė judėti tarp darboviečių[578].

(637) Vartotojai taip pat gali gauti naudos iš darbdavių konkurencijos, nes konkurencinga darbo jėga gali sukurti daugiau arba geresnių prekių ir paslaugų[579]. Susitarimai tarp įmonių nevilioti viena kitos darbuotojų konkurenciją gali paveikti keliais aspektais, pavyzdžiui, apriboti galimybes plėsti veiklą ar gamybą, sumažinti produktų ar paslaugų kokybę ir (arba) įvairovę, mažinti inovacijas[580]. Tokias pasekmes tiesiogiai patirtų ir vartotojai.

(638) Skirtingos nekilnojamojo turto brokerių darbo sąlygos atitinkamai lemia ir skirtingą šių ūkio subjektų padėtį rinkoje – siūlomų paslaugų spektrą, kokybę ir kainą. Nesant susitarimo,

---

[574] Bendrojo teismo 2010 m. rugsėjo 8 d. sprendimas byloje Nr. T-29/05, *Deltafina SpA prieš Europos Komisiją*, 239 pastraipa.

[575] Pirmosios instancijos teismo 1999 m. kovo 11 d. sprendimas Nr. T-141/94, *Thyssen Stahl AG prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 675 pastraipa; arba kaip akivaizdūs Bendrijos konkurencijos taisyklių pažeidimai, pvz., Pirmosios instancijos teismo 1998 m. gegužės 14 d. sprendimas byloje Nr. T-311/94, *BPB de Eendracht NV prieš Europos Bendrijų Komisiją*, 303 pastraipa.

[576] Taip pat žr.: Directorate for financial and enterprise affairs competition committee (DAF/COMP/WD(2019)47). *Competition Issues in Labour Markets – Note by Portugal*. 34–36 punktai.

[577] Taip pat žr.: Labour market agreements and competition policy. *Issues Paper - Preliminary Version for Public Consultation*. "*Box 3. Some decisional practice cases on no-poach by national competition authorities in the EU*" 20-23 p., Preliminary Version Issues Paper No-Poach EN.pdf (concorrencia.pt) [žiūrėta: 2021-09-12]; Portugalijos konkurencijos institucijos 2021 m. balandžio 21 d. pranešimas „AdC issues Statements of Objections for anticompetitive agreement in the labour market for the first time", Autoridade da Concorrência EN - PressRelease_202104 (concorrencia.pt) [žiūrėta: 2021-09-12].

[578] Portugalijos konkurencijos institucijos 2021 m. balandžio 21 d. pranešimas „AdC issues Statements of Objections for anticompetitive agreement in the labour market for the first time", Autoridade da Concorrência EN - PressRelease_202104 (concorrencia.pt) [žiūrėta: 2021-09-12].

[579] Jungtinių Amerikos Valstijų Teisingumo departamento Antimonopolinio skyriaus ir Federalinės prekybos komisijos 2016 m. spalio mėnesio gairės „*Antitrust Guidance for Human Resource Professionals*", p. 2, prieiga internetu: https://www.ftc.gov/system/files/documents/public_statements/992623/ftc-doj_hr_guidance_final_10-20-16.pdf [žiūrėta: 2022-02-14].

[580] Labour market agreements and competition policy. *Issues Paper p.* 4, Issues Paper Labor Market Agreements and Competition Policy - final.pdf (concorrencia.pt) [žiūrėta 2022-02-14].

kiekvienas LNTAA narys būtų galėjęs rinkoje veikti savarankiškai ir apsispręsti dėl to, kokias priemones rinktis ieškant nekilnojamojo turto brokerių, t. y. būtų galėjęs konkuruoti dėl žmogiškųjų išteklių, kas galėjo nulemti ir skirtingą kiekvieno ūkio subjekto konkurencinę padėtį rinkoje.

(639) Nagrinėjamas susitarimas taip pat galėjo apriboti nekilnojamojo turto agentūrų teikiamų paslaugų kokybę ir pasiūlą, kadangi ūkio subjektams apribojus nekilnojamojo turto brokerių viliojimo galimybes iš kitų LNTAA narių, tai apribojo ne tik jų paslaugų tiekėjų šaltinius, tačiau ir galimybes pritraukti aukštesnės kompetencijos specialistus. Atitinkamai, dėl tokio susitarimo nekilnojamojo turto agentūros sumažino savo galimybes plėsti savo paslaugų spektrą ir (ar) kokybę.

(640) Atsižvelgiant į tai, jog nagrinėjami ūkio subjektai tarpusavyje susitarė nekonkuruoti dėl nekilnojamojo turto brokerių, t. y tarpusavyje pasidalijo paslaugų, reikalingų veiklai vykdyti, šaltinius, toks susitarimas vertinamas kaip konkurentų susitarimas pasidalyti prekės rinką ir turintis tikslą riboti konkurenciją. Kaip minėta, nustačius, jog susitarimas turi tikslą riboti konkurenciją, Konkurencijos taryba neprivalo įrodyti tokio susitarimo poveikio konkurencijai.

(641) Įvertinus nustatytas aplinkybes bei atsižvelgiant į teisės aktus ir teismų praktiką, daroma išvada, jog LNTAA ir jos narių sudarytas susitarimas dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo yra konkurenciją ribojantis susitarimas dėl prekės rinkos pasidalijimo. Tokie susitarimai riboja konkurenciją pagal savo tikslą ir pažeidžia Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto reikalavimus.

8.4. Ūkio subjektų argumentai dėl LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnio ir Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto santykio

(642) Ūkio subjektai pažymėjo, jog LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis iš esmės atkartojo Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio nuostatą dėl darbuotojų neviliojimo.

(643) Konkurencijos taryba, visų pirma, pažymi, jog LNTAA ir jos narių susitarimo turinys dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, įtvirtintas LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje, nėra tapatus Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio nuostatos turiniui.

(644) Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtinta, kad ūkio subjektams draudžiama atlikti bet kuriuos veiksmus, prieštaraujančius ūkinės veiklos sąžiningai praktikai ir geriems papročiams, kai tokie veiksmai gali pakenkti kito ūkio subjekto galimybėms konkuruoti, įskaitant siūlymą konkuruojančio ūkio subjekto darbuotojams nutraukti darbo sutartį ar neatlikti visų ar dalies savo darbo pareigų, siekiant naudos sau ar padarant žalą šiam ūkio subjektui, o LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnyje nurodyta, jog „*neetišku elgesiu laikytinas ir toks LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų elgesys, kada jie siekia pervilioti kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų darbuotojus ar jiems paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus, įskaitant kai skelbiamu įmonės internetinėje svetainėje elektroniniu paštu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams platinami pasiūlymai dėl bendradarbiavimo franšizės forma, įdarbinimo ir pan.*“.

(645) Nurodydami, jog LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnis iš esmės atkartojo Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte numatytą nesąžiningos konkurencijos draudimą, ūkio subjektai teigia, kad pagal LNTAA Etikos kodeksą pažeidimu būtų laikomas ne bet koks siūlymas darbuotojams pereiti pas kitą nekilnojamojo turto specialistą, o piktybinis elgesys, pavyzdžiui, „agresyvus“ kontaktavimas, viliojimas ir pan. Be to, ūkio subjektų vertinimu, pagal teismų praktiką vien darbo pasiūlymo pateikimas konkuruojančio subjekto darbuotojui yra Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto pažeidimas.

(646) Konkurencijos taryba pažymi, kad LNTAA Etikos kodekso 24 nuostatos formuluotė draudžia bet kokios formos brokerių viliojimą ir šis draudimas apima bet kokio pobūdžio darbo pasiūlymo pateikimą kito LNTAA nario brokeriams. Konkurencijos taryba nustatė, kad praktikoje ši nuostata reiškė ne ūkio subjektų nurodomą piktybinį nekilnojamojo turto brokerių viliojimą, tačiau bet kokį pasiūlymo pateikimą, pavyzdžiui, įmonės internetinėje svetainėje skelbiamu elektroniniu paštu platinamus pasiūlymus dėl bendradarbiavimo franšizės forma, įdarbinimo (nutarimo (307)

pastraipa), pasiūlymus ir komentarus viešoje erdvėje dėl įsidarbinimo, telefonu teikiamus pasiūlymus įsidarbinti, net tuomet, kai pasiūlymai įsidarbinti buvo teikiami asmeniniais darbuotojų numeriais (nutarimo (371)(b) pastraipa).

(647) Tuo tarpu pagal Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punktą vien darbo pasiūlymo pateikimas konkuruojančio subjekto darbuotojui nėra laikomas nesąžininga konkurencija. LAT praktikoje[581] yra išaiškinta, kad, siekiant ūkio subjekto atliktus veiksmus pripažinti nesąžiningos konkurencijos veiksmais, būtina nustatyti Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas sąlygas: pirma, egzistuoja konkurencijos santykis tarp verslo ar profesine veikla užsiimančių subjektų; antra, atitinkami konkurento veiksmai nėra sąžiningi, t. y. atlikti turint tikslą konkuruoti nesąžiningai; trečia, šie veiksmai gali pakenkti (ar pakenkė) konkurento ūkinei veiklai, jo gebėjimui konkuruoti tam tikroje rinkoje (tam tikrame ūkio sektoriuje). Be to, „*nors nagrinėjamos kategorijos bylose svarbu nustatyti pasiūlymo* [pereiti dirbti į kitą įmonę] *faktą, tačiau vien minėto fakto nustatymas ir jo intensyvumas nėra vienintelės aplinkybės, nustatant nesąžiningos konkurencijos veiksmus*“[582]. Atitinkamai, teismų praktikoje sprendžiant ginčus dėl nesąžiningos konkurencijos veiksmais padarytos žalos, pabrėžiama visapusiško bylos aplinkybių ištyrimo ir joje surinktų įrodymų visumos, tarpusavio sąsajų vertinimo svarba[583].

(648) Taigi, Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punktu yra draudžiami ne bet kokie ūkio subjekto veiksmai, susiję su darbo pasiūlymo pateikimu konkuruojančio subjekto darbuotojui, o tik tie, kurie nėra sąžiningi ir gali pakenkti kito subjekto galimybėms konkuruoti. Atitinkamai, nagrinėjant atvejus dėl nesąžiningos konkurencijos, yra atsižvelgiama į visas reikšmingas bylos aplinkybes ir visą situacijos kontekstą, o ne tik į tam tikrų pavienių faktų (pavyzdžiui, darbo pasiūlymo pateikimo) egzistavimą. Tuo tarpu pagal LNTAA Etikos kodeksą yra draudžiamas bet koks darbo ar bendradarbiavimo pasiūlymas brokeriui. Taigi, LNTAA ir jos nariai sudarė susitarimą dėl tokių darbuotojų neviliojimo atvejų, kurie nepatenka į nesąžiningos konkurencijos veiksmų draudimą, įtvirtintą Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte.

(649) Ūkio subjektai akcentuoja, jog Konkurencijos įstatymo 15 straipsnis apima ne tik darbuotojų siaurąja prasme, t. y. dirbančių pagal darbo sutartį, viliojimą, o ir individualios veiklos pagrindais dirbančius brokerius.

(650) Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtinta nuostata taikoma vienašaliams ūkio subjekto veiksmams, konkrečiai, darbo santykiams, kurie yra grindžiami darbo sutartimi. Teismų praktikoje Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio bylose nėra išaiškinta, jog šis straipsnis taikomas ir individualiai dirbantiems asmenims. Priešingai, nustatant nesąžiningos konkurencijos veiksmus perviliojant darbuotojus, be kitų aplinkybių, teismai vertina būtent su darbo sutarčių nutraukimu susijusias aplinkybes, darbo sutartyse įtvirtintas sąlygas[584]. Tuo tarpu LNTAA ir jos nariai sudarė susitarimą dėl nekilnojamojo turto brokerių, apimant visais veiklos pagrindais veikiančius brokerius, neviliojimo. Nustatyta, kad dauguma nekilnojamojo turto brokerių agentūrose veikia individualios veiklos pagrindais (nutarimo (26) pastraipa), t. y. ne pagal darbo sutartį. Taigi, LNTAA ir jos narių sudarytas susitarimas buvo platesnės apimties nei Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtinta nuostata.

(651) Taip pat Konkurencijos taryba pažymi, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnis yra parengtas pagal SESV 101 straipsnį ir iš esmės yra jam identiškas. Konkurencijos įstatymas numato,

---

[581] LAT 2020 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-5-684-2020, *UAB „Elektrėnų energetikos remontas“ prieš „Remanas“ ir kt.*, 41 pastraipa.
[582] Ten pat, 56 pastraipa.
[583] LAT 2020 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-357-611/2020, *UAB „ICECO“ prieš UAB „Art Glacio“ ir kt.*, 75, 77, 78, 80 pastraipos.
[584] LAT 2020 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-5-684/2020, *UAB „Elektrėnų energetikos remontas“ prieš UAB „Remanas“ ir kt.*; Lietuvos apeliacinio teismo 2021 m. gegužės 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-314-407/2021, *UAB „Marimotorai“ prieš UAB „Alytaus kėbulų remontas“ ir kt*.

kad juo, be kita ko, yra siekiama Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos konkurencijos teisės suderinamumo ir vienodo aiškinimo.

(652) Kaip minėta, kadangi nekilnojamojo turto agentūros veiklą vykdo per nekilnojamojo turto brokerius, LNTAA ir jos narių susitarimas dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo yra susitarimas dėl tiekimo šaltinių. Šia prasme toks susitarimas niekuo nesiskiria nuo bet kokio kito konkurentų susitarimo dėl tiekimo šaltinių. Be to, ir Europos Komisijos požiūriu, ūkio subjektų susitarimai dėl darbuotojų sąlygų (pavyzdžiui, darbo užmokesčio dydžio) ar jų neviliojimo taip pat laikytini konkurenciją ribojančiais ir pažeidžiančiais SESV 101 straipsnio nuostatas, kadangi pažadas nesamdyti tam tikrų žmonių gali būti pažadas nekurti naujovių arba neįžengti į naują rinką. Todėl tokiems susitarimams turi būti skiriamas prioritetinis vertinimas[585]. Taigi, tiek SESV 101 straipsnio, tiek Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio nuostatomis yra draudžiami susitarimai dėl darbuotojų neviliojimo.

