

PREZES URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW W BYDGOSZCZY

85-097 Bydgoszcz, ul. Jagiellońska 34

Tel. (0-52) 345-56-44, Fax (0-52) 345-56-17, Tel. Centrala (0-52) 3254-100

E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz dnia 05.02.2001 r.

Znak: RBG-500-S-22/99/MT

Decyzja nr 4/2001

Na podstawie art. 104 KPA oraz art. 8 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. Nr 49 poz. 318 z 1997 r. z późn. zm. – ustawa antymonopolowa), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej organem antymonopolowym, bądź Prezesem), w którego imieniu działał Dyrektor Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy, po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Stowarzyszenia Dzierżawców, Właścicieli i Agentów Obiektów Turystycznych na terenie Warmii i Mazur z siedzibą w Spychowie (wnioskodawca) przeciwko Okręgowemu Zespołowi Gospodarki Turystycznej PTTK sp. z o.o. w Olsztynie (uczestnik):

- I. nakazuje Okręgowemu Zespołowi Gospodarki Turystycznej PTTK sp. z o.o. w Olsztynie zaniechanie nadużywania pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie członkom Wnioskodawcy w osobach: Zofii Marii Śnieżko, Jerzego Banata, Wojciecha Czaplickiego, Krystyny Chmielińskiej i Leszka Chmielińskiego, Agaty Florczyk, Ziemowita Nowaka i Anny Kokoszka, uciążliwych warunków w zawartych z nimi umowach dzierżawy stanic wodnych PTTK – które zostały wyszczególnione w uzasadnieniu – położonych na szlaku rzeki Krutyni, które to warunki są następujące:**
1. zapis umów (§ 5 pkt 3), którym uczestnik narzucił dzierżawcom obowiązek udzielania zniżek organizacyjnych PTTK osobom uprawnionym, przy braku w umowach postanowienia przewidującego refundację udzielanych przez nich zniżek;

2. zapis w umowach (§ 9 pkt 1 lit. e i f), w którym wskazane są elementy czynszu: koszty ogólnozakładowe i zysk (w granicach od 0 do ...% od innych pozycji), ale nie jest podany sposób kalkulacji tych elementów;
3. postanowienie (§ 9 pkt 3), stosownie do którego czynsz na następne lata dzierżawy będzie ustalany w aneksach do umowy przekazywanych dzierżawcom przez wydzierżawiającego i praktyce uczestnika polegającej na umieszczaniu w przedstawianych dzierżawcom do podpisu aneksach do umów postanowienia, w myśl którego w przypadku nie wyrażenia przez dzierżawcę zgody na wyliczoną przez wydzierżawiającego wysokość czynszu, następuje rozwiązanie umowy;
4. warunek (§ 13 pkt 1) przewidujący możliwość rozwiązania umów zawartych na czas określony przed upływem okresu na jaki były zawierane za uprzednim sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia bez podania jakichkolwiek przesłanek wypowiedzenia;

II. odmawia uwzględnienia żądania wnioskodawcy w zakresie, w jakim dotyczyło ono stwierdzenia uciążliwości następujących warunków umów:

1. zapis, którym uczestnik zobowiązał się ubezpieczyć obiekty od ognia i innych zdarzeń losowych i koszty tego ubezpieczenia przeniósł na dzierżawców;
2. zapis, który nałożył na dzierżawców obowiązek modernizacji oraz remontów i konserwacji powierzonej bazy;
3. zapis o elementach składowych czynszu: amortyzacji, zużyciu przedmiotów nietrwałych, podatku od nieruchomości, opłatach za użytkowanie terenu;
4. zapis, który uzależnił oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę od uprzedniej zgody uczestnika;
5. zapis, zgodnie z którym ryzyko prowadzenia obiektu obciąża dzierżawcę, wskutek czego w przypadku nie osiągnięcia spodziewanych dochodów nie będzie występował do wydzierżawiającego o zmniejszenie czynszu, z wyjątkiem siły wyższej;
6. zapis dający możliwość rozwiązania umów bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez zgody uczestnika;
7. zapis, który daje uczestnikowi prawo do obciążenia dzierżawców wartością nadmiernie zużytych składników majątkowych w stosunku do stanu z dnia przekazania, a na dzierżawców nakłada obowiązek niezwłocznej zapłaty żądanej z tego tytułu kwoty, pod rygorem pokrycia przez uczestnika nie zapłaconej należności ze złożonego zabezpieczenia.

III. na podstawie art. 100 KPC w zw. z art. 21a ust. 4 ustawy antymonopolowej wzajemnie znosi koszty niniejszego postępowania.

Uzasadnienie

W dniu 25.05.1998 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Bydgoszczy wpłynął wniosek Stowarzyszenia Dzierżawców, Właścicieli i Agentów Obiektów Turystycznych na terenie Warmii i Mazur z siedzibą w Spychowie o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie nadużycia pozycji dominującej przez Okręgowy Zespół Gospodarki Turystycznej PTTK sp. z o.o. w Olsztynie.

Decyzją z dnia 17.09.1998 r. ze względu na braki formalne organ antymonopolowy umorzył postępowanie na podstawie art. 105 § 1 w zw. z art. 41 § 1 i 2 KPA.

Wnioskodawca wniósł pismem z dnia 21.09.1998 r. odwołanie od decyzji do Sądu Antymonopolowego w Warszawie.

Sąd po rozpoznaniu wymogów formalnych odwołania, postanowieniem z dnia 1.02.1999 r. sygn. akt XVII Ama 8/99 odwołanie odrzucił. Sąd podzielił jednak pogląd wnioskodawcy w przedmiocie braku podstaw dla wydania decyzji umarzającej postępowanie.

W tym stanie rzeczy wnioskodawca pismem z dnia 04.03.1999 r. wniósł ponownie o wszczęcie postępowania w sprawie jak wyżej. Wniosek o wszczęcie postępowania obejmował następujące żądania:

- wydania decyzji zakazującej stosowania przez uczestnika praktyk monopolistycznych określonych w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej;
- uznania treści umów dzierżawy oraz aneksów do tychże umów zawartych między uczestnikiem a członkami wnioskodawcy za nieważne w całości na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy antymonopolowej.

Podniesiony we wniosku zarzut dotyczył praktyk monopolistycznych polegających w przedmiotowej sprawie na narzuceniu uciążliwych dla członków wnioskodawcy warunków umów dzierżawy zawieranych przez nich z uczestnikiem na będące w jego gestii (dzierżawione) obiekty turystyczne – stacje wodne, czego uczestnik dokonywał wykorzystując posiadaną przez siebie pozycję dominującą na lokalnym rynku, przejawiającą się w zgromadzeniu w swoim ręku sieci stanic wodnych położonych na szlaku rzeki Krutynii, a przeznaczonych do obsługi spływów kajakowych. Nie bez znaczenia według wnioskodawcy jest również fakt, iż uczestnik posiada dominującą pozycję również na rynku organizacji spływów kajakowych po rzece Krutynii, gdzie od ponad 40 lat jest nie kwestionowanym liderem.

