



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-411-14/06-MD

Łódź, dnia 30 kwietnia 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 16/2008

Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w związku z art. 80 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2002 r. Nr 18, poz. 172 ze zm.) w związku z art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się, jako bezprzedmiotowe, postępowanie antymonopolowe wszczęte na wniosek Bożeny Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa) i Tadeusza Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa), prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie przeciwko Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Plac Barlickiego 5 pod zarzutem stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego następujących uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści:

1) § 2 pkt 2, zgodnie z którym:

- a. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów należy się wyłącznie w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy za porozumieniem stron;
- b. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów nie przysługuje w pełnej wysokości;
- c. zwrot nakładów kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, uzależniony został od zapłaty równowartości tych nakładów przez nowego dzierżawcę,

2) zwrot kupcowi poniesionych nakładów uzależniony jest od faktu wypłaty Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. „odszkodowania” przez Miasto Łódź, zaś wysokość zwracanej kwoty uzależniona jest od wysokości ww. „odszkodowania” (§ 2 pkt 3),

- 3) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. żąda waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),
- 4) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. ma możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 5) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2),
- 6) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2),
- 7) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 pkt 3),
- 8) żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocenowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 pkt 2),
- 9) uzależnianie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (§ 2 pkt 2),
- 10) uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. przez Miasto Łódź (§ 2 pkt 3),
- 11) nie równoprawne zasady waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),
- 12) możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 13) brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 pkt 3),

dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uzasadnienie

W dniu 30 czerwca 2006 r. do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi wpłynął wniosek o wszczęcie postępowania antymonopolowego (dowód: karty Nr 1 – 85) małżonków Bożeny Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa) i Tadeusza Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa), prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie – zwani dalej także: „Wnioskodawcy” – przeciwko Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Plac Barlickiego 5 – zwana dalej także: „Spółka” – w sprawie nadużywania pozycji dominującej na części Placu Barlickiego w Łodzi wydzielonej pod halę targową, poprzez narzucanie uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego tzw. boksu, w hali targowej w Łodzi na Placu Barlickiego w postaci:

- 1) płacenia czynszu dzierżawy stanowiska handlowego – umowa przedwstępna dzierżawy stanowiska handlowego: § 1 pkt 1b, umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 5 pkt 1,
- 2) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 3 pkt 2,
- 3) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 4 pkt 2,

- 4) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 5 pkt 3,
- 5) obowiązkowej wpłaty nie oprocentowanej kaucji gwarancyjnej – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 6 pkt 2,

pomimo, iż kupcy z Pl. Barlickiego w Łodzi w całości finansowali budowę hali targowej oraz opłacają wszystkie należne opłaty związane z użytkowaniem przydzielonych im stanowisk handlowych, t.j. praktyk określonych w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wnioskodawcy wystąpili o zwolnienie od opłaty od wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – Postanowieniem Nr 1 z dnia 4 lipca 2006 r. (dowód: karty Nr 86 – 88) oddalił ww. wniosek i jednocześnie na podstawie art. 77 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o okik” – wezwał Wnioskodawców do uiszczenia opłaty w wysokości 500 zł. (pięćset złotych) w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Wnioskodawcy uiszczyli opłatę w wyznaczonym terminie (dowód: karty Nr 89 – 90). W dniu 25 lipca 2006 r. Prezes Urzędu na podstawie art. 84 ust. 2a ustawy o okik wezwał Wnioskodawców do uzupełnienia wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego. W dniu 4 sierpnia 2006 r. wpłynęło uzupełnienie wniosku (dowód: karty Nr 91 – 98).

Wnioskodawcy wskazali, iż prowadzą gospodarstwo rolne w (tajemnica przedsiębiorstwa) i sprzedają pochodzące z niego produkty rolne na targowisku położonym w Łodzi na Pl. Barlickiego zwanym „Zielonym Rynkiem”. Jako kupcy Pl. Barlickiego należą do Stowarzyszenia „Zielony Rynek”. W listopadzie 1999 r. Zarząd Miasta Łodzi ogłosił przetarg ograniczony na wydzierżawienie na okres 9 lat niezabudowanej części Pl. Barlickiego o powierzchni 2 400 m². W przetargu mogły uczestniczyć jedynie spółki prawa handlowego, których przedmiotem przedsiębiorstwa była organizacja i budowa obiektów handlowych ze szczególnym uwzględnieniem targowisk oraz zarządzanie i administrowanie tymi obiektami, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Łodzi i mające siedzibę na terenie Łodzi. Dzierżawca pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia był zobowiązany do budowy hali targowej na własny koszt na wydzierżawionym terenie w terminie 1 roku od dnia podpisania umowy dzierżawy. Jedynym oferentem była Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 10 000 zł. utworzona na miesiąc przed przetargiem, tj. dnia 17 listopada 1999 r. Spółka wpłaciła wadium w kwocie 27 000 zł z pieniędzy uzyskanych od kupców z Pl. Barlickiego. Każdy zainteresowany kupiec wpłacił 500 zł na „koszty organizacyjne Spółki”. W dniu 17 grudnia 1999 r. przetarg wygrała Spółka.

W uzasadnieniu wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego, Wnioskodawcy wskazali, iż w oparciu o umowę dzierżawy terenu pod halę targową z dnia 30 marca 2004 r. zawartą z Miastem Łódź, Spółka objęła rynek właściwy pod względem terytorialnym: część Pl. Barlickiego wydzieloną pod halę targową. Na tym rynku, Spółka zajmuje pozycję monopolistyczną. Dla uzasadnienia tak wyznaczonego rynku właściwego w postępowaniu antymonopolowym, Wnioskodawcy wskazali, iż zainwestowali pieniądze wyłącznie w budowę tej hali. Przeniesienie działalności w inne miejsce łączyłoby się z nowymi nakładami finansowymi na budowę hali lub koniecznością wynajęcia stanowiska handlowego. Zgodnie z § 2 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego zwrot kosztów wyłożonych przez Wnioskodawców na budowę hali targowej jest określony bardzo nieprecyzyjnie, zarówno co do wysokości jak i terminu wypłaty. Powyższe okoliczności

stanowią istotną barierę uniemożliwiającą przeniesienie działalności handlowej na inny plac targowy. Pociągałoby to za sobą utratę lokalnych klientów robiących zakupy w miejscu swojej pracy bądź zamieszkania, którzy nie przenieśliby się wraz z Wnioskodawcami na inny plac targowy.

W dalszej części uzasadnienia swojego wniosku o wszczęcie postępowania, Wnioskodawcy podnieśli, iż stosowana przez Spółkę szkodliwa praktyka monopolistyczna polegająca na narzuceniu uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego tzw. boksu, w hali targowej w Łodzi na Placu Barlickiego jest stosowana w stosunku do wszystkich obecnych kupców dzierżawiących stanowiska handlowe, a także dotyczy ona nieograniczonej ilości potencjalnych kupców. Stąd też wszczęcie postępowania antymonopolowego oraz wydanie na jego zakończenie orzeczenia w sprawie dotyczącej Wnioskodawców może służyć ochronie interesów nieograniczonej liczby kolejnych przedsiębiorców.