(653) Nacionalinėms konkurencijos institucijoms taikant nacionalinę konkurencijos teisę susitarimams, įmonių asociacijų sprendimams ar suderintiems veiksmams, kurie gali daryti poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai, rezultatas neturėtų būti kitoks, negu būtų pasiektas pagal Europos Sąjungos teisę. Atsižvelgiant į tai, nacionalinio Konkurencijos įstatymo nuostatomis negali būti leidžiami tokie veiksmai, kurie yra draudžiami SESV 101 straipsnio nuostatomis.

(654) Apibendrinant aukščiau pateiktus išaiškinimus, ūkio subjektų argumentas dėl Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio nuostatos perkėlimo į LNTAA Etikos kodekso 24 straipsnį yra nepagrįstas, kadangi vien darbo pasiūlymo pateikimas konkuruojančio ūkio subjekto darbuotojui savaime negali būti aiškinamas kaip pažeidžiantis nesąžiningos konkurencijos draudimą. Tuo tarpu LNTAA Etikos kodeksas apribojo LNTAA narių galimybes teikti bet kokio pobūdžio darbo pasiūlymus kitų LNTAA narių nekilnojamojo turto specialistams.

8.5. Ūkio subjektų argumentai dėl susitarimo įtakos konkurencijai

(655) Dalis ūkio subjektų nesutiko, jog susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo yra konkurenciją ribojantis susitarimas pagal savo tikslą.

(656) Ginčydami konkurencijos ribojimą (tikslą riboti konkurenciją), LNTAA ir UAB Renatos namai nurodė, jog faktiškai nebuvo vertinta, ar agentūrų veiksmai atitiko ESTT praktikoje suformuotus konkurencijos ribojimo „pagal tikslą“ kriterijus, o tik formaliai konstatuota, kad tokie kriterijai yra. UAB „Inreal“ nuomone, LNTAA narių susitarimas dėl LNTAA Etikos kodekso ir jo atskirų nuostatų galėtų būti vertinamas kaip mišrus susitarimas arba susitarimas pagal poveikį, o toks poveikis vertintas nebuvo. Šią aplinkybę pažymėjo ir uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas. UAB APUS TURTAS pabrėžė, jog išvada dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų tikslo riboti konkurenciją buvo padaryta neįvertinus LNTAA Etikos kodekso nuostatų turinio (jų visumos) bei LNTAA Etikos kodekso priėmimo ir taikymo teisinio bei ekonominio konteksto. Atitinkamai, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas pažymėjo ESTT *Wouters*[586] ir *Consiglio di Stato v Autorità*[587] bylose pateiktus išaiškinimus, pagal kuriuos profesinės etikos standartai patvirtinti savireguliuojančių organizacijų turi būti vertinami pagal tokių standartų priėmimo tikslus ir realų poveikį, o ne pagal tendencingą konkurencijos priežiūros institucijų poziciją apie tai, kas galėtų būti laikoma apribojimu pagal tikslą.

---

[585]Europos Komisijos vykdomosios pirmininko pavaduotojos Margrethe Vestager 2021 m. spalio 22 d. kalba, Speech by EVP M. Vestager at the Italian Antitrust Association Annual Conference - "A new era of cartel enforcement" | European Commission (europa.eu) [žiūrėta: 2022-02-15].

[586] Teisingumo Teismo 2002 m. vasario 19 d. sprendimas byloje Nr. C-309/99, *J. C. J. Wouters ir kt. prieš Algemene Raad van de Nederlandse Orde van Advocaten*.

[587] Teisingumo Teismo 2013 m. liepos 18 d. sprendimas byloje Nr. C-136/12, *Consiglio nazionale dei geologi prieš Autorità garante della concorrenza e del mercato; Autorità garante della concorrenza e del mercato prieš Consiglio nazionale dei geologi*.

(657) ESTT yra nurodęs, kad konkurencijos teisėje draudžiami susitarimai skirstomi į susitarimus, ribojančius konkurenciją pagal tikslą, ir susitarimus, ribojančius konkurenciją pagal poveikį, o „*įrodžius susitarimo antikonkurencinis tikslą, nereikia aiškintis, kokį poveikį jis daro konkurencijai*“. Teismas taip pat nurodė, kad „*tai, kad konstatavus konkurencijos ribojimą „dėl tikslo“ kompetentingai valdžios institucijai ar teismui nebereikia nagrinėti jo poveikio, visiškai nereiškia, kad ši institucija ar teismas negali atlikti tokio nagrinėjimo, jei mano, kad tai reikalinga*“[588]. ESTT nurodė, kad konkurencijos teisės taikymo tikslais yra pakankama įrodyti arba susitarimo konkurenciją ribojantį tikslą, arba konkurenciją ribojantį poveikį, tačiau nėra reikalaujama įrodyti juos abu ar tuo labiau tarpinį variantą tarp šių dviejų kategorijų. Taigi, mišraus pobūdžio konkurencijos teisės pažeidimų kategorijos, kurią išskyrė UAB „Inreal“, nėra.

(658) Nustatytas LNTAA ir jos narių susitarimas dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių pasidalijimo yra kvalifikuojamas kaip susitarimas pasidalinti rinką. Tiek pagal LVAT, tiek pagal Europos Sąjungos institucijų praktiką, susitarimas dėl prekės rinkos pasidalijimo visais atvejais yra laikomas ribojančiu konkurenciją pagal tikslą, todėl jo neigiamas poveikis konkurencijai yra preziumuojamas. Nutarimo 8.2 ir 8.3 dalyse išdėstyti argumentai dėl susitarimo vertinimo, kaip turinčio tikslą riboti konkurenciją. Konkurencijos taryba įvertino visas reikšmingas aplinkybes susitarimo kvalifikavimui ir pasisakė dėl jo įtakos konkurencijai. Ūkio subjektų deklaratyvus nesutikimas su Konkurencijos tarybos vertinimu nepaneigia Konkurencijos tarybos argumentų.

(659) LNTAA, UAB „Namų partneriai“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „Inreal“, LENDOR ESTATE, MB pažymėjo, jog šiuo atveju nėra ūkio subjektų kaltės dėl susitarimo sudarymo. Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas atkreipė dėmesį į LVAT administracinėje byloje Nr. A[502]-253/2014[589] suformuotą precedentą, pagal kurį, siekiant pritaikyti ūkio subjektui atsakomybę, privalo būti nustatyta ūkio subjekto kaltė.

(660) Nagrinėjamu atveju LNTAA Etikos kodekso nuostatos buvo žinomos visiems ūkio subjektams – ūkio subjektai, būdami Asociacijos nariais, ne tik sutiko laikytis LNTAA Etikos kodekso nuostatų, tačiau ir kreipdavosi į LNTAA etikos komisiją dėl nurodytų nuostatų nesilaikymo, buvo informuojami apie LNTAA etikos komisijos priimamus sprendimus, be to, dalis ūkio subjektų patys buvo LNTAA etikos komisijos nariai.

(661) ESTT yra pažymėjęs, kad atsakomybė už konkurencijos teisės pažeidimus taikoma tiek esant tyčiai, tiek neatsargumui, tačiau kaltės forma nereikšminga atsakomybės taikymui ir baudos dydžio nustatymui[590]. Šiuo atveju faktinės aplinkybės patvirtina, jog ūkio subjektai, susitardami dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, negalėjo nežinoti, kad jų veiksmai yra antikonkurencinio pobūdžio. Susitardami dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, ūkio subjektai negalėjo nesuprasti, kad tokiu susitarimu apribojo tarpusavio konkurenciją.

(662) Dauguma nekilnojamojo turto agentūrų nurodė, jog jos neišreiškė bendros valios dėl konkurencijos ribojimo – atsižvelgiant į LNTAA Etikos kodekso priėmimo kontekstą, kodekso nuostatomis tebuvo siekiama tarpusavio savireguliacijos būdu nustatyti nekilnojamojo turto tarpininkų sąžiningos veiklos sąlygas ir etikos standartus, be kita ko, užtikrinant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų pirkėjų, o taip pat ir paslaugas teikiančių pačių nekilnojamojo turto agentų interesus. Agentūros akcentavo, jog jos veikė sąžiningai ir gera valia – į LNTAA įstojo siekdamos teisėtų tikslų, kreipėsi į teisininkus konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymui, be to, LNTAA Etikos kodeksas buvo skelbiamas viešai.

(663) Konkurencijos tarybos vertinimu, net jeigu susitarimo dalyviai turėjo kitokius, jų manymu ir įsitikinimu, teisėtus tikslus, susitarimo tikslas šiuo atveju vertinamas ne civilinės teisės, kitos teisės srities ar normų sistemos (pvz., moralinių, etinių ir kt.), o konkurencijos teisės kontekste

---

[588] Teisingumo Teismo 2020 m. balandžio 2 d. prejudicinis sprendimas byloje Nr. C-228/18 *Gazdasági Versenyhivatal prieš Budapest Bank ir kt.*, 40 pastraipa.

[589] LVAT 2014 m. balandžio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[502]-253/2014, *AB DNB bankas, UAB „G4S Lietuva“, AB SEB bankas, AB „Swedbank“ prieš Konkurencijos tarybą*.

[590] Teisingumo Teismo 1996 m. kovo 25 d. sprendimas byloje Nr. C-137/95 P, *SPO prieš Komisiją*.

ir pagal konkurencijos teisės normų nustatytą tokio susitarimo reikšmę ir prasmę[591]. Kvalifikuojant susitarimą pagal Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 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 reikšmės[592]. Taigi, vertinant, ar susitarimu siekiama antikonkurencinio tikslo, nebūtina nagrinėti šalių ketinimų[593].

(664) Atsižvelgiant į nurodytą teismų praktiką, tai, kad, ūkio subjektų vertinimu, LNTAA Etikos kodeksas buvo priimtas dėl teisėtų tikslų bei ūkio subjektai manė, jog jo nuostatos atitinka įstatymų reikalavimus, nepaneigia to, kad ūkio subjektai, patvirtindami ir (ar) sutikdami laikytis LNTAA Etikos kodekso nuostatų, išreiškė bendrą valią dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo ir tokiu būdu sudarė susitarimą.

(665) Atsižvelgusi į tai, kas aptarta aukščiau, Konkurencijos taryba konstatuoja, jog ūkio subjektų argumentai nepaneigia Konkurencijos tarybos išvados, jog LNTAA narių ir LNTAA sudarytas susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo yra draudžiamas konkurentų susitarimas, kuriuo konkurencija ribojama pagal tikslą.

9. Susitarimo vertinimas pagal mažareikšmiškumo ir išimties kriterijus

(666) Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad Konkurencijos įstatymo 5 straipsnis netaikomas susitarimams (suderintiems veiksmams), kurie dėl savo mažareikšmio poveikio laikomi negalinčiais itin riboti konkurencijos. Reikalavimai ir sąlygos susitarimams, kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos, patvirtinti Reikalavimais.

(667) Reikalavimų 4.1 punkte numatyta, 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.

(668) LNTAA ir jos nariai, LNTAA Etikos kodekse įtvirtindami 5, 5.1, 5.3, 21, 24 straipsnių nuostatas, sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą, kuriuo susitarė nevilioti klientų bei nekilnojamojo turto brokerių, o toks susitarimas turi tikslą riboti konkurenciją, todėl jam nėra taikomos nuostatos, skirtos susitarimams, kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos.

(669) UAB „Etapas“ nurodė, jog pagal Konkurencijos įstatymą mažareikšmiškumas gali būti taikomas visiems susitarimams, kuriais siekiama riboti konkurenciją, įskaitant Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatytiems susitarimams. Tai, kad mažareikšmiškumas šiems susitarimams netaikomas, yra nustatyta tik Reikalavimais, t. y. poįstatyminiu aktu, kuris negali prieštarauti įstatymui.

(670) Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 3 dalimi, reikalavimus ir sąlygas, taikomus susitarimams (suderintiems veiksmams), kurie dėl savo mažareikšmės įtakos negali itin riboti konkurencijos, nustato Konkurencijos taryba. Atitinkamai, Konkurencijos taryba, vadovaudamasi įstatymu, Reikalavimais nustatė, 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. Toks reguliavimas ir konkurencijos teisės taikymas pagrįstas tuo, kad tam tikros konkurenciją ribojančių susitarimų rūšys yra laikomos tiek kenksmingomis konkurencijai, t. y. tokiais pripažįstami susitarimai

---

[591] LVAT 2012 m. birželio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-2016/2012, *UAB „Eksortus“, UAB „Specialus montažas – NTP“ prieš Konkurencijos tarybą*; LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-1704/2012, *UAB „Autoūkis“ prieš Konkurencijos tarybą*; LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-293/2012, *UAB „Autodina“ prieš Konkurencijos tarybą*; LVAT 2012 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[858]-290/2012, *UAB „Moller Auto“ prieš Konkurencijos tarybą*.

[592] LVAT 2011 m. kovo 28 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A[575]-2577/2011, *Lietuvos komunikacijos agentūrų asociacija ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

[593] LVAT 2014 m. balandžio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[552]-54/2014, *UAB „Amber Bay“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą.*

riboti konkurenciją pagal tikslą, kurių poveikio tyrimas nereikalingas ir kurie negali būti vertinami kaip mažareikšmiai, siekiant, kad juos sudarę ūkio subjektai negalėtų išvengti atsakomybės.

(671) Atsižvelgiant į aukščiau minėtas aplinkybes, LNTAA ir jos narių sudarytas susitarimas dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo netenkina Reikalavimų sąlygų, todėl jis negali būti pripažintas mažareikšmiu remiantis Reikalavimų 4.1 punktu ir šiuo pagrindu negali būti išvengta Konkurencijos įstatymo 5 straipsnyje numatyto draudimo sudaryti konkurenciją ribojančius susitarimus taikymo.

(672) 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.

(673) 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.

(674) Vadovaudamasi šiomis 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) nustatė sąlygas, kurias tenkinantys susitarimai laikomi tenkinančiais minėtas Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje numatytas išimties sąlygas. Minėtame 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 tikroms susitarimų grupėms, laikomi tenkinančiais Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies sąlygas.