W odpowiedzi na wniosek, uczestnik zakwestionował fakt posiadania przez siebie pozycji monopolistycznej, jednak potwierdził istnienie historycznie zorganizowanej i oprzyrządowanej przez Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze formy turystyki jaką są „spływy kajakowe szlakiem rzeki Krutyni”. Podniósł również, iż działania jego nie naruszają interesu ogólnopublicznego i z powyższych względów wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Uczestnik odniósł się do poszczególnych zarzutów:

- i tak, co do zarzutu dotyczącego narzucenia dzierżawcom obowiązku czynienia nakładów na przedmiot najmu, powołał się na art. 697 KC, z którego wynika obowiązek dzierżawcy dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, co powoduje, iż nie może być mowy o stosowaniu odpowiednio do umów dzierżawy przepisu art. 662 KC, z którego wynika obowiązek wydzierżawiającego ponoszenia nakładów na rzecz w trakcie trwania dzierżawy;
- w kwestii uciążliwości zapisów określających składowe i sposób naliczania czynszu dzierżawnego, uczestnik podniósł, iż strony zgodnie określiły podstawę ustalania wysokości

czynszu przyjmując ją jako pochodną ruchomych składników; zdaniem uczestnika ponosząc na rzecz Zarządu Głównego PTTK w Warszawie jako właściciela bazy turystycznej czynsz w wysokości łącznych miesięcznych odpisów amortyzacyjnych z VAT oraz koszty eksploatacyjne, w tym podatki i koszty ubezpieczenia, jest on uprawniony do przeniesienia tych kosztów w ciężar zobowiązań czynszowych dzierżawców;

- zdaniem uczestnika nie jest narzucaniem uciążliwych warunków umów zapis o możliwości wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony z zachowaniem okresu wypowiedzenia, gdyż przepis taki jako sprzeczny z prawem jest bezskuteczny;
- jako całkowicie niezrozumiałe uczestnik wskazuje twierdzenia wnioskodawcy, że uniemożliwia dzierżawcom korzystanie z możliwości żądania obniżenia czynszu w sytuacjach gdy z przyczyn od dzierżawcy niezależnych i niezawinionych zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy ulegnie znacznemu zmniejszeniu; prawo to zdaniem uczestnika wynika wprost z przepisu art. 700 KC i może być egzekwowane na drodze sądowej.

W piśmie z dnia 12.05.1999 r. wnioskodawca zarzucił uczestnikowi, iż odmawiał on dzierżawcom prowadzenia jakichkolwiek rokowań na temat zmiany umowy. Jeżeli zaś już umowę zmienił, to uczynił to w minimalnym stopniu i pod naciskami dzierżawców tuż przed wytoczeniem procesów sądowych i nie usuwając ekonomicznych strat. Przede wszystkim – co podkreśla wnioskodawca – uczestnik nigdy pomimo próśb i propozycji dzierżawców nie zmienił swojego stanowiska w/s stosowania maksymalnych wskaźników zysku i kosztów ogólnozakładowych.

Pismem z dnia 10.06.1999 r. uczestnik odpowiedział, iż podnoszone przez wnioskodawcę zarzuty mają charakter cywilnoprawny i w kwestiach tych rozstrzygną sądy, jako że pomiędzy uczestnikiem a dzierżawcami toczyło się i nadal toczy kilkanaście postępowań sądowych. Do pisma tego uczestnik załączył opinie biegłych aprobujące sposób wynikowego określenia i wysokość ustalanych przez niego czynszów dzierżawnych.

W odpowiedzi za pismem z dnia 23.06.1999 r. wnioskodawca przedłożył opinię sporządzoną na zlecenie pełnomocnika wnioskodawcy przez Biuro Usług Księgowych „BUK” w Lubawie w osobach biegłych rewidentów: Pana Romana Chołasińskiego i Pana Stanisława Gładkowskiego. Opinia dotyczyła umowy dzierżawy zawartej z Panią Haliną Maliszewską prowadzącą obiekt w Rucianem Nidzie (umowa ta nie była przedmiotem rozstrzygnięcia, gdyż nie mieściła się w granicach wyznaczonego rynku relewantnego, ale jej zapisy były tożsame z umowami na dzierżawę stanic wodnych). Zdaniem biegłych § 9 umowy określający elementy składowe czynszu dzierżawnego nie zawiera koniecznej w dobie gospodarki rynkowej informacji czy elementy stanowiące podstawę ustalenia czynszu będą wynikać z ewidencji księgowej, czy też ustalone będą na podstawie wielkości planowanych, a korygowanych po zakończeniu roku obrachunkowego. Tym samym zgodnie z opinią § 9 umowy pozwala na dowolne i jednostronne ustalanie czynszu przez wydzierżawiającego. Jeśli chodzi o element amortyzacji, to biegli nie zakwestionowali samej zasady ponoszenia przez dzierżawcę kosztów amortyzacji, a jedynie kwestionowali jej wysokość. Co do podatku od nieruchomości, to zdaniem opinii dopuszczalne jest przyjęcie podatku stanowiącego dla wydzierżawiającego koszt działalności do kalkulacji przy ustalaniu czynszu. Również koszty dzierżawy terenu mogą być elementem kalkulacji kosztów przy ustalaniu czynszu. Podobnie koszty ogólnego zarządu, chociaż te zostały zakwestionowane co do sposobu naliczania i wysokości. Biegli zakwestionowali § 6, 10,13 i 14

ust. 1, które ich zdaniem nałożyły na dzierżawcę obowiązek dokonywania w obiekcie remontów i modernizacji wykraczający poza obowiązki dzierżawcy wynikające z art. 697 KC, pozbawiły prawa określonego w art. 700 KC, dopuściły możliwość rozwiązania umowy zawartej na czas nieokreślony za wypowiedzeniem, co jest sprzeczne z przepisami prawa. W podsumowaniu biegli stwierdzili, iż wydzierżawiający miał możliwość ustalenia w precyzyjny sposób wysokości czynszu dzierżawnego w momencie podpisania umowy oraz określenia zasad waloryzacji stawki czynszu w latach następnych korzystnych dla obu stron.

Do pisma z dnia 5.07.1999 r. wnioskodawca załączył opinie wydane na zlecenie dzierżawcy stacji wodnej w Spychowie Pana Jerzego Banata, w których biegli: Roman Chołaściński, Stanisław Gładkowski podtrzymali swoje stanowisko w kwestii uciążliwości warunków umowy analogiczne jak w przypadku opinii, o której mowa powyżej, natomiast biegły Wiesław Biernacki w swojej opinii zajął podobne stanowisko. I tak zdaniem Wiesława Biernackiego przy zawarciu umowy w zakresie kalkulacji czynszu wydzierżawiający przyjął na siebie obowiązek podawania w aneksie kwot poszczególnych pozycji kalkulacyjnych i podając jedynie kwotę ogólną nie spełniał wymogów podpisanej umowy. Co do amortyzacji to powinna ona stanowić element składowy czynszu, a zakwestionowana została jej wysokość. Jeśli chodzi o pozycję „zużycie przedmiotów nietrwałych”, to wydzierżawiający powinien był stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów wykreślić ją aneksem do umowy – od 1996 r. nie powinna występować jako element kalkulacji czynszu. Biegły nie zgłosił zastrzeżeń co do traktowania jako element kalkulacji czynszu pozycji „podatek od nieruchomości” i „opłaty za użytkowanie terenu”. Poważne zastrzeżenia zgłosił zaś wobec określenia kosztów ogólnozakładowych i zysku poprzez wskazanie, iż mają się one mieścić w granicach od 0 do ...%. Zdaniem biegłego zgodnie z zapisem w umowie element „koszty ogólnozakładowe” powinien być dzierżawcom podawany do wiadomości za każdy rok z konkretnym podaniem sposobu liczenia. Podobnie zapis o zysku nie ma żadnego uzasadnienia ekonomicznego i powinien być ustalony jako konkretny wskaźnik procentowy bez słowa „do”. Zgodnie z opinią koszty ubezpieczenia obiektów winny stanowić element kalkulacji czynszu i być obciążone kwotą należnego podatku VAT. Do pisma tego wnioskodawca załączył ponadto publikację Gazety Olsztyńskiej z dnia 28.06.1999 r., z której wynika, iż uczestnik jest monopolistą na szlaku rzeki Krutyni – na dziesięć stacji wodnych zlokalizowanych nad tą rzeką 10 stanowi własność PTTK.