Wnioskodawcy wskazali również, iż za uciążliwy warunek umowy uznaje się każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Rodzaj umowy (dzierżawa) był narzucony przez Spółkę. Nigdy nie były rozpatrywane możliwości zawarcia innej umowy, np. użytkowania, która w tej konkretnej sytuacji sprowadzającej się do pokrycia przez kupców całych kosztów budowy hali targowej i uiszczania pełnych opłat związanych z jej funkcjonowaniem i zarządem, byłaby sprawiedliwym rozwiązaniem dla obu stron umowy. Warunki tej umowy nie były negocjowane. Wnioskodawcy podpisali umowę przedwstępną dzierżawy, ale ze względu na uciążliwe warunki właściwej umowy dzierżawy wstrzymują się z jej podpisaniem. Mimo tego wykonują wszystkie jej postanowienia. I w tej sytuacji Spółka wytoczyła przeciwko nim roszczenia o opróżnienie zajmowanego boksu.

Nieuzasadnione korzyści wynikające z kwestionowanych warunków umowy sprowadzają się do:

- 1) pobierania przez Spółkę czynszu dzierżawy stanowiska handlowego niezależnie od innych opłat za eksploatację i zarząd,
- 2) pełnego dysponowania przedmiotem dzierżawy przez Spółkę (kupcy nie mają możliwości poddzierżawienia stanowiska handlowego ani oddania go do bezpłatnego używania, co znacznie ogranicza im prowadzenie działalności gospodarczej),
- 3) obciążenia karami umownymi za zamknięcie stanowiska handlowego na czas powyżej 30 dni niezależnie od przyczyny,
- 4) narzucenia bezprawnych odsetek umownych,
- 5) dysponowania kaucją gwarancyjną, obowiązkowo wpłaconą przez dzierżawców, przez okres 9 lat i jej zwrot w wartości nominalnej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu wszczął na wniosek Bożeny i Tadeusza Kegler Postanowieniem Nr 2/411-14/06 z dnia 10 sierpnia 2006 r. (dowód: karty Nr 99 – 100) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi praktyk ograniczających konkurencję polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku usług dzierżawy stanowisk handlowych w hali targowej na Placu Barlickiego w Łodzi, poprzez narzucanie uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego w hali targowej przez:

- 1) zobowiązanie dzierżawców do płacenia czynszu dzierżawy stanowiska handlowego – umowa przedwstępna: § 1 pkt 1b, umowa dzierżawy: § 5 pkt 1,
- 2) pozbawienie dzierżawców swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy – umowa dzierżawy: § 3 pkt 2,

- 3) nałożenie na dzierżawców kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego – umowa dzierżawy: § 4 pkt 2,
 - 4) obciążenie dzierżawców bezprawnymi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych – umowa dzierżawy: § 5 pkt 3,
 - 5) zobowiązanie dzierżawców do obowiązkowej wpłaty na rzecz wydzierżawiającego nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej – umowa dzierżawy: § 6 pkt 2,
- w sytuacji, gdy kupcy z Placu Barlickiego w Łodzi w całości finansowali budowę hali targowej oraz opłacają wszystkie należne opłaty związane z użytkowaniem przydzielonych im stanowisk handlowych, co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o okik.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania antymonopolowego, Spółka, w piśmie z dnia 31 sierpnia 2006 r., ustosunkowała się do przedstawionych zarzutów (dowód: karty Nr 114 – 154).

Zdaniem Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o okik, polegające na narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści. Spółka, w odniesieniu do poszczególnych zarzutów, przedstawiła następujące wyjaśnienia.

Ad. 1. Zobowiązanie dzierżawcy do płacenia czynszu dzierżawnego jest immanentnym elementem umowy dzierżawy, wynikającym wprost z przepisów kodeksu cywilnego (art. 693 § 1 k.c.). Czynsz dzierżawny w spornej hali targowej został obliczony na poziomie nie znajdującym porównywalnie niskiego na terenie Łodzi. Szczegółowe zasady rozliczenia z kupcem w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed końcem jej obowiązywania, jak również wygaśnięcia umowy z upływem czasu na jaki została zawarta – znajdują się w § 2 umowy dzierżawy.

Ad. 2. Zarzut pozbawienia dzierżawcy swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy na podstawie § 3 pkt 2 umowy dzierżawy jest całkowicie nieuzasadniony. Zapis ten jest wręcz *expressis verbis* powtórzeniem dyspozycji art. 698 kodeksu cywilnego, który stanowi, że bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zatem czynienie zarzutu ze skorzystania przez Wydzierżawiającego wprost z dyspozycji przepisu kodeksu cywilnego, będącego jednym z filarów konstrukcji umowy dzierżawy – moim zdaniem nie wymaga nawet komentarza.

Ad. 3,4 i 5. Nałożenie na dzierżawców kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego przez czas powyżej 7 dni, zastrzeżenie odsetek umownych za opóźnienie w zapłacie należności oraz zobowiązanie do wpłacenia kaucji gwarancyjnej – są to zapisy umowne, na które obie strony umów dzierżawy wyraziły zgodę. Możliwość zawarcia takich klauzul wynika wprost z przepisów kodeksu cywilnego, a zamieszczenie ich w konkretnej umowie mieści się w granicach swobody umów, o której mowa w art. 353¹ k.c.

Kara umowna za zamknięcie stanowiska handlowego przez czas powyżej 7 dni jest tylko i wyłącznie prawem Wydzierżawiającego, a nie automatycznie działającym mechanizmem w takiej sytuacji. Od momentu otwarcia hali nigdy nie zdarzyło się, aby Spółka obciążyła kogokolwiek taką karą. Ponadto wprowadzenie tego zapisu, leżało przede wszystkim w interesie samych kupców, bowiem oczywistym jest, że im więcej stanowisk nieczynnych w danym obiekcie, to zainteresowanie zakupami maleje i tracą na tym pozostali handlujący. Ponadto z regulaminu hali targowej, którego współautorami byli kupcy wynika, że każdy

handlujący może zamknąć boks na 30 dni w roku. Dopiero po przekroczeniu tego czasu, Spółka może naliczyć karę umowną.

Co do kaucji gwarancyjnej, to mechanizm korzystania z niej w praktyce jest następujący. Gdy kupiec nie wpłaca należności za dany miesiąc, Spółka uruchamia wpłaconą przez niego kaucję, celem terminowego rozliczenia się ze swoimi wierzycielami np. czynsz dzierżawny dla miasta, obciążenia publicznoprawne, woda, energia itd. Gdy kaucja zostanie uruchomiona, Spółka nie żąda wtedy od kupca odsetek za opóźnienie za ten miesiąc, w którym skorzystała z jego kaucji. Biorąc pod uwagę niski poziom czynszu dzierżawnego obciążającego kupców, takie zabezpieczenie płatności jest w pełni zasadne i nie stanowi dla Spółki nieuzasadnionej korzyści.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wniosła o wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji o nie stwierdzeniu stosowania praktyki ograniczającej konkurencję w niniejszej sprawie.

W toku postępowania antymonopolowego, Wnioskodawcy ustanowili nowego pełnomocnika w sprawie, który w dniu 23 sierpnia 2007 r. zapoznał się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 537 – 539).

W dniu 20 września 2007 r. wpłynęło pismo nowo ustanowionego pełnomocnika Wnioskodawców zawierające wniosek o bardziej precyzyjne określenie rynku właściwego w niniejszej sprawie jako „*lokalnego rynku dzierżawy stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi*” oraz o rozszerzenie postawionego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. zarzutu nadużywania pozycji dominującej poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego uciążliwych postanowień umownych, przynoszących nieuzasadnione korzyści (dowód: karty Nr 551 – 584).