(675) Tačiau aptariamam susitarimui bendrosios išimties nuostatos nėra numatytos, kadangi tokio pobūdžio konkurenciją ribojantiems susitarimams ar suderintiems veiksmams galimybės netaikyti Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ar, atitinkamai, SESV 101 straipsnio nuostatų nenumato nei Europos Sąjungos, nei nacionaliniai teisės aktai.

(676) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nurodė, jog šiuo atveju yra visos sąlygos taikyti Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio išimtį. Kaip nurodyta 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. Ūkio subjektai, įskaitant uždarąją akcinę bendrovę „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, nepateikė įrodymų dėl Konkurencijos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje numatytos išimties taikymo.

(677) Atsižvelgiant į aukščiau minėtas aplinkybes, Konkurencijos taryba konstatuoja, kad nėra aplinkybių, kurios leistų ūkio subjektų sudarytam susitarimui netaikyti Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatyto draudimo pasidalyti prekės rinką.

10. Nagrinėjamų veiksmų vertinimas SESV 101 straipsnio prasme

(678) Lietuvos Respublikai nuo 2004 m. gegužės 1 d. tapus Europos Sąjungos nare, Lietuvoje įsigaliojo Europos Sąjungos konkurencijos taisyklės. Reglamento Nr. 1/2003 3 straipsnyje nurodyta, kad valstybių narių konkurencijos institucijos ar nacionaliniai teismai, taikydami nacionalinius konkurencijos įstatymus susitarimams, įmonių asociacijų sprendimams ar suderintiems veiksmams tokia prasme, kaip apibrėžta SESV 101 straipsnio 1 dalyje, jei jie gali paveikti prekybą tarp valstybių narių tokia prasme, kaip ji apibrėžta minėtoje straipsnio dalyje, tokiems susitarimams, sprendimams ar suderintiems veiksmams taiko ir SESV 101 straipsnio nuostatas.

(679) Europos Komisijos pranešimo „Paaiškinimai dėl Sutarties 81 ir 82 straipsniuose naudojamos sąvokos *„poveikis prekybai“* (2004/C 101/07) (toliau – Paaiškinimai dėl *„poveikio prekybai“*) 78 ir 86 punktuose nurodoma, jog horizontalūs ir vertikalūs susitarimai, veikiantys visoje vienoje valstybėje narėje, paprastai gali paveikti valstybių narių tarpusavio prekybą, o Europos Sąjungos teismai daugeliu atvejų laikosi tos nuomonės, kad horizontaliais bei vertikaliais susitarimais, apimančiais visą vienos valstybės narės teritoriją, yra sustiprinamas pasidalijimas rinkomis nacionaliniu pagrindu, kadangi tokie susitarimai sudaro kliūtis ekonominiam skverbimuisi, kurį turi užtikrinti SESV.

(680) Paaiškinimų dėl *„poveikio prekybai“* 23 punkte, įtvirtinančiame ESTT aiškinimą dėl sąvokos *„gali paveikti“*, nurodoma, kad turi būti įmanoma numatyti, su pakankamu tikimybės laipsniu, remiantis objektyviomis teisės aplinkybėmis ar faktu, kad susitarimas ar veiksmai gali daryti tiesioginę ar netiesioginę, faktinę ar galimą įtaką valstybių narių tarpusavio prekybos struktūrai. Taigi, nebūtina įrodinėti, kad susitarimas darys ar daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai (26 punktas), užtenka, kad yra tokio poveikio galimybė. Paaiškinimų dėl *„poveikio prekybai“* 28 punkte nurodoma, kad vertinimas pagal poveikio prekybai kriterijų priklauso nuo keleto veiksnių, tokių kaip susitarimo ar veiksmo pobūdis, produktai, dėl kurių toks susitarimas sudarytas arba tokie veiksmai atliekami, o taip pat nagrinėjamų įmonių padėtis ir svarba. Paaiškinimuose dėl *„poveikio prekybai“* nurodoma ir tai, kad vertinant produktų pobūdį reikia atsižvelgti į tai, ar tie produktai yra svarbūs įmonėms, kurios nori įeiti ar išplėsti savo veiklą kitoje valstybėje narėje. Reikšmingi gali būti ir įvairūs tarpiniai produktai, kurie naudojami tiekiant galutinį produktą (30, 38 punktai).

(681) UAB „REON“ nurodė, jog LNTAA Etikos kodeksas galiojo tik LNTAA nariams, kodekso buvimas savaime niekaip neapribojo galimybės kitų valstybių ūkio subjektams teikti ir gauti paslaugas Lietuvoje, todėl šiuo atveju nėra pagrindo pripažinti SESV 101 straipsnio pažeidimą.

(682) Konkurencijos taryba pažymi, jog LNTAA ir jai priklausančių narių veiksmai apėmė visą Lietuvos teritoriją bei nustatyta, kad geografinės rinkos yra nacionalinės – Lietuvos Respublikos teritorija (nutarimo (522), (526) pastraipos). Kaip jau buvo paminėta, Paaiškinimų dėl *„poveikio prekybai“* 78 punkte nurodyta, jog susitarimų, apimančių visą vienos valstybės narės teritoriją, yra sustiprinamas pasidalijimas rinkomis nacionaliniu pagrindu, kadangi tokie susitarimai sudaro kliūtis ekonominiam skverbimuisi, kurį turi užtikrinti SESV. Taigi, susitarimai, apimantys visą valstybės teritoriją, savo prigimtimi turi poveikį prekybai tarp valstybių[594].

(683) Be to, vertinant draudžiamo susitarimo galimybę paveikti valstybių narių tarpusavio prekybą, taip pat atsižvelgtina į susitarimo pobūdį, produktus ir susitarimo šalių padėtį bei svarbą.

(684) LNTAA ir jai priklausantys nariai sudarė susitarimą dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, t. y. sudarė susitarimą dėl rinkos pasidalijimo, kuris yra vienas iš sunkiausių konkurencijos ribojimų. LNTAA Etikos kodekso galiojimo metu susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo apėmė 40 ūkio subjektų (nutarimo 3 dalis), tarp kurių buvo ir vienos iš didžiųjų Lietuvos nekilnojamojo turto agentūrų, turinčių didelį skaičių nekilnojamojo turto brokerių, savo biurus turinčios ir paslaugas teikiančios visoje Lietuvos teritorijoje.

(685) Įvertinusi aukščiau išdėstytas aplinkybes, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad nagrinėjamas konkurenciją ribojantis susitarimas galėjo paveikti prekybą tarp Europos Sąjungos valstybių narių.

(686) Atsižvelgus į aukščiau paminėtas aplinkybes, konstatuojama, kad nagrinėjamas susitarimas pažeidė SESV 101 straipsnio 1 dalies c punkto reikalavimus.

---

[594] Bendrojo Teismo 1997 m. spalio 22 d. sprendimas sujungtose bylose Nr. T-213/95 ir T-18/96, *Stichting Certificatie Kraanverhuurbedrijf (SCK) prieš Europos Komisiją*, 179 pastraipa.

11. Kitų ūkio subjektų argumentų vertinimas

(687) LNTAA, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, LENDOR ESTATE, MB, UAB „Etapas“, UAB „Resolution LT“ ir UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažymėjo, jog jei ūkio subjektai būtų nubausti už tai, kad patys savanoriškai kreipėsi į Konkurencijos tarybą konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties konkurencijos teisės reikalavimams, tokie Konkurencijos tarybos veiksmai pažeistų metodinės pagalbos, teisėtų lūkesčių ir gero administravimo principus.

(688) Konkurencijos taryba pažymi, jog Konkurencijos tarybos ekspertai, sulaukę ūkio subjektų kreipimųsi, teikia bendro pobūdžio konsultacijas dėl institucijos vykdomų procedūrų ir jos kompetencijai priskirtų teisės aktų taikymo. Dėl konkrečių ūkio ar viešojo administravimo subjekto veiksmų atitikties teisės aktų reikalavimams Konkurencijos taryba sprendžia tik atlikusi tyrimą ir įvertinusi aplinkybių visumą, kai yra įstatymo numatytas pagrindas tokiam tyrimui atlikti.

(689) LNTAA į Konkurencijos tarybą kreipėsi tik pasikeitus jos [ASMENS DUOMENYS][595] ir tik praėjus ketveriems metams po LNTAA Etikos kodekso priėmimo. Nei iki LNTAA Etikos kodekso priėmimo, nei jo priėmimo metu LNTAA ir jos nariai nesikreipė į Konkurencijos tarybą dėl konsultacijos, nors, kaip teigia ūkio subjektai, vienas iš LNTAA Etikos kodekso priėmimo tikslų buvo būtent savireguliacijos būdu įtvirtinti sąžiningos konkurencijos principus. Toks ūkio subjektų kreipimasis negali šalinti ūkio subjektų atsakomybės.

(690) Taip pat LNTAA teigia, kad ūkio subjekto kreipimasis konsultacijos negali būti pagrindas patikrinti ūkio subjekto veiklą, priešingai – kreipimasis konsultacijos vertintinas kaip ūkio subjekto rizikingumą mažinanti aplinkybė. Tuo tarpu Konkurencijos taryba, per įstatyme numatytą terminą nepateikusi pozicijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų prieštaravimo konkurencijos teisei, sukūrė ūkio subjektų lūkestį dėl šių nuostatų teisėtumo.

(691) Nors Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. gegužės 4 d. nutarimu Nr. 511 „Dėl institucijų atliekamų priežiūros funkcijų optimizavimo“ (toliau – Nutarimas) patvirtinto Institucijų atliekamų priežiūros funkcijų optimizavimo gairių aprašo 7.5 punkte ir yra nurodyta, kad ūkio subjekto kreipimasis konsultacijos negali būti pagrindas patikrinti ūkio subjekto veiklą, tačiau šio aprašo nuostatos Konkurencijos tarybai yra neprivalomos, o rekomendacinio pobūdžio (Nutarimo 5 punkte įtvirtinta, kad Vyriausybei nepavaldiems subjektams yra siūloma vadovautis minėto aprašo nuostatomis). Akcentuotina, kad priešingas aiškinimas kenktų Konkurencijos tarybos veiklos efektyvumui, kadangi ūkio subjektai galėtų išvengti atsakomybės už bet kokį draudžiamą susitarimą tiesiog kreipdamiesi konsultacijos. Taip pat nepagrįstas ir argumentas dėl lūkesčių sukūrimo, kadangi Konkurencijos taryba nepateikė jokio atsakymo LNTAA. Visų pirma, Konkurencijos taryba pradėjo Tyrimą, tad akivaizdu, jog įtariami ūkio subjektai suprato, kad Konkurencijos taryba atlieka Tyrimą dėl LNTAA Etikos kodekso. Visų antra, Konkurencijos taryba nenurodė, kad LNTAA Etikos kodekso nuostatos atitinka Konkurencijos įstatymo reikalavimus, todėl nebuvo sukurti jokie lūkesčiai.

(692) Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo teigti, kad Konkurencijos taryba pradėjusi Tyrimą pažeidė metodinės pagalbos, teisėtų lūkesčių ir gero administravimo principus.

12. Išvada

(693) LNTAA ir jai priklausančios (priklausiusios) nekilnojamojo turto agentūros, t. y. UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „AIDILA“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“

[595] LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) nuo 2014 m. liepos 1 d. iki 2018 m. liepos 31 d. buvo [ASMENS DUOMENYS], nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2022 m. liepos 22 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) buvo [ASMENS DUOMENYS] (buv. [ASMENS DUOMENYS]), o nuo 2022 m. rugpjūčio 4 d. LNTAA [ASMENS DUOMENYS] ([ASMENS DUOMENYS]) – [ASMENS DUOMENYS].

(CRESTON), UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB „JG FRANCHISE“, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „REON“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“, sudarė konkurenciją ribojantį susitarimą dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

(694) Nustatytas susitarimas prieštarauja Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto ir SESV 101 straipsnio 1 dalies c punkto reikalavimams.

13. Sankcijos

(695) Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad už draudžiamus susitarimus ūkio subjektams skiriama piniginė bauda iki 10 proc. bendrųjų metinių pajamų praėjusiais ūkiniais metais. Nustatant konkrečių baudų dydžius yra atsižvelgiama į Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 1 dalyje numatytas aplinkybes: padaryto pažeidimo pavojingumą, pažeidimo trukmę, atsakomybę lengvinančias ar sunkinančias aplinkybes, kiekvieno ūkio subjekto įtaką pažeidimo padarymui bei ūkio subjekto prekių, tiesiogiai ir netiesiogiai susijusių su pažeidimu, pardavimų vertę.

(696) Baudos dydis nustatomas vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo aprašu. Šio aprašo 4 punkte nustatyta, kad už draudžiamą susitarimą ūkio subjektui skiriamas baudos dydis apskaičiuojamas dviem etapais: pirmiausia apskaičiuojamas bazinis baudos dydis, vėliau bazinis baudos dydis tikslinamas – didinamas arba mažinamas.

13.1. Bazinis baudos dydis

13.1.1. Baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojamos pajamos

(697) Baudų dydžio nustatymo aprašo 4.1 papunktyje nurodyta, kad bazinis baudos dydis apskaičiuojamas remiantis ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų pajamomis ir pažeidimo trukme. Jeigu ūkio subjektas neturi pajamų iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų, bazinis baudos dydis apskaičiuojamas pagal ūkio subjekto paskutiniais ūkiniais metais gautas bendrąsias pajamas ir pažeidimo trukmę.

(698) Baudų dydžio nustatymo aprašo 16 punkte nurodyta, kad aprašo 4.1 papunktyje ir 6 punkte numatytais atvejais, kai bazinis baudos dydis apskaičiuojamas pagal ūkio subjekto paskutiniais ūkiniais metais gautas bendrąsias pajamas, bazinis baudos dydis lygus ūkio subjektų bendrųjų pajamų dalies, apskaičiuotos įvertinus pažeidimo pavojingumą, ir pažeidimo trukmės metais sandaugai. Pažeidimo pavojingumas įvertinamas atsižvelgiant į Baudų dydžio nustatymo aprašo 10 ir 11 punktuose nurodytas ir kitas aplinkybes, kiek tai būtina pažeidimo pavojingumui tinkamai įvertinti, vadovaujantis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais. Bazinis baudos dydis negali viršyti 10 proc. ūkio subjekto bendrųjų metinių pajamų praėjusiais ūkiniais metais.