W piśmie z dnia 4.08.1999 r. uczestnik podniósł zarzut sprowadzający się do tego, iż nie zajmuje on pozycji monopolistycznej na szlaku rzeki Krutyni, gdyż funkcjonuje tam ok. 40 niezależnych od OZGT PTTK Sp. z o.o. obiektów. Ponadto nieprawdziwe jest zdaniem uczestnika twierdzenie wnioskodawcy, iż PTTK jest jedynym organizatorem spływu kajakowego rzeką Krutynią. Uczestnik załączył kilka folderów reklamowych podmiotów konkurencyjnych wobec siebie. Natomiast pismem z dnia 19.08.1999 r. przesłał wykaz obiektów turystycznych na terenie gmin Piecki, Świętajno i Ruciane Nida. Uczestnik określił te ośrodki jako świadczące usługi w zakresie zakwaterowania i podstawowej gastronomii, co jest według niego wystarczające do obsługi spływów kajakowych.

Pismem z dnia 29.10.1999 r. wnioskodawca zarzucił uczestnikowi, że zaliczył do grona ośrodków obsługujących spływy kajakowe ośrodki, które w ogóle na szlaku nie leżą, bądź z racji swojego przeznaczenia nie prowadzą obsługi spływów.

Podczas rozprawy administracyjnej w dniu 9.11.1999 r. uczestnik stwierdził, iż rynek w niniejszym postępowaniu winien być ujęty nie jako szlak rzeki Krutyni, lecz jako rynek w ogóle usług turystycznych. Z kolei wnioskodawca zarzucił uczestnikowi, iż ten stara się określić rynek zbyt szeroko przywołując podmioty świadczące usługi turystyczne w odległości 15-20 km. od szlaku rzeki Krutyni i nie obsługujące tego szlaku.

Do pisma z dnia 15.11.1999 r. i pism późniejszych wnioskodawca załączył oświadczenia szeregu ośrodków wskazanych wcześniej przez uczestnika jako konkurencyjne, iż nie organizują one i nie obsługują spływów kajakowych.

W piśmie z dnia 30.11.1999 r. uczestnik sprecyzował swoje stanowisko w kwestii rynku relewantnego oświadczać, iż na terenie gmin szlaku rzeki Krutyni działa kilkadziesiąt podmiotów gospodarczych zajmujących się turystyką i że wszystkie te podmioty posiadają zdolności techniczne i organizacyjne umożliwiające sprostanie zapotrzebowaniu społeczeństwa na turystykę wodną. W tej wielkiej liczbie uczestnik posiada zaledwie 10 obiektów, które oddał do użytkowania konkurencyjnym podmiotom gospodarczym. Uczestnik ponadto podniósł, iż kiedy spotkał się z odmową sprzedaży zamówionych usług przez dzierżawców swoich obiektów, bez przeszkód i trudności zakupuje te usługi u innych podmiotów. Do pisma załączył umowy na świadczenie usług turystycznych, których przedmiotem był kwaterunek i wyżywienie grup spływowych, które kierował do tych ośrodków w latach 1998 i 1999.

W odpowiedzi wnioskodawca w piśmie z dnia 11.12.1999 r. zakwestionował określenie rynku dokonane przez uczestnika i złożył oświadczenia, wyliczenia i dowody dla wykazania, iż wskazane przez uczestnika obiekty w istocie nie stanowią dla niego konkurencji na szlaku rzeki Krutyni w zakresie obsługi spływów. Podtrzymał tym samym swoje stanowisko, iż uczestnik posiada pozycję dominującą na szlaku rzeki Krutyni i działając z takiej pozycji narzucił członkom wnioskodawcy uciążliwe warunki współpracy.

Kolejne dowody na wykazanie monopolistycznej pozycji uczestnika na szlaku rzeki Krutyni wnioskodawca załączył do pisma z dnia 17.01.2000 r oraz pisma z dnia 4.02.2000 r., w którym zrekapitulował swoje stanowisko poprzez wskazanie, które z warunków umów kwestionuje jako uciążliwe. Są one następujące:

1. zapis umów, w którym uczestnik zobowiązał się ubezpieczyć obiekty od ognia i innych zdarzeń losowych lecz koszty tego ubezpieczenia przeniósł na dzierżawców, którzy nie mieli przy tym możliwości wpływu na wybór ubezpieczyciela;
2. zapis, którym uczestnik narzucił dzierżawcom obowiązek udzielania zniżek organizacyjnych PTTK osobom uprawnionym, przy czym przewidziane w umowach prawo do refundacji tych zniżek z czynszu zostało dzierżawcom odebrane aneksami do umów;
3. zapis, który nałożył na dzierżawców obowiązek modernizacji oraz remontów i konserwacji powierzonej bazy, co jest zdaniem wnioskodawcy sprzeczne z art. 697 KC;
4. zapis, który uzależnił oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę od uprzedniej zgody uczestnika;
5. zapis o elementach składowych czynszu, spośród których jako uciążliwe wnioskodawca podnosi:
 - zapis o amortyzacji, którą według wnioskodawcy uczestnik naliczać może wyłącznie, od środków stanowiących jego własność;

- zużyciu przedmiotów nietrwałych, które to pojęcie zdaniem wnioskodawcy wygasło w 1994 r. i nie może być od tego czasu elementem kalkulacji czynszu;
 - zysku, który powinien być ustalony jako stały procent, ujęty w granicach od 0 do ...% w praktyce oznaczał, że uczestnik ustalał w przedkładanych dzierżawcom do podpisu aneksach kwoty maksymalne;
 - kosztach ogólnozakładowych, do których powinien być zaliczony czynsz uiszczany przez uczestnika na rzecz PTTK Zarząd Główny w Warszawie i które powinny być korygowane ułamkiem określającym proporcję kosztów ogólnozakładowych przypadających na konkretną stację,
 - opłatach za użytkowanie terenu i podatku od nieruchomości, które powinny być refundowane uczestnikowi przez dzierżawców i nie powinny stanowić elementu kalkulacji czynszu, a co za tym idzie nie powinny być obciążane stawką podatku VAT;
6. zapis, który wyeliminował możliwość występowania przez dzierżawców o zmniejszenie czynszu z powodu okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, a które spowodowały, że zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, co narusza przepis art. 700 KC;
 7. zapis przewidujący możliwość wypowiedzenia umów zawartych na czas określony bez podania okoliczności na jakich to wypowiedzenie miałoby nastąpić, jako sprzeczny z art.673 § 1 stosowanym odpowiednio i stanowiący groźbę bezprawną ukierunkowaną na kształtowanie stosunku umownego w sposób uciążliwy dla dzierżawców;
 8. zapis dający możliwość rozwiązania umów bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez zgody uczestnika;
 9. zapis, który daje uczestnikowi prawo do obciążenia dzierżawców wartością nadmiernie zużytych składników majątkowych w stosunku do stanu z dnia przekazania w sytuacji braku ustalenia poziomu zużycia tych środków na dzień ich przejęcia, a na dzierżawców nakłada obowiązek niezwłocznej zapłaty żądanej z tego tytułu kwoty, pod rygorem pokrycia przez uczestnika nie zapłaconej należności ze złożonego zabezpieczenie.