W uzasadnieniu złożonego wniosku, Wnioskodawcy wskazali, iż w przedmiotowej sprawie, rynek w aspekcie produktowym powinien zostać wyznaczony od strony popytowej – chodzi o ocenę, czy kupiec chcący sprzedawać swoje towary ma możliwość wyboru „dostawcy usługi dzierżawy stanowiska handlowego w hali” (tj. wynajmującego/wydzierżawiającego) do prowadzenia działalności handlowej oraz czy oferowane przez nich towary (usługi) można uznać za substytuty. Wnioskodawcy wskazali, że w Łodzi funkcjonują zarówno hale targowe, jak i targowiska, jednakże, ich zdaniem, infrastruktura na targowiskach praktycznie nie istnieje i to stanowi istotną różnicę w stosunku do hal targowych. Ponadto, na targowiskach inne są zasady ponoszenia opłat (opłata targowa – nie będąca przychodem administratora, lecz Miasta, opłaty eksploatacyjne), zaś w halach pobierany jest czynsz dzierżawny (najmu) i inne opłaty, w tym związane z dostawą mediów. Dlatego, zdaniem Wnioskodawców, rynkiem właściwym w sprawie w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej, gdyż produktem jest usługa w postaci świadczenia najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych.

W odniesieniu do rynku geograficznego w niniejszej sprawie należy wziąć pod uwagę, zdaniem Wnioskodawców, istnienie następujących rodzajów barier rynkowych. Bariery wejścia – hale targowe funkcjonujące w mieście nie dysponują w zasadzie wolnymi miejscami do prowadzenia działalności, które mogłyby zostać zagospodarowane przez kupców – nie ma ich m.in. w hali przy ul. Małej; kupcy nie mają zatem możliwości swobodnego przemieszczania się między halami; Hala Zielony Rynek została wybudowana właśnie po to, aby zapewnić miejsca handlowe w hali kupcom handlującym wcześniej na placu targowym. Jeżeli chodzi o cechy towaru (tu: usługi) i preferencje nabywców, Wnioskodawcy wskazali, iż Hala Zielony Rynek jest najnowocześniejszą, a tym samym najbardziej zdatną do prowadzenia handlu od strony infrastruktury i estetyki. Hala ta wyróżnia się od pozostałych punktów handlowych na Placu Barlickiego posiadaniem pełnej

infrastruktury technicznej. Ponadto, Hala Zielony Rynek położona jest w miejscu wcześniejszego prowadzenia handlu przez kupców, którzy zainicjowali jej powstanie. Oznacza to, m.in., że w tym miejscu dokonuje zakupów stała klientela, co stanowi istotny wyznacznik rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Dlatego, zdaniem Wnioskodawców, gdyby nawet w innych halach pojawiły się wolne stanowiska handlowe, oferowane przez nie najem stanowiska nie będzie substytutem dla usługi dzierżawy stanowiska w Hali Zielony Rynek. O wyborze miejsca prowadzenia handlu przez kupców w niewielkim stopniu decydują elementy konkurencji pomiędzy administratorami poszczególnych hal targowych. Wybór przez Wnioskodawców miejsca sprzedaży swoich towarów jest w sposób istotny determinowany szczególnymi względami – wieloletnim prowadzeniem działalności handlowej w danym miejscu (punkcie miasta), posiadaną (zdobytą) przez szereg lat klientelą, która nie jest skłonna podążyć za kupcem na targowisko położone w innym punkcie miasta.

Zdaniem Wnioskodawców, usługa polegająca na udostępnieniu (wydzierżawieniu/wynajęciu) stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek nie ma zamiennika, rynek w niniejszej sprawie w ujęciu produktowym i geograficznym (rynek właściwy), należy określić jako lokalny rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej Zielony Rynek.

W Hali Zielony Rynek, wyłącznym zarządcą jest Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. i w związku z tym nie spotyka się z żadną konkurencją i posiada pozycję monopolistyczną (kwalifikowaną postać pozycji dominującej).

Wyznaczenie rynku właściwego w niniejszej sprawie jako lokalnego rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej Zielony Rynek jest, zdaniem Wnioskodawców, zgodne z linią orzeczniczą Prezesa Urzędu, jak również Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Antymonopolowego, w której konsekwentnie wyznaczany był wąski, lokalny rynek zarządu (administrowania) halami targowymi lub targowiskami.

W dalszej części uzasadnienia wniosku, Wnioskodawcy wskazali, iż praktyka stosowana przez Spółkę dotyczy wszystkich kupców dzierżawiących aktualnie stanowiska handlowe w Hali Zielony Rynek, co uzasadnia ingerencję Prezesa Urzędu w celu ochrony interesu publicznego.

Stosowane przez Spółkę postanowienia umowne – wskazane w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania należy zakwalifikować jako narzucanie uciążliwych warunków umownych przynoszących dominantowi nieuzasadnione korzyści. Kwestionowane postanowienia znajdują się we wszystkich umowach dzierżawy stanowisk zawartych z kupcami dzierżawiącymi stanowiska w Hali. Wnioskodawcy wskazali na następujące rodzaje tych korzyści, które wiążą się z treścią poszczególnych postanowień umowy:

Pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

W niniejszej sprawie, zdaniem Wnioskodawców, zamieszczenie w umowie postanowienia odpowiadającego brzmieniu art. 698 § 1 k.c. może zostać potraktowane jako nadużycie pozycji dominującej. Po pierwsze, dlatego, że to kupcy sfinansowali budowę hali jako swoje przyszłe miejsce prowadzenia działalności i zgodnie z dobrymi obyczajami kupieckimi powinni mieć swobodę decydowania o sposobie korzystania z tego miejsca oraz swobodę udostępniania go innym osobom. Spółka osiągnęła tym samym korzyść w postaci możliwości swobodnego dysponowania miejscem handlowym, na którego powstanie nie poniosła żadnych nakładów. Po drugie, w połączeniu z brzmieniem § 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego, z którego wynika, że kupcowi, z którym umowa została rozwiązana

inaczej niż za porozumieniem stron nie należy się zwrot nakładów, oznacza, że w przypadku poddzierżawienia stanowiska lub oddania go w bezpłatne używanie kupcowi, który to uczynił, nie należy się zwrot nakładów. Spółka uzyskuje nieuzasadnioną korzyść w postaci pozostania nakładów przy Spółce, bez żadnego ekwiwalentnego świadczenia z jej strony.

Nalożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Postanowienie, które przewiduje karę umowną za zamknięcie stoiska na czas powyżej trzydziestu dni, niezależnie od powodu zamknięcia stanowiska, ogranicza, zdaniem Wnioskodawców, swobodę prowadzenia działalności gospodarczej przez dzierżawcę i nie ma rzeczowego ani tradycyjnego związku z przedmiotem umowy. Spółka nie ponosi żadnej szkody w przypadku zamknięcia stanowiska przez kupca, bowiem umowa nadal trwa, a kupiec jest zobowiązany do zapłaty czynszu i pozostałych opłat. Żądanie kary umownej za zamknięcie stanowiska jest zatem warunkiem uciążliwym, przynoszącym Spółce nieuzasadnioną korzyść w postaci dodatkowego świadczenia ze strony kupca, nie mającego ekwiwalentu w postaci innego świadczenia ze strony Spółki.

Obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Biorąc pod uwagę wysokość odsetek ustawowych oraz odsetek maksymalnych, to, zdaniem Wnioskodawców, umowa przewiduje rażąco wysokie odsetki umowne – 0,25% dziennie, co daje 91,25% w skali roku.

Żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Żądanie przez wydzierżawiającego kaucji, która ma być złożona na cały okres trwania umowy dzierżawy, w wysokości dwumiesięcznego czynszu, stanowi jednostronne, narzucone żądanie nadmiernego zabezpieczenia swoich ewentualnych roszczeń. Biorąc pod uwagę łączną kwotę tych kaucji, choćby z odsetek, a także dzięki możliwości obracania zdeponowanymi środkami jest oczywista, Spółka może osiągnąć w ten sposób nieuzasadnioną korzyść.

Uzależnienie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (nowego dzierżawcę) (§ 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Sposób określenia wysokości nakładów do zwrotu wskazany w § 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego stanowi, zdaniem Wnioskodawców, przejaw nadużywania pozycji dominującej z kilku przyczyn. Po pierwsze, dlatego, że jawi się jako rodzaj „kary” za rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, co ze swej istoty należy uznać za warunek uciążliwy. Po drugie, dlatego, że nieuzasadnione korzyści przynosi Spółce przyjęty sposób rozliczeń, zgodnie, z którym, dzierżawcy nie wypłaca się części wartości nakładów ustalonej proporcjonalnie do rzeczywistego okresu trwania dzierżawy. Przyjętego rozwiązania dotyczącego rozliczeń nakładów (kosztów) nie uzasadnia możliwość amortyzacji inwestycji w obcym środku trwałym (nie wszyscy kupcy mogą dokonywać odpisów amortyzacyjnych, umowy dzierżawy stanowisk handlowych są zawarte na okres krótszy niż okres amortyzacji inwestycji w obcym środku trwałym). Ponadto, sformułowanie ust. 2 § 2, zdaniem Wnioskodawców, może być interpretowane w ten sposób, że w przypadku rozwiązania (wygaśnięcia) umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn innych niż porozumienie stron, tj. rozwiązanie za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia, zwrot

nakładów w ogóle się nie należy. Jest to warunek uciążliwy i przynoszący Spółce nieuzasadnione korzyści w postaci możliwości zatrzymania nakładów. Wnioskodawcy wskazali również, iż postanowienie uzależnia wypłatę należnej kwoty od wpłacenia jej równowartości przez nowego dzierżawcę. Stanowi to przerzucenie przez Spółkę ryzyka prowadzonej działalności na dzierżawców rezygnujących z dzierżawy.

Wobec powyższego, zdaniem Wnioskodawców, przewidziany w § 2 ust. 2 sposób rozliczeń trzeba ocenić jako taki, którego Spółka nie mogłaby wynegocjować w normalnych warunkach rynkowych, przy konkurencyjnej strukturze rynku. Niezależnie od tego, postanowienie to, w związku z brzmieniem § 2 ust. 3, stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o okik, ponieważ powoduje nieuzasadnione różnicowanie wysokości zwracanych dzierżawcom nakładów (kosztów) w zależności od czasu trwania umowy dzierżawy, co stanowi praktykę polegającą na stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji.

Uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Spółce przez Miasto Łódź (§ 2 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Uciążliwość powyższego postanowienia polega, zdaniem Wnioskodawców, na tym, iż ustalona wartość nakładów do zwrotu może być mniejsza od ich wartości rynkowej, jak również na tym, że przenosi się ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółki na dzierżawców. Rozliczenie Spółki z Miastem Łódź powinno nastąpić na warunkach rynkowych. To na Spółce spoczywa ryzyko uzyskania rozliczenia w pełnej wysokości. Spółka nie może, zdaniem Wnioskodawców, przenieść na kupców ryzyka nie uzyskania stosownej kwoty.

Waloryzacja opłat dodatkowych (§ 5 ust. 4 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Opłaty dodatkowe świadczone przez kupców należą się podmiotom trzecim i Spółka uiszcza je w wysokości przez nie określonej, wystawiając tzw. refaktury dla kupców. Zatem Spółka powinna, zdaniem Wnioskodawców, pobierać od kupców opłaty za ww. usługi w takiej wysokości, w jakiej płaci je tym podmiotom. Nie ma, zdaniem Wnioskodawców, żadnych podstaw, aby Spółka waloryzowała te opłaty. Stanowiłoby to dla Spółki nieuzasadnioną korzyść.

Możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 ust. 4 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Przedmiotowe postanowienie przerzuca ryzyko gospodarcze Spółki na kupców, którzy nie powinni ponosić konsekwencji w postaci rozwiązania umowy dzierżawy przed umówionym terminem, z przyczyn niezależnych od kupców. Postanowienie to uniemożliwia kupcom racjonalne planowanie prowadzenia swojej działalności gospodarczej. Ten warunek jest uciążliwy, zdaniem Wnioskodawców, ponieważ w całości przerzuca ryzyko zachowań Spółki na Wnioskodawców i pozostałych kupców.

Brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Możliwość rozwiązania umowy przez Spółkę za wypowiedzeniem przy jednoczesnym braku takiego uprawnienia dla kupców narusza zasadę symetrii uprawnień stron, która to zasada stanowi podstawowe wymaganie dla umów zawieranych przez dominanta rynkowego. Uciążliwość tego warunku polega na tym, zdaniem Wnioskodawców, że o tym, czy kupiec będzie mógł wycofać się ze stosunku dzierżawy zawsze będzie potrzebna zgoda Spółki (porozumienie stron), gdy tymczasem sama Spółka może spowodować ustanie umowy bez

zgody kupca, a ponadto kupiec nie będzie miał możliwości wycofania się z tego stosunku prawnego nawet w przypadku rażącego naruszenia umowy przez Spółkę.

Ponadto, Wnioskodawcy wnieśli o nadanie decyzji klauzuli natychmiastowej wykonalności, uzasadniając to koniecznością ochrony dobra o charakterze publicznym, jakim jest funkcjonowanie konkurencji na rynku.

W związku z powyższym, Postanowieniem Nr 8/411-14/06 z dnia 26 września 2007 r. (dowód: karty Nr 589 – 591) Prezes Urzędu zmienił postawione zarzuty w taki sposób, że wszczął na wniosek Bożeny Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa) i Tadeusza Kegler (tajemnica przedsiębiorstwa), prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie, postępowanie antymonopolowe w związku z podejrzeniem stosowania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Plac Barlickiego 5, praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego następujących uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści:

- 1) § 2 pkt 2, zgodnie z którym:
 - a. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów należy się wyłącznie w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy za porozumieniem stron;
 - b. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów nie przysługuje w pełnej wysokości;
 - c. zwrot nakładów kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, uzależniony został od zapłaty równowartości tych nakładów przez nowego dzierżawcę,
- 2) zwrot kupcowi poniesionych nakładów uzależniony jest od faktu wypłaty Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. „odszkodowania” przez Miasto Łódź, zaś wysokość zwracanej kwoty uzależniona jest od wysokości ww. „odszkodowania” (§ 2 pkt 3),
- 3) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. żąda waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),
- 4) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. ma możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 5) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2),
- 6) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2),
- 7) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 pkt 3),
- 8) żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 pkt 2),
- 9) uzależnianie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (§ 2 pkt 2),
- 10) uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. przez Miasto Łódź (§ 2 pkt 3),
- 11) nie równoprawne zasady waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4);

12) możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),

13) brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 pkt 3),

dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W toku przedmiotowego postępowania, Prezes Urzędu zwrócił się, do Urzędu Miasta Łodzi oraz podmiotów dzierżawiących od Miasta Łodzi nieruchomości położone przy Placu Barlickiego, o przekazanie informacji, koniecznych w danym postępowaniu dla ustalenia granic rynku geograficznego. Ponadto, w dniu 22 stycznia 2008 r. Prezes Urzędu przeprowadził na terenie Placu Barlickiego dowód w postaci badania ankietowego dotyczącego działalności przedsiębiorców – kupców prowadzących działalność gospodarczą na terenie targowiska przy Pl. Barlickiego w Łodzi w celu określenia granic rynku geograficznego w przedmiotowym postępowaniu. Powyższe badanie zostało uzupełnione o ankiety skierowane w drodze przesyłki pocztowej do kupców, którzy odmówili odpowiedzi w dniu 22 stycznia 2008 r.