13.1.2. Pardavimų vertė

(699) Baudų dydžio nustatymo aprašo 5 punkte nustatyta, kad pardavimų vertė paprastai nustatoma pagal paskutinių vienerių ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkinių metų pardavimų pajamas, gautas iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų. Jeigu ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpis trumpesnis nei vieneri ūkiniai metai,

pardavimų vertė nustatoma pagal pardavimų pajamas, gautas iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų, kurias ūkio subjektas gavo per dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpį.

(700) Tai, kokios pajamos yra laikytinos tiesiogiai ar netiesiogiai susijusiomis su pažeidimu, vertinama atsižvelgiant į 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 tikslui[596].

(701) Ūkio subjektai sudarė susitarimą dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. 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, įskaitant konsultacijas, dokumentų ruošimo, reklamos paslaugas.

(702) Ūkio subjektai pateikė Konkurencijos tarybai duomenis apie jų su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla susijusias pajamas. Įvertinusi ūkio subjektų nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba sprendžia, kad ūkio subjektų pajamos, gautos iš nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų, nepriskiriamos prie su pažeidimu susijusių pajamų.

(703) Žemiau nurodomos kiekvieno ūkio subjekto baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojamos tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos:

(a) UAB „Adomax“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. vasario 22 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[597];

(b) UAB „ADOMUS“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. lapkričio 14 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[598];

(c) UAB APUS TURTAS pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[599];

(d) UAB „AUGIDA“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[600];

(e) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio

---

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

[597] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 24 tomas, 69 lapas.

[598] „*Tarpininkavimo paslaugos*“ ir „*Konsultavimo paslaugos*“, bylos 26 tomas, 27 lapas.

[599] „ *(i) Agentūros pajamos iš Nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos*“ ir „*Vertinimo pajamos*“, bylos 30 tomas, 87 lapas; 31 tomas, 56 lapas.

[600] „*Tarpininkavimo pajamos ir brokerio paslaugos*“, „*Dokumentų tvarkymas ir įregistravimas*“, „*Konsultacijos, Reklamos paruošimo paslauga*“, bylos 34 tomas, 33 lapas.

subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2018 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2018 metų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[601];

(f) UAB „Namų partneriai“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. birželio 1 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[602];

(g) UAB „Etapas“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. rugsėjo mėn. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[603];

(h) UAB „Gijoneda“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. kovo 22 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[604];

(i) UAB „Hausa“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. gegužės mėn. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[605];

(j) UAB „Inreal“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[606];

(k) MB „Juda NT“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. gegužės mėn. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[607];

(l) LENDOR ESTATE, MB pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d. taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu

---

[601] „*Nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos tarpininkavimo veikla*“, „*Turto ir verslo vertinimo veikla*“ ir „*Konsultacijų dėl rinkos kainos, vertinimo ataskaitų dublikatų ruošimo veikla*“, bylos 40 tomas, 46 lapas; 41 tomas, 7 lapas.

[602] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 58 tomas, 22 lapas.

[603] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 44 tomas, 41 lapas.

[604] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 46 tomas, 44 lapas; 47 tomas, 2 lapas.

[605] „*Suteiktų paslaugų (tarpinin.) pajamos*“, bylos 48 tomas, 35 lapas; 49 tomas, 12 lapas.

[606] Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos – lentelės 1, 2, 3 skiltyje esančios pajamos, bylos 50 tomas, 62 lapas; 51 tomas, 18 lapas.

[607] „*MB „Juda NT“ suteiktos paslaugos nuo 2018 01 01 iki 2018 12 31*“, bylos 54 tomas, 48–51 lapai; 55 tomas, 5–8 lapai.

baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[608];

(m) UAB „NT Savas Būstas“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. rugsėjo mėn. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[609];

(n) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[610];

(o) UAB „ONTEX“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[611];

(p) UAB „Pamario NT“ pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. vasario 15 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[612];

(q) UAB Rebesta pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. birželio 6 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[613];

(r) UAB Renatos namai pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. rugsėjo mėn. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[614];

(s) UAB „Resolution LT“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2018 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu

---

[608] 2018 metų „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“ (įskaitant sumą, kurią LENDOR ESTATE, MB gavo kaip komisinį mokestį iš kliento) ir 2019 m. „*Suteiktų paslaugų pajamos*“ vidurkis, bylos 56 tomas, 71, 90 lapai; 57 tomas, 51, 55 lapai.

[609] „*(i) visos pajamos iš tarpininkavimo*“, bylos 64 tomas, 63 lapas; 65 tomas, 6 lapas.

[610] „*Pajamos iš tarpininkavimo paslaugų*“ ir „*Konsultacijų investavimo į NT klausimais paslaugos*“, bylos 66 tomas, 64 lapas; 67 tomas, 33 lapas.

[611] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla (tarpininkavimo paslaugomis) tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 72 tomas, 35 lapas.

[612] 2018 metų „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“ ir 2019 metų „*TARPININKAVIMAS PERKANT-PARDUODANT NEKILNOJAMĄ TURTĄ*“ vidurkis, bylos 74 tomas, 32, 84 lapai; 75 tomas, 3 lapas.

[613] „*Konsultacijų teikimas*“ ir „*Tarpininkavimo paslaugos*“, bylos 78 tomas, 72 lapas.

[614] „*Tarpininkavimo perkant, parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugų pajamos*“ ir „*Konsultavimo pajamos*“, bylos 80 tomas, 68 lapas.

baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2018 metų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[615];

(t) UAB „Rezidentas“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. kovo 22 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[616];

(u) UAB „Oberstata“ pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[617];

(v) UAB Trakų grupė pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[618];

(w) UAB URBAN ESTATE pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[619];

(x) UAB „ES Investment“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. spalio 25 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[620];

(y) UAB „VILNIAUS TURTAS“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[621];

(z) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2017 m. spalio mėn. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2016 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2016 metų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[622];

---

[615] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 82 tomas, 38 lapas; 83 tomas, 1 lapas.

[616] „*(ii) su tarpininkavimo veikla susijusios pajamos*“, bylos 84 tomas, 26 lapas.

[617] 2018 ir 2019 metų pajamų iš „*NT tarpininkavimo paslaugos*“ vidurkis, bylos 70 tomas, 41 lapas; 71 tomas, 1 lapas.

[618] 2018 ir 2019 metų „*a) Tarpininkavimas*“ vidurkis, bylos 86 tomas, 44 lapas; 87 tomas, 10 lapas.

[619] 2018 ir 2019 metų „*Su NT paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“ vidurkis, bylos 88 tomas, 37 lapas; 89 tomas, 12 lapas.

[620] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 42 tomas, 38 lapas.

[621] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 90 tomas, 51 lapas; 91 tomas, 27 lapas.

[622] „*Su nekilnojamojo turto paslaugų teikimo veikla tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos*“, bylos 94 tomas, 44 lapas.

(aa) UAB „REON“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2017 m. birželio mėn. Atitinkamai, paskutiniai vieneri ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkiniai metai yra 2016 metai. Taigi, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2016 metų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[623];

(bb) UAB „Verslo strategai“ pažeidime dalyvavo nuo 2017 m. birželio 15 d. iki 2019 m. balandžio. 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 tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusios pajamos[624];

(cc) UAB „Namelita“ pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. sausio 29 d. iki 2018 m. rugsėjo mėn. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 9/12 2018 metų tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų[625].

(704) UAB „CITUS“ nurodė, jog jos atžvilgiu bazinės baudos apskaičiavimui turėtų būti naudojamos ne bendrosios pajamos, o su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusios pajamos.

(705) Konkurencijos taryba sutinka su UAB „CITUS“ argumentais dėl pajamų, nuo kurių skaičiuojamas bazinis baudos dydis. UAB „CITUS“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2016 m. gegužės mėn. Įvertinus tai, jog nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas teikė su UAB „CITUS“ susijusi įmonė UAB „Citus Vilnius“, UAB „CITUS“ Konkurencijos tarybai pateikė UAB „Citus Vilnius“ pajamų detalizaciją už 2015 ir 2016 metus. Atsižvelgiant į tai, jog šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais, UAB „CITUS“ atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas UAB „Citus Vilnius“ 2015 ir 2016 metų, per kuriuos tęsėsi pažeidimas, tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis[626].

(706) LENDOR ESTATE, MB nurodė, kad įmonės su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusiomis pajamomis negali būti laikomas tokių pajamų, gautų 2018 ir 2019 metais, vidurkis, nes tokia pozicija neatitinka Baudų dydžio nustatymo aprašo 5 punkto dalies. Kadangi LENDOR ESTATE, MB dalyvavimas tariamame pažeidime truko mažiau nei 1 metus, pardavimų vertė to punkto prasme turėtų būti nustatoma atsižvelgiant tik į atitinkamu dalyvavimo darant įtariamą pažeidimą laikotarpiu gautas pajamas. Be to, LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog į su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusias pajamas negali būti pilnai įtraukti ir klientų sumokėti komisiniai mokesčiai tais atvejais, kai komisiniu atlyginimu dalinasi keli turto pardavime dalyvavę brokeriai.

(707) Baudų dydžio nustatymo aprašo 5 punkte įtvirtinta, kad, jeigu ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpis trumpesnis nei vieneri ūkiniai metai, pardavimų vertė nustatoma pagal pardavimų pajamas, gautas iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų, kurias ūkio subjektas gavo per dalyvavimo darant pažeidimą laikotarpį. LENDOR ESTATE, MB pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Atitinkamai, šio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamas 2018 ir 2019 metų šio ūkio subjekto tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų vidurkis, kuris geriausiai atspindi ūkio subjekto pajamas, gautas per dalyvavimo pažeidime laikotarpį. Toks pajamų vidurkio skaičiavimas buvo naudojamas ir Konkurencijos tarybos 2018 m. gruodžio 17 d. nutarime Nr. 2S-7 (2018) „Dėl ūkio subjektų, teikiančių vairavimo mokymo paslaugas, veiksmų

---

[623] „*Paslaugų pardavimai*“, bylos 105 tomas, 2 lapas.
[624] „*Tarpininkavimo paslaugos 2018 m.*“, bylos 106 tomas, 59 lapas.
[625] „*Pardavimo pajamos*“, bylos 98 tomas, 112 lapas.
[626] Bylos 147 tomas, 33–39 lapai.

atitikties Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams“, o LVAT patvirtino tokį skaičiavimo būdą[627].

(708) Pasisakant dėl su pažeidimu tiesiogiai ir netiesiogiai susijusių pajamų skaičiavimo, Konkurencijos taryba pažymi, jog pagal Baudų dydžio nustatymo aprašo 5 dalį, pardavimų vertė nustatoma pagal paskutinių vienerių ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą ūkinių metų pardavimų pajamas, gautas iš tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių prekių pardavimų. Tai, kad vėliau šios pajamos yra padalinamos keliems turto pardavime dalyvavusiems brokeriams, neturi reikšmės.

(709) UAB „Inreal“ teigimu, įmonė turi kitų veiklų, iš kurių tiek šiuo metu, tiek ir 2018 metais, gaudavo pajamų, ir šios pajamos nėra susijusios su pažeidimu įtariamo ūkio subjekto pajamomis, gautomis teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas. Be nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, UAB „Inreal“ užsiima verslo vertinimo, analitikos ir analizės teikimo paslaugomis.

(710) Konkurencijos taryba, apskaičiuodama baudą, vadovaujasi ūkio subjektų pateiktais duomenimis. Konkurencijos taryba 2021 m. birželio 4 d. raštu „Dėl informacijos pateikimo“ paprašė UAB „Inreal“ pateikti informaciją apie bendrovės pajamas, išskirstytas pagal vykdomos veiklos sritis[628]. UAB „Inreal“ pateikė informaciją apie jos 2018 metų veiklos pajamas. Vėliau teigdama, kad įmonė turi kitų veiklų, iš kurių tiek šiuo metu, tiek ir 2018 metais gaudavo pajamų, ir šios pajamos nėra susijusios su pažeidimu, UAB „Inreal“ nepateikė Konkurencijos tarybai jokių naujų duomenų, susijusių su pajamų atskyrimu.

(711) LNTAA, UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ patys neteikia nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų ir neturi tiesiogiai ar netiesiogiai susijusių su pažeidimu pajamų, todėl, vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 4.1 punktu, šiems ūkio subjektams bazinis baudos dydis apskaičiuojamas pagal paskutiniais ūkiniais metais, t. y. 2021 metais, gautas bendrąsias pajamas ir pažeidimo trukmę.

(712) Dalis nagrinėjamų ūkio subjektų nepateikė informacijos apie tiesiogiai ar netiesiogiai susijusias pajamas pažeidimo metu, todėl, vadovaujantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 4.1 ir 6 punktais, šiems ūkio subjektams bazinis baudos dydis apskaičiuojamas pagal Konkurencijos tarybos turimą finansinę informaciją apie šiuos ūkio subjektus ir pažeidimo trukmę:

(a) UAB „AIDILA“ pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2021 metų bendrosios pajamos;

(b) UAB „NTA 21 Amžius“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. liepos 26 d. iki 2019 m. birželio 10 d. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2021 metų bendrosios pajamos;

(c) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras pažeidime dalyvavo nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2015 m. gruodžio mėn., taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras nepateikė informacijos apie paskutiniais ūkiniais metais gautas bendrąsias pajamas[629]. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2016 metų bendrosios pajamos;

(d) UAB „Laurus Real Estate“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 m. gegužės mėn. iki 2019 m. sausio mėn. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2021 metų bendrosios pajamos;

---

[627] LVAT 2021 m. kovo 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-109-556/2021, *uždaroji akcinė bendrovė „Tikslo linija“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.
[628] Bylos 50 tomas, 37–39 lapai.
[629] Šios informacijos taip pat nepavyko gauti ir iš VĮ Registrų centras.

(e) UAB „Proreal Invest“ pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. sausio 29 d. iki 2019 m. birželio 10 d., taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2021 metų bendrosios pajamos;

(f) MB NT paslaugų centras pažeidime dalyvavo nuo 2018 m. spalio 3 d. iki 2019 m. birželio 10 d., taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. Taigi, šio ūkio subjekto atžvilgiu baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti yra naudojamos 2021 metų bendrosios pajamos.