W piśmie z dnia 10.02.2000 r. uczestnik powtórzył swoje stanowisko przedkładając szereg dowodów dla wykazania, iż nie zajmuje pozycji monopolistycznej na szlaku rzeki Krutyni, a zawierane przez niego umowy nie zawierają warunków uciążliwych czego potwierdzeniem jest fakt, że po pierwsze są to umowy standardowo zawierane przez uczestnika (uczestnik załączył do pisma szereg umów), a po drugie nie można mówić o uciążliwości, skoro członkowie wnioskodawcy podnieśli ich uciążliwość dopiero po 7 latach funkcjonowania umów. Zdaniem uczestnika potwierdzeniem prawidłowości zawartych umów są oświadczenia dzierżawców 20 innych obiektów, które znajdują się w aktach sprawy. Przy piśmie załączone zostały prośby dzierżawców kierowane do uczestnika o przedłużenie czasu trwania umów na dalsze wieloletnie okresy oraz faktury za usługi (nocleg i wyżywienie) na rzecz spływów kajakowych wystawione uczestnikowi przez usługodawców – podmioty, które wg uczestnika dysponują konkurencyjną wobec niego bazą – w 1999 r. w ramach zawartych umów w związku z zerwaniem kontaktów handlowych przez strony postępowania. Łącznie z podmiotami wymienionymi w piśmie z dnia 30.11.1999 r. obsługującymi spływy w roku 1998 jest to 12 ośrodków.

W piśmie z dnia 20.03.2000 r. wnioskodawca odpowiedział na zarzut uczestnika, iż wnioskodawcy podnieśli uciążliwość umów dopiero po 7 latach ich funkcjonowania. Powodem tego był strach przed utratą pracy i mieszkań, a ponadto fakt, iż do czasu przekształcenia się uczestnika w spółkę (wcześniej był terenowym oddziałem PTTK w Warszawie), część postanowień umów decydujących o jej uciążliwości było zapisami martwymi, bowiem mimo ich istnienia strony uzgadniały swoje stanowisko co do zakresu i form rozliczeń remontów i modernizacji, istniała możliwość kontroli czynszu, negocjacji jego wysokości, wybierano wspólnie ubezpieczyciela, jak też składane były przez uczestnika obietnice, iż pobierana amortyzacja będzie dzielona między strony.

Przy piśmie z dnia 2.06.2000 r. uczestnik załączył opinie biegłych, z których wynika, że amortyzacja jako koszt przyjęty w kalkulacji czynszu, przyjęta została prawidłowo, podobnie jak podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie terenu. a ponadto, że umowy dzierżawy zasadnie określały składniki czynszu dzierżawnego.

W piśmie z dnia 25.10.2000 r. uczestnik podniósł, iż Dom Wycieczkowy PTTK w Rucianem Nidzie usytuowany jest z dala od szlaku rzeki Krutyni i nie świadczy usług w zakresie obsługi spływów kajakowych. Uczestnik wyjaśnił, że na tym terenie spływy PTTK obsługuje Ośrodek Turystyki Wodnej PTTK dzierżawiony przez Pana Andrzeja Wagnera.

W odpowiedzi wnioskodawca zaprzeczył jakoby wniosek o stwierdzenie praktyk dotyczył obiektu – Dom Wypoczynkowy PTTK w Rucianem Nidzie, prowadzony przez Panią Halinę Maliszewską.

W wyniku przeprowadzonego postępowania organ antymonopolowy na podstawie zgromadzonych dowodów i wyjaśnień stron ustalił następujący stan faktyczny:

Począwszy od roku 1990 uczestnik przekazał 9 spośród 10 posiadanych przez siebie obiektów turystycznych na szlaku rzeki Krutyni w dzierżawę, z czego 7 obiektów dzierżawionych było przez członków wnioskodawcy, spośród których sześciu prowadziło działalność polegającą na obsłudze spływów kajakowych (stacje wodne PTTK). Wszystkie z umów miały jednobrzmiące zapisy, których uciążliwość jest przedmiotem postępowania. Są to następujące umowy:

- umowa dzierżawy nr 1/91 zawarta w dniu 22.02.1991 r. pomiędzy Uczestnikiem a Zofią Marią Leyk, występującą następnie jako Zofia Maria Śnieżko (Stacja Wodna – Babięta);
- umowa dzierżawy nr 10/94 zawarta w dniu 10.11.1994 r. pomiędzy Uczestnikiem a Jerzym Banat (Stacja Wodna – Spychowo);
- umowa dzierżawy nr 8/95 zawarta w dniu 15.01.1996 r. pomiędzy Uczestnikiem a Wojciechem Czaplickim (Stacja Wodna – Zgon);
- umowa dzierżawy nr 12/90 zawarta w dniu 31.12.1990 r. pomiędzy Uczestnikiem a Krystyną Chmielińską i Leszkiem Chmielińskim (Stacja Wodna – Krutyń);
- umowa dzierżawy nr 7/93 zawarta w dniu 23.11.1993 r. pomiędzy Uczestnikiem a Agatą Florczyk (Stacja Wodna – Ukta);
- umowa dzierżawy nr 1/90 zawarta w dniu 28.12.1990 r. pomiędzy Uczestnikiem a Ziemowitem Nowak i Anną Kokoszka (Stacja Wodna – Nowy Most).

Strony ustalały wysokość czynszu dzierżawnego na kolejne lata w aneksach do umów w kwocie ogólnej bez rozbicia na poszczególne elementy stanowiące zgodnie z umowami podstawę ustalenia czynszu, przy czym umowy zawierały zastrzeżenie, iż w razie nie wyrażenia przez dzierżawcę zgody na wyliczoną wysokość czynszu, strony dopuszczają możliwość rozwiązania umów – bezsporne.

Po przekształceniu uczestnika w spółkę prawa handlowego (wcześniej występował jako terenowy oddział PTTK w Warszawie), zawarł on umowę dzierżawy z dnia 01.04.1994 r. z Zarządem Głównym PTTK w Warszawie. Zgodnie z jej § 6 uczestnik upoważniony był do oddania obiektów określonych w załączniku do umowy – wśród nich stanic położonych na szlaku rzeki Krutyńni – w najem lub dzierżawę osobom trzecim.

W roku 1994 aneksami do umów nastąpiło odebranie dzierżawcom prawa do refundacji udzielanych przez nich zniżek organizacyjnych PTTK;

W roku 1997 na żądanie dzierżawców nastąpiło aneksami do umów wykreślenie słowa „modernizacja” z zapisu umów, który nakładał na dzierżawców obowiązek czynienia bieżących remontów, konserwacji i modernizacji własnym staraniem i na własny koszt w obiektach stanowiących własność PTTK.

Uczestnik przez cały czas trwania dzierżawy stosował maksymalne, dopuszczane przez umowy narzuty zysku i kosztów ogólnozakładowych – fakt przyznany przez uczestnika;

Począwszy od roku 1997 pomiędzy uczestnikiem i członkami wnioskodawcy zaznaczył się wyraźny spór, którego bezpośrednim powodem było podwyższenie wysokości czynszu dzierżawnego przez uczestnika w przedkładanych dzierżawcom aneksach – ok. 50%. W odpowiedzi dzierżawcy wystąpili wobec uczestnika z roszczeniami z tytułu nadpłaty czynszu, który ich zdaniem ustalany był przez uczestnika jednostronnie, sprzecznie z umowami dzierżawy i bez uzasadnienia ekonomicznego i prawnego. Wobec tego dzierżawcy wstrzymali się z regulowaniem czynszu na bieżąco, zaliczając na jego poczet kwoty nadpłaconego ich zdaniem czynszu za lata wcześniejsze.

Skutkiem powyższego były kolejno wezwania do zapłaty, wypowiedzenia umów dokonane przez uczestnika i procesy sądowe, w których z jednej strony uczestnik domagał się od dzierżawców zapłaty zaległego czynszu i wydania mu obiektów, a z drugiej dzierżawcy żądali zapłaty przez uczestnika nadpłaconego czynszu oraz ustalenia istnienia umów dzierżawy, jako że byli zainteresowani w dalszym prowadzeniu obiektów.