Nowo ustanowiony pełnomocnik Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. podtrzymał stanowisko Spółki, iż nie narzuca ona uciążliwych warunków umów, które przynosiłyby tej Spółce nieuzasadnione korzyści, ani też nie ogranicza konkurencji stosując takie warunki między przedsiębiorcami. Przyjęte zasady są jednolite dla wszystkich kupców znajdujących się w tej samej sytuacji faktycznej i prawnej. W tym stanie rzeczy, Spółka uznała, iż zarzut naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 3 i 6 ustawy o okik jest bezzasadny.

W dniu 26 marca 2008 r. strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz prawie do końcowego wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. pełnomocnik Wnioskodawców zapoznał się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a w dniu 17 kwietnia 2008 r. wpłynęło pismo zawierające końcowe stanowisko Wnioskodawców co do zgromadzonych w toku postępowania dowodów. Wnioskodawcy podtrzymali zarzut naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o okik przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. polegający na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w Hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi. Wnioskodawcy podtrzymali dotychczasowe stanowisko dotyczące wyznaczenia rynku właściwego w przedmiotowym postępowaniu oraz nadużywania przez Spółkę pozycji dominującej. Wnioskodawcy podnieśli, iż odpowiedzi udzielone przez respondentów przyczyniły się w niewielkim stopniu do zbadania granic rynku geograficznego w przedmiotowej sprawie, ze względu na to, iż nie da się prawidłowo ustalić granic rynku geograficznego, jeżeli bada się relacje gospodarcze (stosunek konkurencji) pomiędzy podmiotami innymi, niż uczestnicy rynku właściwego w wymiarze produktowym. Ankieta nie zawierała pytania na temat realnej możliwości (lub jej braku) swobodnej zmiany miejsca prowadzenia handlu. Ponadto Wnioskodawcy wskazali, iż pytania ankiety zostały sformułowane w sposób nieprecyzyjny i budzący wątpliwości interpretacyjne. Ponadto, pytania mają charakter zamknięty (możliwe są odpowiedzi „tak” lub „nie”), co zdaniem Wnioskodawców nie pozwala na uzyskanie istotnej informacji o warunkach konkurencji na rynku właściwym wyznaczonym w sprawie. Wnioskodawcy wnieśli o wydanie decyzji stwierdzającej stosowanie przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. praktyki ograniczającej konkurencję.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Rada Miejska w Łodzi w uchwale Nr XVIII/313/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie programu rozwoju handlu w Łodzi na lata 1999 r. – 2004 przewidziała możliwość oddania w dzierżawę gruntów komunalnych na okres do 15 lat kupcom zrzeszonym na danym targowisku pod warunkiem posiadania przez nich własnych środków finansowych oraz koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu targowiska. W oparciu o ww. uchwałę w dniu 24 września 1999 r. została podjęta uchwała Nr 936/103/99 Zarządu Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia na okres 9 lat nieruchomości, położonej w Łodzi, przy Pl. Barlickiego w drodze przetargu ograniczonego i ogłoszenia wykazu. Warunki przetargu oraz kryteria wyboru oferty zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały Nr 1032/117/99 Zarządu Miasta Łodzi w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu ograniczonego na wydzierżawienie na okres 9 lat nieruchomości nie zabudowanej, położonej w Łodzi przy Pl. Barlickiego (dowód: karty Nr 22 – 24)

W dniu 30 marca 2004 r. zawarta została umowa dzierżawy pomiędzy Miastem Łódź, a Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (dowód: karty Nr 31 – 34). Umowa została zawarta w wykonaniu ww. uchwały Nr 1032/117/99 Zarządu Miasta Łodzi z dnia 10 listopada 1999 r. oraz protokołu z ustnego przetargu ograniczonego na wydzierżawienie tej nieruchomości, przeprowadzonego w dniu 17 grudnia 1999 r.

Miasto Łódź oddało Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w dzierżawę, stanowiącą własność Miasta Łodzi, nie zabudowaną nieruchomość o powierzchni 2400 m², stanowiącą w obrębie P-19 część działki nr 178, położoną w Łodzi przy Placu Barlickiego, dla której urządzona jest księga wieczysta KW 104672, z przeznaczeniem na budowę i prowadzenie hali targowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 30 marca 2004 r. do dnia 30 marca 2013 r. Na mocy umowy, o której mowa, dzierżawca został zobowiązany do płacenia czynszu dzierżawy, który w przetargu został ustalony na kwotę 13542 zł miesięcznie (§ 3 ust 1). Ponadto dzierżawca został zobowiązany do wybudowania hali targowej (§ 6 ust. 2 pkt a).

Dnia 14 lipca 2004 r. Spółka zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na poddzierżawę stanowisk handlowych w nowobudowanej hali. Wydzierżawiający – Miasto Łódź rozpatrzyło złożony wniosek i wyraziło zgodę na poddzierżawę stanowisk handlowych (dowód: karta Nr 665).

Zgodnie z podpisanymi, pomiędzy Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. a poszczególnymi kupcami, umowami przedwstępnymi dzierżawy stanowisk handlowych w budowanej hali targowej, Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej realizując tę inwestycję tylko refakturowała ponoszone koszty związane z budową hali targowej, a koszty realizacji budowy hali targowej ponieśli inwestujący kupcy. Kalkulacja wyglądała następująco: koszt poszczególnych etapów budowy dzielono na ilość ogólnych metrów użytkowych hali, a uzyskaną kwotę mnożono przez metry kwadratowe boksu handlowego, którego dzierżawcą miał być poszczególny inwestor. Dodatkowym kosztem dla poszczególnego dzierżawcy było jednorazowe wynagrodzenie dla Spółki w kwocie (tajemnica przedsiębiorstwa) zł + VAT od modułu boks handlowego z przeznaczeniem na wynagrodzenie dla osób prowadzących tę inwestycję (dowód: karty Nr 117 – 118).

Inwestycja została zrealizowana i oddana do użytku 14 grudnia 2005 r. Ogólna powierzchnia hali targowej przy Pl. Barlickiego, która przyjęła nazwę „Hala Zielony Rynek”, wynosi 2100 m², zaś powierzchnia użytkowa wynosi 1155,06 m². W hali znajduje się 76 stanowisk handlowych. Wszystkie stanowiska są zagospodarowane przez kupców,

z wyjątkiem jednego, które jest poddzierżawione Bankowi PKO B.P. S.A. (dowód: karta Nr 114).