(713) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ pažeidime dalyvavo nuo 2016 metų gruodžio mėn. iki 2017 metų lapkričio mėn., taigi, šiuo atveju nėra vienerių ūkinių metų pajamų, kurios galėtų būti naudojamos baudos dydžio skaičiavimo tikslais. UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ nuo 2018 metų sustabdė savo veiklą ir pajamų nuo to laiko neturėjo.

13.1.3. Pažeidimo pavojingumas

(714) Baudų dydžio nustatymo aprašo 10 punkte yra nurodyta, jog pažeidimo pavojingumas įvertinamas atsižvelgiant į visas su konkrečiu pažeidimu susijusias aplinkybes, tokias kaip pažeidimo pobūdis, visų pažeidimo dalyvių bendra rinkos dalis, pažeidimo geografinis plotas, ir kitas aplinkybes. Šių aplinkybių svarba ir jų vertinimo poreikis priklauso nuo kiekvieno konkretaus pažeidimo. Baudų dydžio nustatymo aprašo 11 punkte nurodyta, jog draudžiamų konkurentų susitarimų dėl kainų nustatymo, rinkos pasidalijimo, gamybos ar pardavimų kiekių ribojimo atvejais baziniam baudos dydžiui apskaičiuoti naudojama pardavimų vertės dalis sudaro nuo 20 iki 30 proc. nustatytos pardavimų vertės.

(715) Šiuo atveju vertinant pažeidimo pavojingumą, pirmiausiai pažymėtina tai, jog nagrinėjamas pažeidimas yra draudžiamas konkurentų susitarimas dėl rinkos pasidalijimo dviejose skirtingose rinkose, kurio tikslas buvo riboti konkurenciją. Šis susitarimas pažeidė Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto ir SESV 101 straipsnio 1 dalies c punkto reikalavimus. Tokie susitarimai dėl savo pobūdžio laikomi vienais iš sunkiausių konkurencijos pažeidimų.

(716) Vertinant pažeidimo geografinį plotą, pažymima, kad konkurenciją ribojantis susitarimas apėmė visą Lietuvos Respublikos teritoriją ir daugumą šiame sektoriuje veikiančių ūkio subjektų. Visgi, klientų neviliojimo susitarimas apėmė ne visus nekilnojamojo turto agentūrų (brokerių) klientus, o tik tuos, su kuriais yra sudarytos išimtinės sutartys.

(717) Konkurencijos taryba daro išvadą, kad nagrinėjamas susitarimas turi būti laikomas pavojingu Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio pažeidimu. Įvertinus tai, kas išdėstyta, bei atsižvelgiant į teisingumo, protingumo ir proporcingumo principus, yra pagrįsta už pažeidimo pavojingumą nustatyti tokius dydžius:

(a) LNTAA, UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“, UAB „AIDILA“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Proreal Invest“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ ir MB NT paslaugų centras skaičiuojant baudos dydį pagal bendrąsias pajamas, nustatyti 5 proc. dydį nuo pajamų, nurodytų nutarimo (711) ir (712) pastraipose;

(b) UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NT Savas Būstas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“, UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES

Investment“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „REON“, UAB „Verslo strategai“, UAB „CITUS“ ir UAB „Namelita“ atžvilgiu nustatyti pavojingumo dydžio vidurkį, t. y. 25 proc., nuo tiesiogiai ir netiesiogiai su pažeidimu susijusių pajamų, nurodytų nutarimo (703), (705) pastraipose.

(718) UAB APUS TURTAS, UAB Renatos namai, UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“ nurodė, kad jų atžvilgiu siūloma bauda nebuvo tinkamai individualizuota, kadangi jie nekilnojamojo turto paslaugas teikia ne visoje Lietuvoje, o tik tam tikrame regione, todėl jų atžvilgiu turi būti nustatytas mažesnis pavojingumo procentas. UAB „Etapas“, UAB „REON“, UAB Renatos namai ir UAB „Inreal“ nuomone, jų atžvilgiu negali būti taikoma sankcija ta pačia apimtimi kaip ir LNTAA, LNTAA Etikos kodekso iniciatoriams ir kitiems nariams. Ūkio subjektai pažymėjo, jog nėra suprantama, kodėl įmonių veiklos pavojingumas yra įvertintas tuo pačiu 25 proc. dydžiu kaip ir LNTAA Etikos kodekso iniciatorių, kurie ruošė, priėmė ir taikė šį kodeksą, neatsižvelgdami į kolegų perspėjimus dėl galimo jo prieštaravimo Konkurencijos įstatymo nuostatoms.

(719) Konkurencijos taryba pažymi, jog sudaryto susitarimo apimtis yra ta pati, t. y. nevilioti klientų ir nekilnojamojo turto brokerių visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. Ūkio subjektai padarė vieną pavojingiausių konkurencijos teisės pažeidimų, kuris apėmė visą Lietuvos Respublikos teritoriją. Visi ūkio subjektai sudarė tokios pačios apimties susitarimą, todėl visiems susitarimo dalyviams taikomas vienodas pavojingumo dydis, kurio mažinti nėra pagrindo.

(720) UAB „REON“ teigimu, 25 proc. pavojingumo dydis neatspindi Europos Komisijos praktikos draudžiamų susitarimų bylose, kadangi net pačių pavojingiausių konkurencijos teisės pažeidimų bylose, susidedančiose iš kelių draudžiamo susitarimo elementų (kainų fiksavimo, rinkų pasidalijimo, keitimosi informacija), įprastai nustatomas mažesnis pavojingumo dydis.

(721) Konkurencijos taryba vadovaujasi Baudų dydžio nustatymo aprašu. Šiuo atveju įvertintos visos aplinkybės, turinčios įtaką pavojingumo dydžio nustatymui ir pagrįstai nustatytas 25 proc. dydžio pavojingumo dydis.

13.1.4. Pažeidimo trukmė

(722) Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punkte nurodyta, jog, siekiant atsižvelgti į kiekvieno ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą trukmę, pagal Baudų dydžio nustatymo aprašo 9–11 punktų nuostatas apskaičiuota suma dauginama iš ūkio subjekto dalyvavimo darant pažeidimą metų skaičiaus. Trumpesnis nei šešių mėnesių laikotarpis laikomas puse metų; ilgesnis už šešis mėnesius, bet trumpesnis už metus laikotarpis laikomas metais.

(723) LNTAA ir jos narių konkurenciją ribojantis susitarimas truko nuo 2015 m. balandžio 15 d. iki 2019 m. birželio 10 d., t. y. nuo LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo iki jo galiojimo sustabdymo. Atsižvelgiant į tai, toliau vertinama LNTAA ir kiekvieno jos nario dalyvavimo pažeidime trukmė. Pažeidimo pradžia laikoma LNTAA Etikos kodekso patvirtinimo data (LNTAA ir LNTAA Etikos kodeksą patvirtinusiems LNTAA nariams) arba įstojimo į LNTAA data (įstojusiems po LNTAA Etikos kodekso įsigaliojimo ūkio subjektams). Pažeidimo pabaiga laikomas LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymas arba išstojimo iš LNTAA data, jei ūkio subjektas iš Asociacijos išstojo iki LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymo.

(724) Žemiau pateikiama kiekvieno įtariamo ūkio subjekto pažeidimo trukmė:

(a) LNTAA dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metai;

(b) UAB „Adomax“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2017 m. vasario 22 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso

galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 3 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 2,5 metų;

(c) UAB „ADOMUS“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2017 m. lapkričio 14 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 1 metai 6 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1,5 metų;

(d) UAB „AIDILA“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(e) UAB APUS TURTAS dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(f) UAB „AUGIDA“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(g) UAB Capital Realty dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(h) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(i) UAB „Namų partneriai“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2015 m. birželio 1 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4 metai;

(j) UAB „Etapas“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. rugsėjo mėn., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(k) UAB „Gijoneda“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. kovo 22 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 3 metai 2 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3,5 metų;

(l) UAB „Hausa“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. gegužės mėn., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 3 metai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(m) UAB „Inreal“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(n) MB „Juda NT“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. gegužės mėn., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 3 metai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(o) LENDOR ESTATE, MB dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. spalio 3 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(p) UAB „NTA 21 Amžius“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. liepos 26 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 10 mėnesių. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(q) UAB „NT Savas Būstas“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. rugsėjo mėn., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(r) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(s) UAB „ONTEX“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(t) UAB „Pamario NT“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimu į LNTAA diena – 2018 m. vasario 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 1 metai 3 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1,5 metų;

(u) UAB „Proreal Invest“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. sausio 29 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 1 metai

4 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1,5 metų;

(v) UAB Rebesta dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. birželio 6 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidime trukmė yra 3 metai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(w) UAB „JG FRANCHISE“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(x) UAB Renatos namai dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. rugsėjo mėn., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(y) UAB „Resolution LT“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(z) UAB „Rezidentas“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. kovo 22 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 3 metai 2 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3,5 metų;

(aa) UAB „Oberstata“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. spalio 3 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(bb) UAB Trakų grupė dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. spalio 3 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(cc) MB NT paslaugų centras dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. spalio 3 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(dd) UAB URBAN ESTATE dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. spalio 3 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 8 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(ee) UAB „ES Investment“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. spalio 25 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai

7 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(ff) UAB „VILNIAUS TURTAS“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su LNTAA Etikos kodekso galiojimo sustabdymu – 2019 m. birželio 10 d.[630] Taigi, pažeidimo trukmė yra 4 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 4,5 metų;

(gg) UAB „CITUS“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2016 m. gegužės mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 1 metai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(hh) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2017 m. spalio mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 5 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 2,5 metų;

(ii) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centro dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2015 m. gruodžio mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 7 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(jj) UAB „REON“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su LNTAA Etikos kodekso naujos redakcijos patvirtinimo diena – 2015 m. balandžio 15 d., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2017 m. gegužės 31 d. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 1 mėnuo. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 2,5 metų;

(kk) UAB „Laurus Real Estate“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. gegužės mėn., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2019 m. sausio mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 2 metai 7 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 3 metai;

(ll) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2016 m. gruodžio mėn., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2017 m. lapkričio mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 11 mėnesių. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai;

(mm) UAB „Verslo strategai“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2017 m. birželio 15 d., o pabaiga siejama su pašalinimo iš LNTAA diena – 2019 m. balandžio mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 1 metai 9 mėnesių. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 2 metai;

---

[630] UAB „VILNIAUS TURTAS“ 2018 m. birželio 6 d. LNTAA valdybos sprendimu buvo pašalinta iš LNTAA, o 2018 m. spalio 15 d., pasirašius taikos sutartį su LNTAA, UAB „VILNIAUS TURTAS“ buvo grąžinta atgal į LNTAA (nutarimo (370)(b) pastraipa). Nenustatyta, kad UAB „VILNIAUS TURTAS“ laikotarpiu, kuomet laikinai nebuvo LNTAA nariu, atsiribojo nuo susitarimo dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Atsižvelgiant į tai, laikotarpis, kuriuo UAB „VILNIAUS TURTAS“ laikinai nebuvo LNTAA nariu, nedaro įtakos pažeidimo trukmei ir pažeidimo trukmė nėra mažinama.

(nn) UAB „Namelita“ dalyvavimo pažeidime pradžia siejama su įstojimo į LNTAA diena – 2018 m. sausio 29 d., o pabaiga siejama su išstojimo iš LNTAA diena – 2018 m. rugsėjo mėn. Taigi, pažeidimo trukmė yra 7 mėnesiai. Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 12 punktu, baudos skaičiavimo tikslais trukmė yra 1 metai.

(725) UAB „REON“ nurodė, jog Konkurencijos tarybos taikomas baudų dydžio apvalinimas yra visiškai neproporcingas, kadangi ta aplinkybė, jog pažeidimas truko du metus ir vieną mėnesį, lėmė, kad pažeidimo trukmė buvo 2,5 metų, o ne du metai. Toks dirbtinis ir neindividualizuotas baudos bazinio dydžio padidinimas prieštarauja baudos individualizavimo ir proporcingumo principui.

(726) Apskaičiuojant baudas ūkio subjektams yra vadovaujamasi Baudų dydžio nustatymo apraše nurodytomis taisyklėmis. Atitinkamai, UAB „REON“ pažeidimo trukmė apskaičiuota pagal Baudų dydžio nustatymo aprašą ir jam neprieštarauja.

(727) Atitinkamai, įvertinus pažeidimo trukmę, pagal Baudų dydžio nustatymo aprašo 9–11 punktų nuostatas apskaičiuota suma (nutarimo (703), (705), (711), (712) pastraipos) dauginama iš tokių koeficientų:

(a) LNTAA atžvilgiu – 4,5;
(b) UAB „Adomax“ atžvilgiu – 2,5;
(c) UAB „ADOMUS“ atžvilgiu – 1,5;
(d) UAB „AIDILA“ atžvilgiu – 4,5;
(e) UAB APUS TURTAS atžvilgiu – 4,5;
(f) UAB „AUGIDA“ atžvilgiu – 4,5;
(g) UAB Capital Realty atžvilgiu – 4,5;
(h) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ atžvilgiu – 4,5;
(i) UAB „Namų partneriai“ atžvilgiu – 4;
(j) UAB „Etapas“ atžvilgiu – 3;
(k) UAB „Gijoneda“ atžvilgiu – 3,5;
(l) UAB „Hausa“ atžvilgiu – 3;
(m) UAB „Inreal“ atžvilgiu – 4,5;
(n) MB „Juda NT“ atžvilgiu – 3;
(o) LENDOR ESTATE, MB atžvilgiu – 1;
(p) UAB „NTA 21 Amžius“ atžvilgiu – 3;
(q) UAB „NT Savas Būstas“ atžvilgiu – 3;
(r) Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas atžvilgiu – 4,5;
(s) UAB „ONTEX“ atžvilgiu – 4,5;
(t) UAB „Pamario NT“ atžvilgiu – 1,5;
(u) UAB „Proreal Invest“ atžvilgiu – 1,5;
(v) UAB Rebesta atžvilgiu – 3;
(w) UAB „JG FRANCHISE“ atžvilgiu – 4,5;
(x) UAB Renatos namai atžvilgiu – 3;
(y) UAB „Resolution LT“ atžvilgiu – 4,5;
(z) UAB „Rezidentas“ atžvilgiu – 3,5;
(aa) UAB „Oberstata“ atžvilgiu – 1;
(bb) UAB Trakų grupė atžvilgiu – 1;
(cc) MB NT paslaugų centras atžvilgiu – 1;
(dd) UAB URBAN ESTATE atžvilgiu – 1;
(ee) UAB „ES Investment“ atžvilgiu – 3;
(ff) UAB „VILNIAUS TURTAS“ atžvilgiu – 4,5;
(gg) UAB „CITUS“ atžvilgiu – 1;
(hh) UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ atžvilgiu – 2,5;

(ii) UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras atžvilgiu – 1;
(jj) UAB „REON“ atžvilgiu – 2,5;
(kk) UAB „Laurus Real Estate“ atžvilgiu – 3;
(ll) UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ atžvilgiu – 1;
(mm) UAB „Verslo strategai“ atžvilgiu – 2;
(nn) UAB „Namelita“ atžvilgiu – 1.