Wynikiem sporu było również wstrzymanie pomiędzy stronami kontaktów handlowych w zakresie obsługi organizowanych przez uczestnika spływów kajakowych – począwszy od sezonu 1998 r, którą ten zlecał innym podmiotom.

Postanowieniem z dnia 10 marca 1998 r., sygn. akt: I Ns Rej.St 20/98 Sąd Wojewódzki w Olsztynie dokonał wpisu do rejestru stowarzyszeń Stowarzyszenia Dzierżawców, Właścicieli i Agentów Obiektów Turystycznych na terenie Warmii i Mazur z siedzibą w Spychowie będącego Wnioskodawcą w niniejszej sprawie.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Określając rynek relewantny organ antymonopolowy ustalił, że uczestnik zajmuje na rynku podaży obiektów turystycznych (stanic wodnych) zajmujących się obsługą spływów

kajakowych – noclegi, wyżywienie, dodatkowe świadczenia specjalistyczne – położonych na szlaku rzeki Krutyni (w bezpośrednim jej sąsiedztwie) pozycję bez wątpienia dominującą. Właścicielem stanic wodnych, o których mowa, jest Zarząd Główny PTTK w Warszawie, który zawarł z uczestnikiem umowę dzierżawy z dnia 01.04.1994 r. Na jej podstawie uczestnik został dysponentem sieci stanic, które oddawał w dzierżawę m.in. członkom wnioskodawcy. Począwszy od roku 1998 uczestnik zlecał obsługę organizowanych przez siebie spływów innym ośrodkom w ilości łącznie dwunastu, co nie uniemożliwia uznania go za dominanta, gdyż sam dysponując dziesięcioma obiektami ma ok. 45 % udział w tak określonym rynku. Faktycznie jednak nie wszystkie z tych obiektów można uznać za substytucyjne wobec stanic wodnych, gdyż część z nich świadczy jedynie usługi w zakresie wyżywienia – bary, restauracje. Wskazywane przez uczestnika inne obiekty nie zostały wzięte pod uwagę z racji na to, że albo położone są w odległości uniemożliwiającej obsługę klienta – turysty wodnego, albo nie zajmują się obsługą spływów kajakowych (według oświadczeń osób je prowadzących znajdujących się w aktach). Nie jest wystarczająca dla przyjęcia ich substytucyjnego charakteru sama potencjalna, jak to określił uczestnik możliwość świadczenia tego typu usług, skoro w praktyce tego nie czynią ograniczając się do turystyki stacjonarnej (wczasy pracownicze, kolonie letnie dla dzieci, obozy wędkarskie i inne formy turystyki stacjonarnej). Organ antymonopolowy rozstrzygając tę kwestię miał również na uwadze, iż uczestnik ma w swoim ręku stacje wodne zlokalizowane w miejscach najlepiej nadających się dla kolejnych przystanków spływu (zarówno pod względem położenia, jak również odległości między nimi), które łącznie składają się na zorganizowaną i współpracującą ze sobą sieć. Organ antymonopolowy przychylił się do stanowiska wnioskodawcy, że istotne znaczenie dla oceny pozycji rynkowej uczestnika w jego stosunkach z członkami wnioskodawcy ma również fakt, iż posiada on silną pozycję na rynku organizacji spływów kajakowych rzeką Krutynią, które to z kolei stanowią źródło wpływów dla dzierżawców z racji wykonywania ich obsługi. W ten sposób dzierżawcy znajdowali się w klinczu gospodarczym, gdyż z jednej strony uczestnik ustalał wysokość czynszu dzierżawnego, a z drugiej miał wpływ na wysokość dochodu dzierżawców decydującego o możliwości zapłaty tegoż czynszu. Co więcej w trakcie postępowania uczestnik przyznał istnienie historycznie zorganizowanej i oprzyrządowanej przez PTTK trasy spływów rzeką Krutynią.

Odnosząc się do zarzutu uczestnika podniesionego w odpowiedzi na wniosek, iż brak jest podstaw dla stwierdzenia praktyk monopolistycznych, gdyż uczestnik swoimi działaniami nie narusza interesu ogólnopublicznego, stwierdzić należy, że praktyka objęta dyspozycją art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej jest przykładem tzw. praktyki eksploatacyjnej, godzącej w pierwszej kolejności w interesy partnera rynkowego, a nie w konkurencję jako taką, której ochrona jest tu na dalszym planie (S. Gronowski: Ustawa antymonopolowa Komentarz, Warszawa 1999 r.).

Jeśli chodzi o zapis, który zobowiązywał dzierżawców do refundacji Uczestnikowi ponoszonych przez niego kosztów ubezpieczenia obiektów, to Prezes nie znalazł podstaw aby stwierdzić jego uciążliwość. Załączone do akt opinie biegłych rewidentów – w tym również opinia sporządzona na zlecenie wnioskodawcy przez Pana Wiesława Biernackiego – stoją na stanowisku, że refundacja kosztów ubezpieczenia nie jest uciążliwa dla dzierżawców. Co więcej

w swojej opinii Pan W. Biernacki zawarł stanowisko, iż koszty ubezpieczenia powinny być ujęte jako element kalkulacji czynszu i obciążone kwotą należnego podatku VAT, czego dzierżawcy nie chcieli uznać i ostatecznie nie podpisali odpowiednich aneksów do umów. Zdaniem Prezesa nie jest uciążliwym, jeśli koszty ubezpieczenia majątku leżą na tym, kto faktycznie z niego korzysta i na kim ciąży obowiązek zachowania go w stanie nie pogorszonym. Jeśli zaś na tle stosowania tego zapisu umów dochodziło do nieprawidłowości – wnioskodawca sugerował, że uczestnik obciążał dzierżawców wyższymi kwotami, niż wynikałoby to z zawartych polis – to w celu dochodzenia swoich racji dzierżawcom służy droga postępowania sądowego.

W kwestii zapisu umów nakładającego na dzierżawców obowiązek udzielania zniżek organizacyjnych PTTK osobom uprawnionym, przy jednoczesnym braku w umowach zapisu o ich refundacji przez uczestnika, Prezes wypowiedział się pozytywnie co do wniosku, gdyż udzielanie tego typu zniżek należy do statutowych obowiązków PTTK, których ten nie może przerzucać na innych przedsiębiorców wykorzystując swoją dominującą pozycję. Aż do roku 1994 r. zniżki te były zgodnie z zapisem umów – następnie wykreślonym aneksami – zaliczane dzierżawcy przez wydzierżawiającego na poczet odpłatności za dzierżawę. Istniejący do tego czasu zapis o udzielaniu zniżek nie budzi zastrzeżeń organu antymonopolowego, jednak wykreślenie zastrzeżenia o zaliczaniu udzielonych zniżek na poczet odpłatności stanowiło bez wątpienia przejaw nadużycia swojej pozycji przez uczestnika, który nałożył na dzierżawców obowiązek, którym pogorszył warunki prowadzenia przez nich działalności gospodarczej, sam zaś odniósł wymierną korzyść. Organ antymonopolowy zważył, iż w warunkach istnienia wolnej konkurencji uczestnik nie byłby w stanie wynegocjować kwestionowanego postanowienia umów. Na brak negocjacji w tej sprawie wskazują zawarte w aktach oświadczenia dzierżawców, iż przedstawiciele uczestnika zagrozili dzierżawcom zwolnieniem na wypadek nie podpisania przez nich tego aneksu. Wiarygodności tych oświadczeń uczestnik nie podważył, wobec czego należało stwierdzić jak w sentencji.