Na dzień 14 grudnia 2005 r., na 76 stanowisk członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek” były 72 osoby. Zgodnie ze statutem tego Stowarzyszenia, zrzesza ono osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na terenie Placu Barlickiego (dowód karty Nr 12 – 20). Członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek” byli również Wnioskodawcy (dowód: karta Nr 21). Dzierżawcą stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek mógł zostać każdy, kto prowadził działalność gospodarczą na terenie targowiska Plac Barlickiego. Gdyby nastąpiła sytuacja braku zainteresowania umowami dzierżawy ze strony kupców z Placu Barlickiego, dzierżawcami mogli stać się przedsiębiorcy spoza targowiska. Nie miało to jednak miejsca. By zostać dzierżawcą należało ponieść nakład finansowy na poczet budowy hali, a następnie podpisać umowę dzierżawy. Umowy dzierżawy zostały zawarte na okres do 30 marca 2013 r. (dowód: karta Nr 452).

Wszyscy kupcy są zobowiązani płacić trzy rodzaje opłat:

- czynsz dzierżawny skalkulowany w oparciu o następujące składniki: dzierżawa gruntu, ubezpieczenie budynku i terenu, podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, obsługa prawna, remont i konserwacja,
- koszty administracyjne, wyliczone w oparciu o następujące składniki: usługi księgowe, sprzątanie, środki czystości, telefony, wynagrodzenie kierownika hali, fundusz reklamowy,
- koszty refakturowane, na które składają się: ochrona obiektu, dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, zużycie energii w częściach wspólnych, wywóz śmieci oraz ogrzewanie obiektu (dowód: karta Nr 143).

Właścicielem wybudowanej hali targowej na Placu Barlickiego jest właściciel gruntu, na którym ona stoi, tj. Miasto Łódź, stosownie do przepisów art. 48 i 191 k.c.

Wnioskodawcy – Bożena i Tadeusz małż. Kegler, zam. (tajemnica przedsiębiorstwa) są właścicielami i osobiście prowadzą gospodarstwo rolne położone w miejscu zamieszkania o powierzchni (tajemnica przedsiębiorstwa) ha (dowód: karta Nr 181).

W dniu 28 stycznia 2005 r. Wnioskodawcy zawarli z Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. umowę przedwstępną dzierżawy (dowód: karty Nr 131 – 142). Na mocy ww. umowy, Spółka zobowiązała się do wydzierżawienia Wnioskodawcom, po zakończeniu inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, stanowiska handlowego znajdującego się w hali targowej, wyposażonego w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i wentylacyjno-grzewczą, na czas określony do dnia 30 marca 2013 r., w oparciu o osobną umowę dzierżawy, której treść stanowiła załącznik do umowy przedwstępnej, w zamian za czynsz dzierżawny oraz opłaty dodatkowe. Wnioskodawcy zaś, zobowiązali się do udziału w kosztach realizacji budowy hali targowej proporcjonalnie do udziału powierzchni stanowiska handlowego, które będą dzierżawili oraz do zawarcia ze Spółką, niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, właściwej umowy dzierżawy stanowiska handlowego.

Załącznikiem do ww. umowy przedwstępnej był projekt ostatecznej umowy dzierżawy, który w niewielkim stopniu został zmieniony (dowód: karty Nr 70 – 75). Postanowienia tej umowy dzierżawy są przez Wnioskodawców kwestionowane, jako uciążliwe warunki umów, przynoszące Spółce nieuzasadnione korzyści.

Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. zawarła 74 umowy dzierżawy ze wszystkimi kupcami, z którymi uprzednio zawarła umowy przedwstępne, z wyjątkiem Wnioskodawców,

którzy prowadzą działalność gospodarczą w zajmowanym przez siebie stanowisku, bezumownie. (dowód: karty Nr 114 – 115).

W dniu 3 lutego 2006 r. Spółka wezwała Wnioskodawców do niezwłocznego zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek (dowód: karta Nr 144). Z kolei, w dniu 14 lutego 2006 r. Wnioskodawczyni wystosowała do Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. pismo z żądaniem negocjowania warunków umowy dzierżawy, zgłaszając jednocześnie propozycje zmian do treści tej umowy (dowód: karta Nr 83). Spółka, pismem z dnia 20 lutego 2006 r. poinformowała Wnioskodawczynię, iż zmiana warunków umowy dzierżawy nie jest możliwa, gdyż warunki zaproponowane przez nią są nie do przyjęcia, a ponadto byłoby to nieuzasadnione różnicowanie uprawnień dzierżawców. Jednocześnie, Spółka oświadczyła, iż w przypadku rezygnacji z podpisania umowy dzierżawy, Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. gotowa jest rozliczyć się z Wnioskodawczynią z poczynionych nakładów inwestycyjnych (dowód: karta Nr 84). W dniu 25 kwietnia 2006 r. Wnioskodawcy wezwali Spółkę do zmiany warunków przedwstępnej i właściwej umowy dzierżawy, podnosząc, iż warunki umowy dzierżawy są nieuczciwe, gdyż niejednakowo uwzględniają interesy obu stron (dowód: karty Nr 151 – 152). W dniu 26 kwietnia 2006 r. Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. skierowała do Bożeny i Tadeusza małż. Kegler pismo informujące, iż Spółka nie jest już zainteresowana zawarciem umowy dzierżawy ze względu na poważne przekroczenie terminu jej zawarcia. Jednocześnie Wnioskodawcy zostali wezwani do opuszczenia zajmowanego stanowiska w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 maja 2006 r. oraz poinformowani, iż niezwłocznie po opuszczeniu przez nich stanowiska, nastąpi rozliczenie z tytułu udziału Wnioskodawców w realizacji inwestycji budowy Hali Zielony Rynek (dowód: karta Nr 154). Ponieważ stanowisko handlowe nie zostało opuszczone, zostało wytoczone powództwo przeciwko Bożenie i Tadeuszowi małż. Kegler o ochronę posiadania – nakazanie im opuszczenia zajmowanego stanowiska handlowego, w związku z bezumownym korzystaniem przez nich z tego stanowiska. (tajemnica przedsiębiorstwa).

W tym samym roku, co Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o., tj. w 2004, Stowarzyszenie „Zielony Rynek” zostało dzierżawcą pozostałej części działki nr 178, położonej w Łodzi przy Placu Barlickiego. W dniu 2 sierpnia 2004 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Miastem Łódź a Stowarzyszeniem „Zielony Rynek” (dowód: karty Nr 161 – 164). Umowa została zawarta w wykonaniu uchwały Nr XIX/237/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata oraz Zarządzenia Nr 1660/IV/04 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi przy Placu dr Norberta Barlickiego na okres 15 lat. Na mocy umowy, o której mowa, Miasto Łódź oddało Stowarzyszeniu „Zielony Rynek” w dzierżawę nieruchomość o powierzchni 3960 m², stanowiącą własność Miasta Łodzi, uregulowaną w księdze wieczystej KW 104672, położoną w Łodzi przy Placu Barlickiego. Wydzierżawiona nieruchomość stanowi, w obrębie P-19, część działki nr 178.

Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 1 listopada 2004 r. do dnia 30 października 2019 r. dla części o powierzchni 3520 m² oraz od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 30 października 2019 r. dla części o powierzchni 440 m² (obecnie ta druga część dzierżawiona jest bezpośrednio przez kwaciarki – 9 stanowisk). Na mocy umowy, dzierżawca został zobowiązany do płacenia miesięcznego czynszu dzierżawnego za powierzchnię 3520 m² w wysokości 12553,76 zł (§ 3 ust. 1 pkt a).

W dniu 24 lipca 2006 r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr UA II 482/2006 o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na mocy której, ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zespołu stanowisk handlowo-usługowych w Łodzi przy Placu Barlickiego oraz miejsc parkingowych w pasie drogowym i na nieruchomości przy ul. Małej 3. Inwestycja obejmuje budowę zespołu stanowisk handlowo-usługowych z przyłączem wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz miejsc parkingowych (dowód: karta Nr 584).