13.1.5. Atgrasymas

(728) 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 nepasiektų[631]. Paskirtos sankcijos turi turėti pakankamą atgrasomąjį poveikį tiek susitarimų dalyviams, tiek ir kitiems verslo subjektams[632].

(729) Baudų dydžio nustatymo aprašo 13 punkte numatyta, kad siekiant atgrasyti ūkio subjektus nuo draudžiamų konkurentų susitarimų dėl rinkos pasidalijimo, prie apskaičiuoto pagal aprašo 8–12 punktus bazinio baudos dydžio pridedama suma, lygi nuo 15 iki 25 procentų pagal aprašo III skyrių nustatytos pardavimų vertės.

(730) LNTAA priklausantys nariai sudarė draudžiamą susitarimą dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo, kuriuo eliminavo konkurentų elgesio rinkoje nepriklausomumą ir jų paskatas konkuruoti, nes neliko konkurencinio spaudimo iš konkurentų. Atsižvelgus į tai ir siekiant, kad paskirtos baudos savo dydžiu turėtų pakankamą atgrasomąjį poveikį, UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NT Savas Būstas“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB Rebesta, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“, UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, UAB „CITUS“, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „REON“, UAB „Verslo strategai“ ir UAB „Namelita“ prie apskaičiuoto bazinio baudos dydžio pridedama 15 proc. nustatytos pardavimų vertės.

(731) Dalies ūkio subjektų teigimu, atgrasymui negali būti pridėtas 15 proc. nustatytos pardavimų vertės dydis, nes nėra įrodymų, kad įmonės kokiais nors savo veiksmais laikėsi ar reikalavo iš kitų konkurentų laikytis LNTAA Etikos kodekso.

(732) Konkurencijos taryba pažymi, jog Baudų dydžio nustatymo aprašo 13 punktas yra imperatyvaus pobūdžio. Konkurencijos taryba skirdama baudas turi plačią diskreciją, tačiau nėra pagrindo manyti, kad ji turi diskreciją[633] apskritai netaikyti Baudų dydžio nustatymo aprašo 13 punkto, jeigu buvo sudarytas draudžiamas konkurentų susitarimas dėl rinkos pasidalijimo.

---

[631] LVAT 2013 m. balandžio 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[520]-634/2013, *Corporation of European Pharmaceutical Distributors N.V. prieš Konkurencijos tarybą*.

[632] LVAT 2017 m. rugsėjo 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-909-552/2017, *VšĮ „Media medis“ ir UAB „Ministerium“ prieš Konkurencijos tarybą*; Teisingumo Teismo 2014 m. rugsėjo 4 d. sprendimas byloje Nr. C408/12 P, *YKK Corporation ir kiti prieš Europos Komisiją*, 84 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

[633] LVAT 2012 m. kovo 12 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A[602]-227/2012, *V. V. prieš Valstybinę mokesčių inspekciją prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos*; LVAT 2014 m. gegužės 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A[502]-1017/2014, S. U. prieš Klaipėdos miesto savivaldybės administraciją; LVAT 2018 m. kovo 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-369-624/2018, *A. J. prieš Nacionalinę mokėjimo agentūrą prie Žemės ūkio ministerijos*;

(733) LNTAA, UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“, UAB „AIDILA“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Proreal Invest“ ir MB NT paslaugų centras skirtinų baudų dydžiai yra apskaičiuojami remiantis bendrosiomis pajamomis, todėl Baudų dydžio nustatymo aprašo 13 punktas LNTAA, UAB Capital Realty, UAB „JG FRANCHISE“ ir UAB „CITUS“, UAB „AIDILA“, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Proreal Invest“ ir MB NT paslaugų centras atžvilgiu nėra taikomas.

13.2. Bazinio baudos dydžio tikslinimas

(734) Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 17 punktu, nustačius Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalyje nurodytas atsakomybę lengvinančias aplinkybes arba Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje nurodytas atsakomybę sunkinančias aplinkybes, bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas arba didinamas.

(735) Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 18 punktu, bazinis baudos dydis didinamas arba mažinamas atsižvelgiant į kiekvieno ūkio subjekto įtaką pažeidimo padarymui, kai pažeidimą padaro keli ūkio subjektai. Ūkio subjektui, kuris buvo pažeidimo iniciatorius arba skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą, bazinis baudos dydis atitinkamai didinamas, o ūkio subjektui, kuris darant pažeidimą atliko pasyvų vaidmenį, bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas.

13.2.1. Atsakomybę lengvinančios ir sunkinančios aplinkybės

(736) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalis nustato, jog atsakomybę lengvinančiomis aplinkybėmis laikoma tai, kad ūkio subjektai, padarę pažeidimą, savo noru užkirto kelią žalingoms pažeidimo pasekmėms, padėjo Konkurencijos tarybai tyrimo metu, atlygino nuostolius, pašalino 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 atlikto 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.

(737) Tyrimas pradėtas po LNTAA savanoriško kreipimosi į Konkurencijos tarybą. Toks LNTAA elgesys padėjo nustatyti pažeidimą, todėl yra pagrindas LNTAA atžvilgiu taikyti lengvinančią aplinkybę – pagalba Konkurencijos tarybai tyrimo metu. Konkurencijos taryba daro išvadą, kad yra pagrindas šiam ūkio subjektui mažinti bazinį baudos dydį 5 proc.

(738) Daugumos ūkio subjektų teigimu, LNTAA atstovauja visų Asociacijos narių interesus, todėl savanoriškas LNTAA kreipimasis į Konkurencijos tarybą yra ir visų jos narių kreipimasis. Be to, UAB „AUGIDA“ ir UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ pažymėjo, jog kreiptis į Konkurencijos tarybą konsultacijos dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų atitikties Konkurencijos įstatymui buvo nuspręsta LNTAA visuotinio susirinkimo metu.

(739) Konkurencijos taryba nustatė, jog LNTAA į Konkurencijos tarybą dėl konsultacijos kreipėsi tik pasikeitus jos [ASMENS DUOMENYS], t. y. naujai LNTAA [ASMENS DUOMENYS] kilus įtarimams dėl LNTAA Etikos kodekso atitikties Konkurencijos įstatymui. Ūkio subjektai nepateikė jokių duomenų, patvirtinančių, jog toks sprendimas buvo priimtas LNTAA visuotinio susirinkimo metu ar kad patys LNTAA nariai paskatino LNTAA [ASMENS DUOMENYS] kreiptis į Konkurencijos tarybą. Patys LNTAA nariai į Konkurencijos tarybą nesikreipė, net ir kilus įtarimų dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų LNTAA Etikos kodekso priėmimo metu. Taigi, šiuo atveju nėra pagrindo Asociacijos kreipimąsi vertinti kaip visų jos narių elgesį.

LVAT 2018 m. birželio 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-143-624/2018, *UAB „Forum Cinemas“ prieš Konkurencijos tarybą*.

(740) UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai ir UAB Trakų grupė teigimu, joms turi būti pritaikyta lengvinanti aplinkybė – bendradarbiavimas su Konkurencijos taryba. Šie ūkio subjektai pažymėjo, jog viso Tyrimo metu įmonės aktyviai bendradarbiavo, teikė aktualią informaciją.

(741) Bendradarbiavimu ir padėjimu Konkurencijos tarybai tyrimo metu, kaip atsakomybę lengvinančia aplinkybe, laikytini tik tokie ūkio subjekto veiksmai, kuriuos jis atlieka savo iniciatyva, kad padėtų Konkurencijos tarybai išsiaiškinti su nagrinėjama byla susijusias aplinkybes. LVAT praktikoje laikomasi pozicijos, kad Konkurencijos tarybos tyrimo metu duotų nurodymų ūkio subjektams vykdymas ir prašomos informacijos pateikimas negali būti kvalifikuojamas kaip bendradarbiavimas ar pagalba konkurencijos institucijai[634]. Taigi vien tik tai, kad asmuo vykdė Konkurencijos tarybos nurodymus ir teikė reikiamą informaciją, savaime nėra pagrindas elgesį vertinti kaip padėjimą Konkurencijos tarybai tyrimo metu.

(742) Šiuo atveju nėra aplinkybių, kurios sudarytų pagrindą ūkio subjektų veiksmus pripažinti padėjimu Konkurencijos tarybai Tyrimo metu. Tyrimo metu Konkurencijos taryba prašė ūkio subjektų pateikti informaciją ir ją patvirtinančius dokumentus, ar ūkio subjektai patys yra skundęsi dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų nesilaikymo, ar jų veiksmai buvo svarstomi LNTAA etikos komisijoje, taip pat prašyta pateikti dokumentus, kuriais LNTAA informuodavo apie priimtus sprendimus. UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai, UAB Trakų grupė neatliko jokių veiksmų, kurie padėtų Konkurencijos tarybai atlikti Tyrimą, ir nepateikė jokios papildomos informacijos, kurios Konkurencijos taryba nereikalavo ar neturėjo. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo UAB „ADOMUS“, UAB APUS TURTAS, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Renatos namai, UAB Trakų grupė atžvilgiu taikyti Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalyje numatytą atsakomybę lengvinančią aplinkybę – pagalba Konkurencijos tarybai tyrimo metu.

(743) UAB „NT Savas Būstas“, LENDOR ESTATE, MB ir UAB „REON“ nurodė, jog visą įtariamo pažeidimo laikotarpį neatliko jokio konkurenciją ribojančio veiksmo, todėl jų atžvilgiu turi būti pritaikyta atsakomybę lengvinanti aplinkybė.

(744) Kaip yra pažymėjęs LVAT, dėl susitarimo nevykdymo 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 susitarimo. Įrodinėjimo pareiga šiuo atveju tenka ūkio subjektui, teigiančiam, jog jis iš esmės neįgyvendino draudžiamo susitarimo sąlygų – neįgyvendino konkurenciją ribojančių veiksmų[635].

(745) Nenustatyta jokių aplinkybių (jų nepateikė ir patys subjektai), kurios rodytų, jog ūkio subjektai neatliko konkurenciją ribojančių veiksmų. Esant susitarimui nevilioti klientų ir nekilnojamojo turto brokerių, priešingų faktų nenustatymas tik patvirtina, kad susitarimo buvo laikomasi. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo UAB „NT Savas Būstas“, LENDOR ESTATE, MB ir UAB „REON“ atžvilgiu taikyti lengvinančios aplinkybės, numatančios, jog ūkio subjektai neatliko konkurenciją ribojančių veiksmų.

(746) UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB „Gijoneda“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Trakų grupė, UAB „CITUS“ teigimu, šiuo atveju turi būti nustatyta lengvinanti aplinkybė, kadangi Konkurencijos taryba pateikė išvadas per ilgesnį negu būtina Tyrimui laikotarpį. Be to, UAB APUS TURTAS vertinimu, lengvinanti aplinkybė yra ir tai, jog LNTAA ir jos nariai kreipėsi į teisininkus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų teisėtumo.

---

[634] LVAT 2016 m. gegužės 2 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-97-858/2016, *UAB „Eturas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*; 2017 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-899-858/2017, *UAB „AMIC Lietuva“ prieš Konkurencijos tarybą*.

[635] LVAT 2012 m. gegužės 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[502]-1301/2012, *UAB „Ortobatas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

(747) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtintas baigtinis atsakomybę lengvinančių aplinkybių sąrašas. Šiame sąraše aukščiau ūkio subjektų nurodytos aplinkybės nėra nurodytos kaip lengvinančios atsakomybę. Taigi, šios aplinkybės nėra nei švelninančios, nei tuo labiau šalinančios atsakomybę.

(748) Be to, tai, kad LNTAA nariai kreipėsi į teisininkus dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų, nedaro įtakos vertinimui dėl draudžiamo susitarimo ir nėra konkurenciją pažeidžiančių veiksmų vertinimo dalykas. Ūkio subjektai nepagrįstai akcentuoja ir ilgą Tyrimo laikotarpį – Konkurencijos taryba šiuo atveju analizavo susitarimą, kuriame dalyvavo ūkio subjektų asociacija (LNTAA) ir net 39 įmonės, o susitarimas, įtvirtintas LNTAA Etikos kodekse, galiojo daugiau nei ketverius metus. Tyrimo metu buvo analizuojamas ir vertinamas itin didelis skirtingų duomenų kiekis, o ūkio subjektų pateikta informacija skyrėsi, dėl ko Konkurencijos taryba ieškojo ūkio subjektų paaiškinimus pagrindžiančių ar paneigiančių įrodymų. Be to, kai kurie ūkio subjektai neteikė jokių paaiškinimų. Visos šios aplinkybės lėmė Tyrimo vykdymo sudėtingumą ir pareikalavo didelių laiko resursų.

(749) UAB „REON“, UAB „CITUS“ ir UAB Renatos namai vertinimu, joms turėtų būti pritaikyta lengvinanti aplinkybė – pažeidimo nutraukimas savo valia, nes agentūros savo noru išstojo iš LNTAA.