W kwestii § 6 umów który zobowiązał dzierżawców do czynienia własnym kosztem remontów, konserwacji i modernizacji dzierżawionych obiektów, a tym samym nakładał na nich obowiązki wykraczające poza obowiązki dzierżawcy określone w art. 697 KC, Prezes zauważył, iż nałożenie na dzierżawców obowiązku dokonywania modernizacji obiektów można by oceniać jako warunek uciążliwy. Zgodnie z art. 697 KC dzierżawca ma obowiązek ponoszenia nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Uzasadnieniem dla tak określonego obowiązku dzierżawcy – szerzej niż w przypadku najmu – jest gospodarczy charakter umowy dzierżawy, na podstawie której dzierżawca pobiera pożytki (dochód) z przedmiotu dzierżawy, czyli zakres jego uprawnień jest szerszy, a jeśli tak, to również szerszy musi być zakres spoczywających na nim obowiązków. Pojęcie „modernizacja” wykracza niewątpliwie poza określenie „zachowanie w stanie nie pogorszonym”, jednak organ antymonopolowy nie jest wyposażony w kompetencję aby dokonać wykładni prawa i nie może władczo ocenić, czy rozszerzenie obowiązków dzierżawcy przewidzianych w art. 697 KC można traktować jako dopuszczalne w świetle wyrażonej w art. 353¹ KC zasady swobody umów. Z punktu widzenia ustawy antymonopolowej na tle stanu faktycznego ustalonego w przedmiotowej sprawie można zauważyć, iż umieszczenie w umowach zapisu o obowiązku modernizacji obiektów, biorąc pod uwagę, iż umowy zawierane były na okresy zaledwie kilkuletnie, obiekty przekazywane były często w stanie zapewniającym

jedynie minimalny standard obsługi turystów, a uczestnik wykorzystywał zapis w sposób odbiegający od uczciwości kupieckiej, na co wskazuje zgromadzony materiał dowodowy, m.in. pisma uczestnika, w których ten zastrzega, że modernizacja nastąpi na koszt dzierżawcy bez zwrotu przez uczestnika poniesionych nakładów, istniały przesłanki dla zbadania tego zapisu pod kątem jego uciążliwości. Prezes zaniechał tego i odmówił uwzględnienia żądania wnioskodawcy w tej części, gdyż w roku 1997 nastąpiła zmiana tego postanowienia umów na żądanie i w kierunku oczekiwanym przez członków wnioskodawcy (poprzez wykreślenie słowa „modernizacja”) i od tego czasu nie można oceniać go jako uciążliwy, gdyż w pełni koreluje on z art. 697 KC i nie odbiega od warunków umów powszechnie zawieranych w sprawach tego rodzaju. Zaprzestanie stosowania praktyki w tym zakresie przez uczestnika ma charakter trwały i nie daje podstaw dla wydania decyzji nakazującej jej zaniechanie.

Prezes odmówił również uwzględnienia żądania wnioskodawcy w części dotyczącej zapisu umów, który uzależnił oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę od uprzedniej zgody uczestnika. Zapis ten jest powtórzeniem przepisu art. 698 § 1 KC co wskazuje na to, iż zastrzeżenie takiego warunku w umowach jest praktyką powszechną, wyraźnie przewidzianą przez ustawodawcę, a nie uciążliwym warunkiem narzuconym jedynie w wyniku dominacji uczestnika. Oddalając żądanie organ antymonopolowy miał na uwadze to, iż uczestnik posiadał niewątpliwy interes prawny w tym aby obiekty użytkowane były przez osoby, które darzy zaufaniem oraz by zachować charakter dzierżawionych obiektów. Wskazują na to postanowienia umów, które zastrzegają, iż dzierżawcy będą wykorzystywać obiekt na cele związane z obsługą ruchu turystycznego i nie mogą samowolnie zmieniać jego przeznaczenia, jak również, że zachowają emblematy i kąciki turystyczne oraz znaki PTTK. Tymczasem poddzierżawianie obiektów innym osobom mogłoby doprowadzić do utraty tego charakteru przez dzierżawione obiekty. Konsekwencją nie uwzględnienia wniosku w tej części jest również odmowa uznania za uciążliwy w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej zapisu dającego możliwość rozwiązania umów bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez zgody uczestnika.

Co do § 9 umów określającego w pkt 1 elementy składowe czynszu dzierżawnego, to organ antymonopolowy nie znalazł podstaw dla stwierdzenia uciążliwości zamieszczenia tam: amortyzacji, zużycia środków nietrwałych, podatku od nieruchomości, oraz opłat za użytkowanie terenu.

Jeśli chodzi o element amortyzacji, to organ antymonopolowy nie widzi jego uciążliwości, gdyż jest dozwoloną i często spotykaną praktyką pobieranie w ramach świadczenia czynszu kwoty pieniężnej, która odpowiada procentowej wartości zużycia rzeczy. Nie jest przy tym istotne kto jest właścicielem dzierżawionych obiektów, gdyż amortyzacja z punktu widzenia ustawy o rachunkowości naliczana była przez PTTK w Warszawie, ale ekonomiczne jej skutki obciążały uczestnika na mocy umowy dzierżawy zawartej z PTTK w Warszawie. Stanowiły dla uczestnika koszt prowadzonej przez niego działalności. Tak więc dopuszczalne i uzasadnione było takie ułożenie stosunków cywilno-prawnych pomiędzy uczestnikiem i członkami wnioskodawcy, aby to na nich jako użytkujących środki trwałe ciążył obowiązek zwrotu wartości amortyzacji. Z nadesłanej przez wnioskodawcę korespondencji wynika, iż nie negocjował on amortyzacji co do zasady, a jedynie kwestionował jej wysokość. Podobne stanowisko wyrażone

zostało w załączonych do akt opiniach wydanych zarówno na zlecenie uczestnika, jak i wnioskodawcy. Tak więc zwrotu ewentualnych nadpłat z tego tytułu mogą domagać się członkowie wnioskodawcy w postępowaniach sądowych, co jak wynika z zebranych informacji czynią. Twierdzenie wnioskodawcy, iż uciążliwością jest naliczanie amortyzacji jako odrębnego elementu, natomiast nie byłoby uciążliwe zaliczenie jej w poczet kosztów ogólnych nie zasługuje na uwzględnienie ze względów oczywistych – z punktu widzenia prawa antymonopolowego nie jest istotne w jaki sposób strony określą tytuł płatności, jeśli jest on ekonomicznie i prawnie uzasadniony i nie przynosi przedsiębiorcy nieuzasadnionych korzyści. Inną sprawą jest, że uczestnik z uporem odmawia dzierżawcom okazania źródłowych dokumentów księgowych, czym uniemożliwia im kontrolę zasadności naliczania amortyzacji. Również wezwania dokonane wielokrotnie przez Prezesa nie przyniosły rezultatu. Ocenę tego faktu należy pozostawić do oceny sądom zajmującym się badaniem wartości amortyzacji w odniesieniu do poszczególnych obiektów, gdyż nie istnieją podstawy dla uznania, iż działanie takie było wynikiem dysponowania przez uczestnika dominującą pozycją na rynku relevantnym.

Pojęcie zużycia przedmiotów nietrwałych wygasło z dniem wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15.01.1991 r. (§ 32) i od tego czasu przedmioty nietrwałe zaliczane są do składników majątku trwałego. Tak więc bez wątpienia uczestnik miał prawo zaliczać koszty ponoszone z tego tytułu do elementu czynszu jakim jest amortyzacja. Samo zaś pozostawienie zapisu w dotychczasowej choć nieaktualnej formie nie może być podstawą stwierdzenia praktyki monopolistycznej. Jest to co najwyżej niechlujstwo kontraktowe, które jednak nie pociąga za sobą negatywnych konsekwencji, gdyż organ antymonopolowy zauważył, iż w praktyce element ten wykazywano w wysokości 0 zł, a więc nie może być w tym wypadku mowy o uzyskaniu przez uczestnika nieuzasadnionych korzyści, co uzasadniałoby stwierdzenie nadużywania pozycji dominującej na rynku.