Inwestycja modernizacji targowiska w części dzierżawionej przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” została zakończona 28 września 2007 r., zespół stanowisk handlowych oddano do użytkowania z początkiem października 2007 r. Teren zabudowany pod pawilony został w całości wydzierżawiony kupcom z targowiska i ośmiu osobom z zewnątrz. Udział kupców w kosztach modernizacji tej części targowiska ustalony został proporcjonalnie do dzierżawionych boksów. Kupcy na mocy umów dzierżawy zawartych ze Stowarzyszeniem „Zielony Rynek”, dzierżawią boksy handlowe wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną. Z tytułu dzierżawy stanowisk handlowych, dzierżawcy zobowiązani są opłacać czynsz dzierżawny oraz następujące opłaty: administracyjne, za zużycie energii w częściach wspólnych, z tytułu kosztów sprzątanania i wywozu nieczystości, z tytułu monitoringu (bądź ochrony fizycznej), z tytułu dzierżawy gruntu oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków z części wspólnych.

Wnioskodawcy nie prowadzą działalności gospodarczej na tej części targowiska Placu Barlickiego, choć Wnioskodawczyni brała udział w tworzeniu umowy dzierżawy. (tajemnica przedsiębiorstwa) (dowód: karty Nr 747 – 748).

Ogólna powierzchnia zespołu stanowisk znajdujących się na targowisku przy Placu Barlickiego, w części dzierżawionej przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wynosi 3520 m², a powierzchnia użytkowa 1520 m², natomiast liczba stanowisk handlowych – 146 (dowód: karta Nr 511).

Prezes Urzędu ustalił, iż na terenie Miasta Łodzi występują następujące hale targowe:

1. Hala targowa na targowisku miejskim „Górniak” – administrowana przez Jednostkę Budżetową „Hale Targowe” (jednostkę organizacyjną Miasta).
2. Hala targowa przy ul. Małej 2 (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – administrowana również przez Jednostkę Budżetową „Hale Targowe”, powierzchnia ogólna hali wynosi 1696,19 m²; powierzchnia użytkowa: 755,31 m², a liczba stanowisk: 37, brak wolnych lokali (dowód: karta Nr 211). Stawki najmu lokali w hali targowej przy ul. Małej 2 zostały ustalone w drodze przetargu i są różne dla poszczególnych 37 lokali. Oprócz czynszu za najem lokali, kupcy ponoszą koszty związane z ich bezpośrednią działalnością gospodarczą, takie jak: zużycie energii elektrycznej wg wskazań podlicznika dla danego lokalu, Jw. ciepłej i zimnej wody wg wskazań wodomierzy zamontowanych w danym lokalu, centralne ogrzewanie, koszty ochrony.
3. Hala targowa Zielony Rynek na targowisku miejskim Plac Barlickiego – administrowana przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o.
4. Hala targowa na terenie Łódzkiego Rynku Hurtowego Zjazdowa – to typowo rolno-spożywczy rynek hurtowy, na terenie tego Rynku nie jest prowadzona sprzedaż detaliczna (dowód: karty Nr 433 – 442).
5. Zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego – administrowany przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”.

6. Pasaż handlowy przy ul. Ogrodowej 4 – działalnością wiodącą są usługi – administrowany przez Jednostkę Budżetową Hale Targowe.

We wszystkich ww. budowlach, za wyjątkiem Łódzkiego Rynku Hurtowego Zjazdowa, odbywa się sprzedaż detaliczna.

Prezes Urzędu przeprowadził na terenie Placu Barlickiego dowód w postaci badania ankietowego dotyczącego działalności przedsiębiorców – kupców prowadzących działalność gospodarczą na terenie targowiska przy Pl. Barlickiego w Łodzi. Ankieta przeprowadzona wśród 150 kupców prowadzących działalność gospodarczą na terenie targowiska przy Placu Barlickiego (Hala Targowa Zielony Rynek, hala targowa przy ul. Małej 2, zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”), wykazała, że:

- kupcy nie wskazują wprost, iż na wysokość cen ustalanych przez nich w prowadzonej działalności gospodarczej mają wpływ ceny stosowane w poszczególnych halach (stanowiskach) – (35% ankietowanych kupców bierze pod uwagę ceny stosowane w Hali Targowej „Zielony Rynek”; 23% – ceny stosowane w hali targowej przy ul. Małej 2; 29% – ceny stosowane w zespole stanowisk handlowych, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”), a jednocześnie,
- ci sami kupcy, na pytanie, czy kupców prowadzących działalność gospodarczą w poszczególnych halach (stanowiskach) uznają za swoich konkurentów, odpowiedzieli twierdząco (54% ankietowanych kupców uznaje za swoich konkurentów kupców prowadzących działalność gospodarczą w Hali Targowej „Zielony Rynek”; 41% – kupców prowadzących działalność gospodarczą w hali targowej przy ul. Małej 2; 54% – kupców prowadzących działalność gospodarczą w zespole stanowisk handlowych, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”) oraz co najważniejsze,
- niemal 64% ankietowanych kupców uważa, że biorąc pod uwagę warunki prowadzonej przez nich działalności, można Hali Targowej Zielony Rynek, hali targowej przy ul. Małej 2 oraz zespołowi stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” przypisać cechy jednego targowiska przy Placu Barlickiego w Łodzi „obsługującego” stałą klientelę.

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Dnia 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie *ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów*, której *art. 131 ust. 1* stanowi, iż do postępowań wszczętych na podstawie *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, iż postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte w dniu 30 czerwca 2006 r., Prezes Urzędu przy jej rozpatrywaniu stosuje przepisy *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Postępowanie antymonopolowe, podobnie jak każde inne postępowanie administracyjne, toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z *art. 86 ustawy o okik*, stroną postępowania jest każdy, kto wnosi o wydanie decyzji w sprawie praktyk ograniczających konkurencję lub wobec kogo zostało wszczęte postępowanie

o stosowanie praktyk ograniczających konkurencję lub naruszenie innych przepisów ustawy. *Ustawa o okik* ściśle określa krąg podmiotów legitymowanych do wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego przed Prezesem Urzędu w związku z podejrzeniem naruszenia przepisów ww. ustawy. Zgodnie z art. 84 ust. 1 pkt 1 ustawy o okik, z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego może wystąpić przedsiębiorca lub związek przedsiębiorców, którzy wykażą swój interes prawny. Wszczęcie przez Prezesa Urzędu postępowania antymonopolowego uzależnione jest tym samym od uprzedniego wykazania, iż Wnioskodawcy posiadają status przedsiębiorców w rozumieniu ww. ustawy.

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19 listopada 1999r. - *Prawo działalności gospodarczej* (Dz. U. Nr 101, poz. 1178, ze zm.) (...)¹. Z kolei przepis art. 86 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - *Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej* stanowi, że ilekroć w obowiązujących przepisach jest mowa o przepisach ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. - *Prawo działalności gospodarczej*, należy przez to rozumieć właściwe przepisy ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopaliny ze złóż, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej jest również działalność, do której nie stosuje się przepisów tej ustawy. Art. 3 tej ustawy stanowi bowiem, że przepisów ustawy nie stosuje się do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego, a także wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów. Przepis ten nie wyłącza ww. działalności z zakresu działalności gospodarczej, jest jedynie podstawą do niepoddawania jej reżimowi przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, w tym, w szczególności, dotyczących obowiązku spełnienia wymogów formalnych do jej podejmowania. Traktowanie jako działalności gospodarczej aktywności gospodarczej wymienionej w powołanym wyżej art. 3 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przesądza o uznawaniu osób i podmiotów działających w tej dziedzinie za przedsiębiorców w rozumieniu ustawy o okik. Aktualność zachowuje wyrok S.A. z 6 kwietnia 1994 r., XVII Amr 52/93 („Wokanda” 1994, nr 9), przyznający rolnikowi indywidualnemu status przedsiębiorcy w postępowaniu antymonopolowym².