(750) Faktas, kad UAB „REON“ ir UAB „CITUS“ išstojo iš LNTAA, yra įvertintas sprendžiant dėl šių ūkio subjektų dalyvavimo pažeidime trukmės. Taigi, nėra pagrindo šių įmonių išstojimą iš LNTAA papildomai vertinti ir kaip atsakomybę lengvinančią aplinkybę. Tuo tarpu UAB Renatos namai iš LNTAA išstojo 2019 m. rugsėjo 3 d., t. y. tuomet, kai LNTAA Etikos kodekso galiojimas jau buvo sustabdytas. Be to, UAB Renatos namai išstojimo iš LNTAA metu buvo praėję beveik trys mėnesiai nuo sužinojimo apie Tyrimą. Tokiomis aplinkybėmis nutrauktas dalyvavimas pažeidime negali būti laikomas pažeidimo nutraukimu savo valia, kadangi jis akivaizdžiai galėjo būti lemtas Konkurencijos tarybos veiksmų.

(751) UAB „CITUS“ nurodytos aplinkybės, jog su ja susijusi įmonė UAB „Citus Vilnius“ nebevykdo nekilnojamojo turto tarpininkavimo veiklos, nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų verslas yra seniai parduotas, taip pat nėra atsakomybę lengvinančios aplinkybės.

(752) UAB Renatos namai pažymėjo, jog ji savo iniciatyva užkirto kelią galimoms žalingoms pažeidimo pasekmėms.

(753) UAB Renatos namai niekaip nepagrindė savo teiginio, jog ji savo iniciatyva, t. y., aktyviais veiksmais, užkirto kelią galimoms žalingoms pažeidimo pasekmėms. Nėra jokių duomenų, kad UAB Renatos namai būtų prieštaravusi LNTAA Etikos kodekso nuostatoms, atsiribojusi nuo draudžiamo susitarimo ar skatinusi kitus LNTAA narius atsiriboti nuo susitarimo.

(754) UAB „Resolution LT“ vertinimu, jos atžvilgiu turėtų būti pritaikyta atsakomybę lengvinanti aplinkybė – pažeidimo nutraukimas savo valia.

(755) UAB „Resolution LT“ [ASMENS DUOMENYS] veiksmai nėra laikomi atsiribojimu nuo susitarimo (nutarimo (597) pastraipa). UAB „Resolution LT“ nepateikė jokių įrodymų, patvirtinančių, kad ji nutraukė pažeidimą savo valia. Todėl UAB „Resolution LT“ argumentas dėl atsakomybę lengvinančios aplinkybės taikymo laikomas nepagrįstu.

(756) UAB Renatos namai ir UAB Rebesta kaip lengvinančią aplinkybę nurodė sunkią įmonių finansinę padėtį.

(757) LVAT yra pažymėjęs, kad labai sunki finansinė padėtis gali būti pripažįstama lengvinančia aplinkybe tik išimtiniais atvejais, remiantis objektyviais įrodymais, kad baudos skyrimas sukels nepataisomą pavojų įmonei[636]. Be to, LVAT yra atkreipęs dėmesį, kad pagal ESTT praktiką, bauda nemažinama vien dėl tos priežasties, kad įmonė yra nuostolingoje finansinėje situacijoje. Ūkio subjekto pateikti duomenys, susiję su jo finansine padėtimi, turėtų įrodyti, kad

[636] LVAT 2012 m. gegužės 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[502]-1301/2012, *UAB „Ortobatas“ ir kt. prieš Konkurencijos tarybą*.

pareiškėjo finansinė padėtis būtų išskirtinai sunki[637]. Taigi, ūkio subjektų pateikti abstraktaus pobūdžio argumentai dėl pajamų sumažėjimo ar sunkios padėties savaime nerodo išimtinių aplinkybių, kurios turėtų būti šiai atsakomybę lengvinančiai aplinkybei taikyti.

(758) Iš UAB Renatos namai finansinės atskaitomybės dokumentų[638] matyti, kad UAB Renatos namai 2018 metų pajamos buvo 51 405 Eur, o grynasis pelnas (nuostoliai) – 3 549 Eur, 2019 m. pajamos buvo 41 698 Eur, o grynasis pelnas – 2 031 Eur, 2020 m. pajamos buvo 54 292 Eur, o grynasis pelnas – 5 218 Eur, 2021 m. pajamos buvo 108 509 Eur, o grynasis pelnas – 17 089 Eur. Bendrovė nepateikė jokių duomenų, kurie patvirtintų teiginius, jog jos finansinė padėtis yra sunki. Priešingai, iš pateiktų dokumentų matyti, kad pastaruosius dvejus metus įmonė dirbo pelningai ir jos pelningumas augo, todėl nėra pagrindo teigti, kad įmonės finansinė padėtis yra labai sunki ir jos atžvilgiu turėtų būti taikoma atsakomybę lengvinanti aplinkybė.

(759) UAB Rebesta, akcentuodama sunkią įmonės finansinę padėtį, nepateikė jokių šias aplinkybes pagrindžiančių duomenų. Vien ūkio subjekto abstraktaus pobūdžio teiginiai apie prastą finansinę padėtį nesudaro pagrindo jo atžvilgiu taikyti šią atsakomybę lengvinančią aplinkybę.

(760) Konkurencijos taryba daro išvadą, jog atsakomybę lengvinanti aplinkybė taikoma tik LNTAA. Kitų ūkio subjektų atsakomybę lengvinančių aplinkybių nenustatyta.

(761) Konkurencijos įstatymo 37 straipsnio 3 dalis nustato, kad atsakomybę sunkinančiomis aplinkybėmis laikoma tai, kad ūkio subjektai ar viešojo administravimo subjektai kliudė atlikti tyrimą, slėpė padarytą pažeidimą, tęsė pažeidimą nepaisydami Konkurencijos tarybos įpareigojimo nutraukti neteisėtus veiksmus arba pakartotinai per septynerius metus padarė pažeidimą, už kurį ūkio subjektams ar viešojo administravimo subjektams jau buvo paskirtos šiame įstatyme numatytos sankcijos.

(762) Ūkio subjektų atsakomybę sunkinančių aplinkybių nenustatyta.

13.2.2. Įtaka pažeidimo padarymui

(763) Remiantis Baudų dydžio nustatymo aprašo 18 punktu, bazinis baudos dydis didinamas arba mažinamas atsižvelgiant į kiekvieno ūkio subjekto įtaką pažeidimo padarymui, kai pažeidimą padaro keli ūkio subjektai. Ūkio subjektui, kuris buvo pažeidimo iniciatorius arba skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą, bazinis baudos dydis atitinkamai didinamas, o ūkio subjektui, kuris darant pažeidimą atliko pasyvų vaidmenį, bazinis baudos dydis atitinkamai mažinamas.

(764) Tyrimo metu pažeidimo iniciatorius ar ūkio subjektas, kuris skatino kitus ūkio subjektus dalyvauti darant pažeidimą, nebuvo nustatytas.

(765) Tyrimo metu taip pat nenustatyta, kad darant pažeidimą, kuris nors ūkio subjektas būtų atlikęs pasyvų vaidmenį.

(766) UAB „Etapas“, UAB „NT Savas Būstas“, UAB Trakų grupė, UAB ES INVESTMENT, UAB Renatos namai, UAB „REON“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB nurodė, jog jos nebuvo susitarimo iniciatorės ir atliko tik pasyvų vaidmenį. UAB „Etapas“ nurodė, jog Pranešime apie įtariamą pažeidimą yra pakankamai duomenų aiškiai diferencijuoti LNTAA narius pagal jų aktyvumą.

(767) LVAT praktikoje laikomasi pozicijos, kad baudos mažinimo dėl aptariamos aplinkybės 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) sumažinta[639]. ESTT praktikoje taip pat yra nurodyta, kad šiame

---

[637] LVAT 2012 m. lapkričio 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A[822]-3003/2012, *UAB „Plungės duona“ prieš Konkurencijos tarybą*.
[638] Bylos 80 tomas, 71 lapas, 147 tomas, 28–30 lapai.
[639] LVAT 2017 m. rugsėjo 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-909-552/2017, *VšĮ „Media medis“ ir UAB „Ministerium“ prieš Konkurencijos tarybą*.

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 veikimui[640].

(768) Skirtingos subjektų prisijungimo prie draudžiamo susitarimo formos (jog vieni subjektai dalyvavo LNTAA Etikos kodekso priėmime, kiti vėliau prisijungė prie susitarimo), nereiškia, jog šių subjektų vaidmuo ar dalyvavimo susitarime apimtis yra skirtinga, nes tiek vieni, tiek kiti ūkio subjektai tokia pačia apimtimi laikėsi to paties susitarimo – klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Tai, kad ūkio subjektai prie tokio susitarimo prisijungė skirtingais veiksmais, nereiškia, jog jų vaidmuo turėtų būti vertinamas kaip pasyvus.

(769) LNTAA ir jos nariai sudarė draudžiamą susitarimą dėl elgesio, kuris įgyvendinamas neveikimu, t. y. susilaikymu nuo kitų LNTAA narių klientų ir brokerių viliojimo. Todėl šiuo atveju nėra pagrindo teigti, kad tie LNTAA nariai, kurie aktyviai nedalyvavo LNTAA veikloje, nesikreipė dėl LNTAA Etikos kodekso nuostatų pažeidimų ar kitais savo aktyviais veiksmais nerealizavo draudžiamo susitarimo yra laikytini pasyviais draudžiamo susitarimo dalyviais, nes kiti draudžiamo susitarimo dalyviai tikėjosi būtent pasyvaus, o ne išimtinai aktyvaus elgesio. UAB „Etapas“, UAB „NT savas Būstas“, UAB Trakų grupė, UAB ES INVESTMENT, UAB Renatos namai, LENDOR ESTATE, MB, MB „Juda NT“, UAB „REON“ atvejais nėra nustatyta jokių išskirtinių ar specifinių aplinkybių, susijusių su ūkio subjekto pasyvumu, kurios pakankamai aiškiai liudytų, kad bauda turėtų būti sumažinta.

(770) Kaip minėta, UAB „REON“ nepateikė savo atsakymo balsavimo dėl LNTAA Etikos kodekso metu, dėl ko buvo priskirtas prie susilaikiusių, tačiau susilaikymas balsavimo metu nėra laikomas nei prieštaravimu, nei viešu atsiribojimu nuo draudžiamo susitarimo. Tuo tarpu aplinkybė, kad UAB „REON“ išstojo iš LNTAA, turi įtakos UAB „REON“ pažeidimo trukmės, o ne vaidmens draudžiamame susitarime vertinimui.

(771) Konkurencijos taryba konstatuoja, jog šiuo atveju nėra pagrindo sumažinti ar padidinti baudą kuriam nors nagrinėjamam ūkio subjektui dėl įtakos pažeidimo padarymui.

13.3. Atsakomybės taikymas UAB „Verslo strategai“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ ir UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ atžvilgiu

(772) Konkurencijos taryba nustatė, jog dalis ūkio subjektų nevykdo ūkinės veiklos ir negauna pajamų.

(773) Pagal viešai skelbiamą informaciją, UAB „Verslo strategai“ nuo 2020 metų neturi darbuotojų ir nėra pateikusi VMI jokių finansinės atskaitomybės dokumentų. Antstolis [ASMENS DUOMENYS] taip pat informavo Konkurencijos tarybą, kad UAB „Verslo strategai“ nepavyko įteikti Pranešimo apie įtariamą pažeidimą, kadangi nei įmonės registracijos adresu, nei kitais viešai skelbiamais adresais įmonės nepavyko surasti. Atsižvelgiant į tai, UAB „Verslo strategai“ galimai yra sustabdžiusi savo veiklą.

(774) Pagal viešai skelbiamus duomenis, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras neturi darbuotojų nuo 2018 metų, paskutinį kartą VMI finansinės atskaitomybės dokumentus įmonė pateikė 2016 metais. Antstolis [ASMENS DUOMENYS] informavo Konkurencijos tarybą, kad UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras nepavyko įteikti Pranešimo apie įtariamą pažeidimą, kadangi nei įmonės registracijos adresu, nei kitais viešai skelbiamais adresais įmonės nepavyko surasti. Taigi, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras galimai yra sustabdžiusi savo veiklą.

---

[640] Bendrojo Teismo sprendimas byloje Nr. T-386/10, *Dornbracht prieš Europos Komisiją*, 197 pastraipa (patvirtintas Teisingumo Teismo sprendimu byloje Nr. C-604/13P, 63 pastraipa); Bendrojo Teismo sprendimas byloje Nr. T-412/10, *Roca prieš Europos Komisiją*, 143 pastraipa (patvirtintas Teisingumo Teismo sprendimu byloje Nr. C-638/13P, 76 pastraipa); Bendrojo Teismo sprendimas byloje Nr. T-558/08, *Eni prieš Europos Komisiją*, 246 pastraipa; Bendrojo Teismo sprendimas byloje Nr. T-82/13, *Panasonic and MT Picture Display prieš Europos Komisiją*, 178 pastraipa.

(775) Nustatyta, kad UAB „JUVITUS REAL ESTATE“ nevykdo ūkinės veiklos ir nuo 2018 metų negauna jokių pajamų. UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ taip pat nuo 2018 metų sustabdė savo veiklą ir pajamų nuo to laiko neturėjo.

(776) Įvertinusi nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba daro išvadą, jog šių įmonių atžvilgiu baudos skyrimas nebūtų tikslinga, proporcinga ir teisinga priemonė.

13.4. Ūkio subjektų 10 proc. bendrųjų metinių pajamų įvertinimas

(777) Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad už draudžiamus susitarimus ūkio subjektams skiriama piniginė bauda iki 10 procentų bendrųjų metinių pajamų praėjusiais ūkiniais metais.

(778) Įvertinus ūkio subjektų duomenis, matyti, kad LNTAA, UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „AIDILA“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Namų partneriai“ (CRESTON), UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, LENDOR ESTATE, MB, UAB „NTA 21 Amžius“, uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB „JG FRANCHISE“, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“ (Resident), UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB „ES Investment“ (VENDORS nekilnojamasis turtas), UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „REON“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Namelita“ nustatytas baudos dydis viršija jų 10 proc. bendrųjų metinių pajamų 2021 metais. Atitinkamai, šiems ūkio subjektams apskaičiuotas baudos dydis mažinamas tiek, kad neviršytų Konkurencijos įstatyme nurodytos maksimalios galimos baudos, t. y. mažinamas iki 10 proc. bendrųjų metinių pajamų, gautų 2021 metais, dydžio.