Prezes odmawiając uwzględnienia wniosku w części dotyczącej stwierdzenia uciążliwości zapisów o podatku od nieruchomości i opłatach za użytkowanie terenu, wziął pod uwagę, iż podobnie jak w przypadku amortyzacji sporna była jedynie wysokość tych składowych. Wskazują na to przedłożone przez wnioskodawcę opinie, z których wynika m.in. to, że uczestnik miał prawo wliczać te składowe jako element kalkulacji czynszu i obciążyć podatkiem VAT, traktując jako usługę. Istotą sporu w tej kwestii było ewentualne zawyżanie przez uczestnika tych pozycji poprzez np. nie uwzględnianie udzielanych przez gminy ulg w podatku od nieruchomości, a nie uciążliwość warunku jako takiego.

Wniosek o nakazanie zaniechania praktyki monopolistycznej znalazł uznanie organu antymonopolowego w części dotyczącej dwóch składowych czynszu: zysku i kosztów ogólnozakładowych, które zostały określone jedynie poprzez wskazanie granic (od 0 do ...%) w powiązaniu z zapisem o ustalaniu czynszu na następne lata w przedstawianych dzierżawcom do podpisu aneksach, które zastrzegały możliwość rozwiązania umowy w razie ich nie podpisania. Prezes zauważył, iż brak jest w umowach określenia warunków na jakich następowałyby konkretyzowanie przedziału procentowego zysku i kosztów ogólnozakładowych. W tym stanie rzeczy, mimo że czynsz określony został wynikowo, uczestnik mógł dowolnie przyjmować wysokość kosztów ogólnozakładowych i zysku, a w praktyce zawsze przyjmował najwyższą dopuszczalną umową wartość tych elementów. Nasuwa się więc pytanie o sens umieszczenia w umowach zapisów o kosztach ogólnozakładowych w granicach od 0 do 86 % i zysku w granicach

od 0 do 204,5 %. Nie ulega wątpliwości, iż Uczestnikowi w tym wypadku chodziło o stworzenie dzierżawcom złudnej nadziei płacenia niższych czynszów. Racjonalnym ze strony dzierżawców było bowiem oczekiwanie, iż jeśli te elementy czynszu określone są za pomocą granicy min. i max., to w praktyce ich dookreślenie będzie następowało w oparciu o negocjacje i analizy ekonomiczne, a nie automatyczne przyjmowanie wartości maksymalnej. Kalkulacyjne określenie wysokości czynszu bez określenia przesłanek na jakich następowałyby konkretyzacja poszczególnych jego elementów wraz z brakiem zapisu przewidującego udział obu stron w określeniu należnego czynszu potraktować należy jako próbę zapewnienia sobie przez uczestnika możliwości narzucania wysokości czynszu jemu tylko odpowiadającej. Sankcją, która miała stać na straży tak widzianego interesu uczestnika był zapis w umowach przewidujący, iż w przypadku nie wyrażenia przez dzierżawcę zgody na wyliczoną zgodnie z § 9 wysokość czynszu, strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy. Zapis ten powtarzany był w kolejnych aneksach określających wartość rocznego czynszu, przy czym precyzowany był w ten sposób, iż w razie nie wyrażenia przez dzierżawcę zgody na wyliczoną zgodnie z § 9 wysokość opłat, następuje rozwiązanie umowy. Konkludując zdaniem organu antymonopolowego uczestnik powinien był wskazując te elementy czynszu określić je jako stały procent, bądź podać sposób ich obliczenia oraz przewidzieć udział dzierżawców w tej procedurze.

Organ antymonopolowy nie miał wątpliwości, iż precyzyjne określenie wysokości czynszu dzierżawnego należy do elementów koniecznych umowy dzierżawy. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 KC). Jak z powyższego wynika czynsz musi być umówiony, tzn. musi być zaakceptowany przez obie strony stosunku, a przy tym z racji swojego umownego charakteru mieścić się musi w granicach wyznaczonych przez właściwość stosunku, ustawy i zasady współżycia społecznego. Umowy dzierżawy podlegające rozpatrzeniu w niniejszej sprawie zawierane były pomiędzy przedsiębiorcami, mają zatem charakter obustronnie profesjonalny i z racji tego ustalenie ich treści powinno następować w drodze negocjacji z zachowaniem zasad kupieckiej uczciwości. W przypadku umowy dzierżawy istnieje bezpośrednia zależność między wysokością pobieranych przez dzierżawcę pożytków i wysokością należnego wydzierżawiającemu czynszu (art. 700 KC). Kalkulacja czynszu stanowi więc dla dzierżawcy podstawę planowanej przez niego gospodarki i musi być mu znana, a przynajmniej możliwa do określenia z dużym prawdopodobieństwem również na przyszłość. Uczestnik postępowania miał bez wątpienia w chwili zawierania przedmiotowych umów możliwość dokładnego określenia uzasadnionego czynszu i nic nie stało na przeszkodzie temu, aby zawrzeć w umowach podpisywanych z dzierżawcami odpowiednie klauzule waloryzacyjne, które zabezpieczyłyby jego interesy, a jednocześnie mogłyby stanowić podstawę prowadzenia przez dzierżawców racjonalnej i planowej gospodarki. Konstrukcja umów przewidująca wynikowy sposób ustalania czynszu z podaniem zmiennych i nieprecyzyjnie określonych elementów (zysk do ...%, koszty ogólnozakładowe do ...%) miała służyć przerzuceniu wyłącznie na dzierżawców ryzyka prowadzonej działalności i wobec dominującej pozycji uczestnika na rynku podaży stanic wodnych na szlaku rzeki Krutyni jest bez wątpienia uciążliwa w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

Przykładem umowy dzierżawy, która zdaniem organu antymonopolowego zabezpiecza w sposób należyty interesy dzierżawcy – co do określenia czynszu – jest umowa jaką uczestnik

zawarł w dniu 27.05.1999 r. z Panią Janiną Dobkowską na obiekt turystyczny położony w Ukcie. Umowa ta stanowi przykład tego, iż uczestnik tocząc z członkami wnioskodawcy spór, potrafił zawrzeć z inną osobą umowę, która jest zgodna z większością postulatów wysuwanych przez dzierżawców, a co najważniejsze czynsz określony został w niej kwotowo i przewidziano, iż podlegał on będzie waloryzacji nie większej niż wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych podawany przez GUS za rok poprzedni, co bez wątpienia daje dzierżawcy możliwość prowadzenia planowej i racjonalnej działalności.

Wniosek dotyczył również postanowienia umów, na mocy którego dzierżawcy pozbawieni zostali możliwości występowania do wydzierżawiającego o zmniejszenie czynszu w przypadku nie osiągnięcia spodziewanych dochodów. Zapis ten wyłączył stosowanie przepisu art. 700 KC. Organ antymonopolowy nie zajmował się w trakcie postępowania badaniem tego, czy przepis art. 700 KC ma charakter względnie, czy bezwzględnie obowiązujący. Odmowa uwzględnienia żądania wniosku w tej części jest wynikiem nie wykazania przez wnioskodawcę, że przypadki nie osiągnięcia spodziewanych dochodów miały w ogóle miejsce, a dzierżawcy chcieli skorzystać z prawa przewidzianego w art. 700 KC, co jednak uniemożliwiła im umowa. Brak jest wobec tego podstaw aby przyjąć, że istnienie tego zapisu przyniosło uczestnikowi nieuzasadnioną korzyść.