13.5. Ūkio subjektams skiriamų baudų dydžiai

(779) Teismų praktikoje pripažįstama, kad skiriamos baudos turi turėti atgrasomąjį poveikį tiek susitarimų dalyviams, tiek ir kitiems verslo subjektams[641]. Atitinkamai, ūkio subjektui skiriamos sankcijos turi būti proporcingos padarytam pažeidimui ir ūkio subjekto pajėgumui.

(780) Konkurencijos taryba pažymi, kad šiuo atveju yra konstatuotas draudžiamas susitarimas dėl klientų ir nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo. Nors šiuo atveju nustatyto Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio pažeidimo dėl nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo turinys ir nėra tapatus Konkurencijos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto dėl darbuotojų neviliojimo pažeidimui (nutarimo 8.4 dalis), tačiau atsižvelgiant į tai, kad šiame Konkurencijos tarybos nutarime yra pirmą kartą *expressis verbis* pasisakoma dėl Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto ir 15 straipsnio 1 dalies 4 punkto santykio, yra pagrindas, vadovaujantis teisingumo ir proporcingumo principais, ūkio subjektams sumažinti skiriamų baudų dydžius 20 proc.

(781) Atsižvelgiant į aukščiau nurodytus paaiškinimus, Konkurencijos taryba skiria tokias baudas, jas suapvalinus iki dešimčių eurų į mažesnę pusę:

(a) LNTAA skirti 4 490 (keturių tūkstančių keturių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
(b) UAB „Adomax“ skirti 3 460 (trijų tūkstančių keturių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
(c) UAB „ADOMUS“ skirti 2 020 (dviejų tūkstančių dvidešimties) Eur baudą;
(d) UAB „AIDILA“ skirti 4 790 (keturių tūkstančių septynių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;

[641] LVAT 2017 m. rugsėjo 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-909-552/2017, *VšĮ „Media medis“ ir UAB „Ministerium“ prieš Konkurencijos tarybą;* Teisingumo Teismo 2014 m. rugsėjo 4 d. sprendimas byloje Nr. C-408/12 P, *YKK Corporation ir kt. prieš Europos Komisiją*, 84 pastraipa ir joje nurodyta teismų praktika.

(e) UAB APUS TURTAS skirti 38 340 (trisdešimt aštuonių tūkstančių trijų šimtų keturiasdešimties) Eur baudą
(f) UAB „AUGIDA“ skirti 4 690 (keturių tūkstančių šešių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
(g) UAB Capital Realty skirti 69 900 (šešiasdešimt devynių tūkstančių devynių šimtų) Eur baudą;
(h) UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ skirti 16 440 (šešiolikos tūkstančių keturių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
(i) UAB „Namų partneriai“ skirti 1 020 (vieno tūkstančio dvidešimties) Eur baudą;
(j) UAB „Etapas“ skirti 20 980 (dvidešimt tūkstančių devynių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
(k) UAB „Gijoneda“ skirti 16 050 (šešiolikos tūkstančių penkiasdešimties) Eur baudą;
(l) UAB „Hausa“ skirti 1 080 (vieno tūkstančio aštuoniasdešimties) Eur baudą;
(m) UAB „Inreal“ skirti 124 660 (vieno šimto dvidešimt keturių tūkstančių šešių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
(n) MB „Juda NT“ skirti 11 220 (vienuolikos tūkstančių dviejų šimtų dvidešimties) Eur baudą;
(o) LENDOR ESTATE, MB skirti 6 560 (šešių tūkstančių penkių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
(p) UAB „NTA 21 Amžius“ skirti 23 910 (dvidešimt trijų tūkstančių devynių šimtų dešimties) Eur baudą;
(q) UAB „NT Savas Būstas“ skirti 14 920 (keturiolikos tūkstančių devynių šimtų dvidešimties) Eur baudą;
(r) Uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas skirti 450 640 (keturių šimtų penkiasdešimt tūkstančių šešių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
(s) UAB „ONTEX“ skirti 12 510 (dvylikos tūkstančių penkių šimtų dešimties) Eur baudą;
(t) UAB „Pamario NT“ skirti 2 950 (dviejų tūkstančių devynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
(u) UAB „Proreal Invest“ skirti 1 370 (vieno tūkstančio trijų šimtų septyniasdešimties) Eur baudą;
(v) UAB Rebesta skirti 13 200 (trylikos tūkstančių dviejų šimtų) Eur baudą;
(w) UAB „JG FRANCHISE“ skirti 13 970 (trylikos tūkstančių devynių šimtų septyniasdešimties) Eur baudą;
(x) UAB Renatos namai skirti 8 680 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
(y) UAB „Resolution LT“ skirti 21 210 (dvidešimt vieno tūkstančio dviejų šimtų dešimties) Eur baudą;
(z) UAB „Rezidentas“ skirti 3 440 (trijų tūkstančių keturių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
(aa) UAB „Oberstata“ skirti 4 510 (keturių tūkstančių penkių šimtų dešimties) Eur baudą;
(bb) UAB Trakų grupė skirti 1 160 (vieno tūkstančio vieno šimto šešiasdešimties) Eur baudą;
(cc) MB NT paslaugų centras skirti 950 (devynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
(dd) UAB URBAN ESTATE skirti 6 690 (šešių tūkstančių šešių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
(ee) UAB „ES Investment“ skirti 2 820 (dviejų tūkstančių aštuonių šimtų dvidešimties) Eur baudą;

(ff) UAB „VILNIAUS TURTAS“ skirti 28 330 (dvidešimt aštuonių tūkstančių trijų šimtų trisdešimties) Eur baudą;
(gg) UAB „CITUS“ skirti 20 900 (dvidešimt tūkstančių devynių šimtų) Eur baudą;
(hh) UAB „REON“ skirti 3 700 (trijų tūkstančių septynių šimtų) Eur baudą;
(ii) UAB „Laurus Real Estate“ skirti 7 400 (septynių tūkstančių keturių šimtų) Eur baudą;
(jj) UAB „Namelita“ skirti 100 (vieno šimto) Eur baudą.

14. Pažeidimo tyrimo procedūros nutraukimas dalies nagrinėtų veiksmų atžvilgiu

(782) Tyrimo metu nebuvo nustatyta, jog LNTAA priklausančios nekilnojamojo turto agentūros ir (ar) brokeriai, įgyvendindami LNTAA Etikos kodekso 16 straipsnį, teikė vienas kitam konfidencialią komerciškai jautrią informaciją, susijusią su jų vykdoma veikla.

(783) Atsižvelgiant į tai, Tyrimas dalyje dėl LNTAA Etikos kodekso 16 straipsnio atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams nutrauktinas.

Vadovaudamasi Konkurencijos įstatymo 5 straipsniu, 30 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktais, 35 straipsnio 1 dalies 1 ir 4 punktais, 36 straipsnio 1 dalimi, 37 straipsniu, Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 101 straipsniu, Tarybos Reglamento (EB) Nr. 1/2003 dėl konkurencijos taisyklių, nustatytų Sutarties 81 ir 82 straipsniuose, įgyvendinimo 5 straipsniu, 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 LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŪRŲ ASOCIACIJA, UAB „Adomax“, UAB „ADOMUS“, UAB „AIDILA“, UAB APUS TURTAS, UAB „AUGIDA“, UAB Capital Realty, UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“, UAB „Namų partneriai“, UAB „Etapas“, UAB „Gijoneda“, UAB „Hausa“, UAB „Inreal“, MB „Juda NT“, MB LENDOR ESTATE, UAB „NTA 21 Amžius“, UAB „NT Savas Būstas“, Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, UAB „ONTEX“, UAB „Pamario NT“, UAB „Proreal Invest“, UAB Rebesta, UAB „JG FRANCHISE“, UAB Renatos namai, UAB „Resolution LT“, UAB „Rezidentas“, UAB „Oberstata“, UAB Trakų grupė, MB NT paslaugų centras, UAB URBAN ESTATE, UAB „ES Investment“, UAB „VILNIAUS TURTAS“, UAB „CITUS“, UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras, UAB „REON“, UAB „Laurus Real Estate“, UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“, UAB „Verslo strategai“, UAB „Namelita“ pažeidė Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkto ir SESV 101 straipsnio 1 dalies c punkto reikalavimus, sudarydami rinkų pasidalijimo susitarimą dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

2. Įpareigoti 1 dalyje nurodytiems ūkio subjektams nutraukti draudžiamą susitarimą dėl klientų bei nekilnojamojo turto brokerių neviliojimo.

3. Už šio nutarimo rezoliucinės dalies 1 punkte nurodytą pažeidimą skirti pinigines baudas:

3.1. LNTAA skirti 4 490 (keturių tūkstančių keturių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;

3.2. UAB „Adomax“ skirti 3 460 (trijų tūkstančių keturių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;

3.3. UAB „ADOMUS“ skirti 2 020 (dviejų tūkstančių dvidešimties) Eur baudą;

3.4. UAB „AIDILA“ skirti 4 790 (keturių tūkstančių septynių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;

3.5. UAB APUS TURTAS skirti 38 340 (trisdešimt aštuonių tūkstančių trijų šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;

3.6. UAB „AUGIDA“ skirti 4 690 (keturių tūkstančių šešių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;

3.7. UAB Capital Realty skirti 69 900 (šešiasdešimt devynių tūkstančių devynių šimtų) Eur baudą;
3.8. UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“ skirti 16 440 (šešiolikos tūkstančių keturių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
3.9. UAB „Namų partneriai“ skirti 1 020 (vieno tūkstančio dvidešimties) Eur baudą;
3.10. UAB „Etapas“ skirti 20 980 (dvidešimt tūkstančių devynių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
3.11. UAB „Gijoneda“ skirti 16 050 (šešiolikos tūkstančių penkiasdešimties) Eur baudą;
3.12. UAB „Hausa“ skirti 1 080 (vieno tūkstančio aštuoniasdešimties) Eur baudą;
3.13. UAB „Inreal“ skirti 124 660 (vieno šimto dvidešimt keturių tūkstančių šešių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
3.14. MB „Juda NT“ skirti 11 220 (vienuolikos tūkstančių dviejų šimtų dvidešimties) Eur baudą;
3.15. LENDOR ESTATE, MB skirti 6 560 (šešių tūkstančių penkių šimtų šešiasdešimties) Eur baudą;
3.16. UAB „NTA 21 Amžius“ skirti 23 910 (dvidešimt trijų tūkstančių devynių šimtų dešimties) Eur baudą;
3.17. UAB „NT Savas Būstas“ skirti 14 920 (keturiolikos tūkstančių devynių šimtų dvidešimties) Eur baudą;
3.18. Uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas skirti 450 640 (keturių šimtų penkiasdešimt tūkstančių šešių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
3.19. UAB „ONTEX“ skirti 12 510 (dvylikos tūkstančių penkių šimtų dešimties) Eur baudą;
3.20. UAB „Pamario NT“ skirti 2 950 (dviejų tūkstančių devynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
3.21. UAB „Proreal Invest“ skirti 1 370 (vieno tūkstančio trijų šimtų septyniasdešimties) Eur baudą;
3.22. UAB Rebesta skirti 13 200 (trylikos tūkstančių dviejų šimtų) Eur baudą;
3.23. UAB „JG FRANCHISE“ skirti 13 970 (trylikos tūkstančių devynių šimtų septyniasdešimties) Eur baudą;
3.24. UAB Renatos namai skirti 8 680 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimties) Eur baudą;
3.25. UAB „Resolution LT“ skirti 21 210 (dvidešimt vieno tūkstančio dviejų šimtų dešimties) Eur baudą;
3.26. UAB „Rezidentas“ skirti 3 440 (trijų tūkstančių keturių šimtų keturiasdešimties) Eur baudą;
3.27. UAB „Oberstata“ skirti 4 510 (keturių tūkstančių penkių šimtų dešimties) Eur baudą;
3.28. UAB Trakų grupė skirti 1 160 (vieno tūkstančio vieno šimto šešiasdešimties) Eur baudą;
3.29. MB NT paslaugų centras skirti 950 (devynių šimtų penkiasdešimties) Eur baudą;
3.30. UAB URBAN ESTATE skirti 6 690 (šešių tūkstančių šešių šimtų devyniasdešimties) Eur baudą;
3.31. UAB „ES Investment“ skirti 2 820 (dviejų tūkstančių aštuonių šimtų dvidešimties) Eur baudą;
3.32. UAB „VILNIAUS TURTAS“ skirti 28 330 (dvidešimt aštuonių tūkstančių trijų šimtų trisdešimties) Eur baudą;
3.33. UAB „CITUS“ skirti 20 900 (dvidešimt tūkstančių devynių šimtų) Eur baudą;
3.34. UAB „REON“ skirti 3 700 (trijų tūkstančių septynių šimtų) Eur baudą;
3.35. UAB „Laurus Real Estate“ skirti 7 400 (septynių tūkstančių keturių šimtų) Eur baudą;
3.36. UAB „Namelita“ skirti 100 (vieno šimto) Eur baudą.

4. Netaikyti UAB „JUVITUS REAL ESTATE“, UAB „Verslo strategai“, UAB Nekilnojamojo turto paslaugų centras ir UAB „Nekilnojamojo turto partneriai“ atžvilgiu Konkurencijos įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje numatytų sankcijų.

5. Nutraukti pažeidimo tyrimo procedūrą dalyje dėl LNTAA Etikos kodekso 16 straipsnio atitikties Konkurencijos įstatymo 5 straipsnio ir SESV 101 straipsnio reikalavimams.

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

Skundo padavimas nesustabdo Konkurencijos tarybos nutarimo vykdymo.

Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 39 straipsniu, paskirta piniginė bauda per tris mėnesius nuo nutarimo paskelbimo Konkurencijos tarybos interneto svetainėje *www.kt.gov.lt* dienos turi būti sumokėta į biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą[642] (įmokos kodas 6920, lėšų gavėjas Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, juridinio asmens kodas 188659752). Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 39 straipsnio 2 dalimi, 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).

Pirmininkas Šarūnas Keserauskas

[642] 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); LT32 7180 0000 0014 1038 (AB Šiaulių bankas); Nr. LT24 7300 0101 1239 4300 (AB „Swedbank“); Nr. LT42 7230 0000 0012 0025 (UAB Medicinos bankas).