Jeśli chodzi o zapis w umowach dzierżawy dopuszczający możliwość ich wypowiedzenia bez określenia żadnych tego przesłanek, Prezes zważył, iż zaproponowanie go dzierżawcom w przedłożonych im do podpisu umowach należy ocenić nie tylko pod kątem bezprawności w świetle art. 673 KC w zw. z art. 694 KC, ale przede wszystkim jako szczególnie uciążliwe dla dzierżawców. Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie (uchwała SN z dnia 27.10.1997 r. sygn. akt III CZP 49/97) opowiada się za niedopuszczalnością wypowiedzania umów zawartych na czas określony widząc w tym przekreślenie ich określonego charakteru. Pewne odstępstwa od tego stanowiska dotyczą jedynie umowy dzierżawy, jednak możliwość zawarcia w umowie dzierżawy na czas określony zapisu dopuszczającego jej wcześniejsze wypowiedzenie, uzależniana jest od skonkretyzowania podstaw takiego wypowiedzenia. W § 13 ust. 1 umów brak jest natomiast wskazania jakichkolwiek okoliczności, których wystąpienie dawałoby stronom prawo do wypowiedzenia umowy. Uczestnik, dysponując odpowiednim zapleczem prawnym i doświadczeniem powinien mieć w chwili podpisywania przedmiotowych umów świadomość niedopuszczalności wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas określony. Tłumaczenie Uczestnika, iż zapis ten jest nie obowiązujący, więc nie ma sensu się nim w ogóle zajmować (cyt. „zapis taki z mocy prawa jako sprzeczny z przepisem art. 673 KC jest bezskuteczny i uważa się za niebyły) nie jest przekonujące. Przyjmując, iż Uczestnik wiedział o jego bezprawności, należało postawić pytanie: jaki był jego cel. W świetle zebranego materiału wniosek nasuwa się tylko jeden. Otóż Uczestnik wykorzystując nieznaną mu prawa ze strony dzierżawców zawarł w umowach zapis, który pozwalał mu na stosowanie gróźb pozwalających z jednej strony na wymuszanie na kontrahentach realizacji niekorzystnych dla nich warunków umów dzierżawy, w tym zwłaszcza dotyczących czynienia w użytkowanych obiektach remontów i modernizacji, a z drugiej strony na kształtowanie za pomocą aneksów łączącego strony stosunku umownego w sposób przynoszący Uczestnikowi nieuzasadnione korzyści, w szczególności co do określenia wysokości czynszu, który naliczany był w maksymalnej dopuszczalnej wysokości bez możliwości negocjowania i kontroli ze strony dzierżawców oraz odebrania dzierżawcom prawa

refundacji zniżek statutowych PTTK. Tak więc nie można poprzestać jedynie na stwierdzeniu ex tunc nieważności tego zapisu, skoro wywołał on określone skutki w zakresie wzajemnych relacji stron konfliktu. Rozstrzygając w tej kwestii organ antymonopolowy miał na uwadze, iż toczony przed nim spór prowadzony jest przez przedsiębiorców, którzy z racji profesjonalnego charakteru swojej działalności powinni zadbać o znajomość prawa, które bezpośrednio dotyczy teje działalności. Nie można jednak zapominać, iż bezpośrednim celem postępowania przed Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest równoważenie zachwianych – wskutek dominującej pozycji jednego z kontrahentów – interesów rynkowych przedsiębiorców. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż uczestnik wykorzystał brak świadomości prawnej dzierżawców, którzy przed zawarciem przedmiotowych umów byli w większości jego pracownikami i nie mieli niezbędnego doświadczenia. Sąd Antymonopolowy wyrokiem z dnia 26.10.1994 r. sygn. akt XII Amr 24/94 stwierdził, iż umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony, zakładająca poniesienie przez dzierżawcę wysokich nakładów, nie może być potem przez wydzierżawiającego dowolnie kształtowana. Co prawda umowy w niniejszej sprawie nie nakładały na dzierżawców skonkretyzowanych obowiązków w zakresie dokonywania nakładów, lecz aż do roku 1997 zawierały zapis zobowiązujący dzierżawców do modernizacji obiektów, co dzierżawcy czynili ponosząc wysokie nakłady

Wnioskodawca żądał ponadto uznania za uciążliwy w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej zapis, który daje uczestnikowi prawo obciążenia dzierżawców wartością nadmiernie zużytych składników majątkowych w stosunku do stanu z dnia przekazania, a na dzierżawców nakłada obowiązek niezwłocznej zapłaty żądanej z tego tytułu kwoty, pod rygorem pokrycia przez uczestnika nie zapłaconej należności ze złożonego zabezpieczenia. Prezes nie uwzględnił wniosku w tym zakresie, gdyż przede wszystkim wnioskodawca nie udowodnił, aby ktokolwiek z dzierżawców został przez uczestnika obciążony z tego tytułu, co wyklucza aby uzyskał w ten sposób nieuzasadnioną korzyść. Ponadto wniosek ten uzasadniony był brakiem ustalenia w dniu przejęcia obiektów stopnia ich zużycia, zaś w umowach dzierżawy wyraźnie mowa jest, iż procent zużycia „przedmiotów” określony jest w protokole zdawczo-odbiorczym, a stan „przedmiotu dzierżawy” określony został w protokole przekazania stanowiącym załącznik do umowy. Ustalenie w powołanych wyżej protokołach stanu majątku w chwili jego przekazania w dzierżawę zdaniem organu antymonopolowego zabezpiecza w sposób wystarczający interesy dzierżawcy. O ile ustalenia takie na dzień przejęcia obiektów nie zostały mimo wszystko dokonane, to stwierdzić należy, iż obowiązkiem dzierżawców było tego dopilnować ze wszystkimi wynikającymi z tego konsekwencjami.

Prezes nie uwzględnił w sentencji decyzji żądania wnioskodawcy w części, w jakiej dotyczyło ono stwierdzenia nieważności zawartych pomiędzy uczestnikiem a członkami wnioskodawcy – osoby jak w pkt I sentencji – umów dzierżawy stanic wodnych położonych na szlaku rzeki Krutyni, gdyż zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy antymonopolowej umowy zawarte z naruszeniem art. 4, 5 oraz 7 są w całości lub w odpowiedniej części nieważne, a zapis ten jest powszechnie interpretowany (S. Gronowski; Komentarz do ustawy antymonopolowej, Warszawa 1999 r., str. 273) jako sankcja nieważności bezwzględnej następującej ex lege. Tym samym nieważność postanowień umów jest konsekwencją stwierdzenia praktyk monopolistycznych i nie może być orzeczona w sentencji decyzji.

Biorąc pod uwagę wszystkie wykazane wyżej okoliczności należało orzec, jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 KPC, jako że obie strony złożyły podczas rozprawy administracyjnej w dniu 12.05.2000 r. wniosek o zasądzenie kosztów, a żądanie wniosku zostało uwzględnione częściowo. Zdaniem organu antymonopolowego wniosek został uwzględniony mniej więcej w połowie, wobec czego zgodnie z zasadą słuszności należało wzajemnie znieść koszty postępowania.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Bydgoszczy.

Otrzymują:

1. Okręgowy Zespół Gospodarki
Turystycznej PTTK Sp. z o.o.
ul. Staromiejska 1
10-950 Olsztyn
2. Pan Jerzy Banat
Stowarzyszenie Dzierżawców,
Właścicieli i Agentów Obiektów Turystycznych
na Terenie Warmii i Mazur
z siedzibą w Spychowie
ul. Leśna 2
11-730 Mikołajki
3. a/a