Jak wskazano powyżej, Bożena Kegler i Tadeusz Kegler prowadzą działalność wytwórczą w rolnictwie. Jako rolnicy indywidualni, każdy z Wnioskodawców posiada

¹ Zgodnie z art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - *Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2004 r. Nr 173, poz. 1808 ze zm.), ustawa z dnia 19 listopada 1999 r. *Prawo działalności gospodarczej* straciła moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095).

² Elżbieta Modzelewska-Wąchal, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 29-30.

przymiot przedsiębiorcy w rozumieniu *art. 4 pkt 1 ustawy o okik*, a tym samym Wnioskodawcy posiadali prawo wystąpienia do Prezesa Urzędu z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

Kwestią wymagającą rozważenia jest również to, czy Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. przysługuje przymiot przedsiębiorcy w rozumieniu *art. 4 pkt 1 ustawy o okik*, a tym samym czy działania Spółki mogą podlegać ocenie Prezesa Urzędu na podstawie *ustawy o okik*.

Jak zostało powyżej wskazane, przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000159347. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Wobec powyższego, zarówno Wnioskodawcy, jak i Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. posiadają status przedsiębiorcy w rozumieniu *ustawy o okik*.

Dla uznania, że niniejsza sprawa ma charakter antymonopolowy należy ustalić, czy w jej okolicznościach doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego.

Ustawa o okik należy do dziedziny prawa publicznego i jako taka chroni interes ogólnospołeczny. Zgodnie z *art. 1 ust. 1 ustawy o okik*, ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W czasie postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes Urzędu jest rzecznikiem interesu publicznego. Publicznoprawny charakter ustawy oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchomienie przewidzianych przez nią instrumentów. W rozstrzyganych przez Prezesa Urzędu postępowaniach zasadnym jest zatem ustalenie czy nastąpiło naruszenie interesu publicznoprawnego.

Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (*wyrok z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 1217/98*) publicznoprawny charakter ustawy antymonopolowej powoduje, iż znajduje ona zastosowanie wówczas, gdy jest zagrożony lub naruszony interes publiczny polegający na zapewnieniu właściwych warunków do powstania i rozwoju konkurencji. Za zagrożenie lub naruszenie konkurencji należy uznać – zdaniem Sądu – jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku gospodarczego.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na *wyrok SN z dnia 26 lutego 2004 r. (sygn. III SK 2/2004, OSNP 2004, nr 19, poz. 343)*, w którym Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż

naruszenie indywidualnego interesu konsumenta nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu konsumentów, jeżeli indywidualne pogwałcenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów mogłoby w jakikolwiek sposób prowadzić do ustanowienia lub utrwalenia monopolistycznych praktyk rynkowych, które wywołują lub mogą wywoływać zakazane skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle *ustawy o okik* naruszenie interesu publicznego następuje m.in. w drodze stosowania praktyk ograniczających konkurencję. Zarzucana praktyka w przedmiotowym postępowaniu stosowana jest na rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych. W ocenie Prezesa Urzędu, działania Spółki, która wydierżawia kupcom stanowiska handlowe, wywierają wpływ na otoczenie, w którym działają lub mogą działać wszyscy potencjalni przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą w dzierżawionych od Spółki stanowiskach handlowych. Ostatecznie skutki działań Spółki mogą odczuć również konsumenci, tj. wszyscy dokonujący zakupów u tych przedsiębiorców.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, postępowanie w niniejszej sprawie było zasadne i konieczne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego.

W przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym, Spółce postawiony został zarzut stosowania praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści, dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o okik.

Zgodnie z *art. 8 ust. 1 ustawy o okik* zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Wskazany przepis zawiera generalny zakaz nadużywania pozycji dominującej. Uszczegółowieniem tego przepisu jest art. 8 ust. 2 ww. ustawy zawierający przykładowe, ale niewyczerpujące wyliczenie postaci nadużywania pozycji dominującej, które są najbardziej typowe i najczęściej występują na rynku.

Wstępną (podstawową) przesłanką, której spełnienie jest niezbędne dla stwierdzenia praktyki ograniczającej konkurencję określonej w przepisie *art. 8 ust. 2 pkt 6 i pkt 3 ustawy o okik*, jest to, aby przedsiębiorca stosujący praktykę zajmował pozycję dominującą na rynku właściwym.

Przez rynek właściwy należy rozumieć, zgodnie z *art. 4 pkt 8 ustawy o okik*, rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości uznawane są przez ich nabywców za substytuty oraz oferowane są na obszarze, na którym ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Z kolei towarem w rozumieniu *art. 4 pkt 6 ustawy o okik* są rzeczy, jak również energia, papiery wartościowe i inne prawa majątkowe, usługi, a także roboty budowlane. Rynek właściwy jest terminem znacznie węższym od pojęcia rynku w sensie ekonomicznym, ograniczony jest bowiem wyłącznie do pewnych towarów i terytorium, które w danej sprawie mają znaczenie z punktu widzenia konkurencji i interesów uczestników rynku³. Rynek właściwy należy wyznaczyć

³ Elżbieta Modzelewska-Wąchal, *op. cit.*, s. 48 – 49.

pod względem przedmiotowym (rynek właściwy produktowo) oraz geograficznym (rynek właściwy terytorialnie).

Zdaniem Wnioskodawców, rynkiem właściwym w sprawie w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej, gdyż produktem jest usługa w postaci świadczenia najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych. Natomiast, relewantny rynek geograficzny, w ocenie Wnioskodawców, obejmuje obszar Hali Targowej Zielony Rynek.

Prezes Urzędu nie podziela stanowiska Wnioskodawców w zakresie wyznaczenia rynku właściwego w przedmiotowym postępowaniu.

W ocenie Prezesa Urzędu, rynkiem właściwym produktowo jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych na targowisku, ponieważ produktem jest usługa w postaci świadczenia najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych na targowisku.

Natomiast, w ocenie Prezesa Urzędu, rynek właściwy terytorialnie w niniejszej sprawie nie może obejmować obszaru węższego niż obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek, halę targową przy ul. Małej 2 oraz zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwiaciarek.

Oceniając zasięg geograficzny danego rynku właściwego, Prezes Urzędu musi kierować się oceną sytuacji ekonomicznej, która dotyczy wszystkich przedsiębiorców działających na nim, a nie tylko grupy podmiotów, które znalazły się w specyficznej sytuacji na skutek własnych działań.

Wnioskodawcy przez wiele lat prowadzili działalność gospodarczą na targowisku przy Placu Barlickiego. Na skutek dokonanego przez Wnioskodawców wyboru, ponieśli oni nakłady finansowe na poczet budowy hali targowej na terenie ww. targowiska. Z umowy przedwstępnej dzierżawy stanowiska handlowego, której stronami są Wnioskodawcy (dzierżawca) oraz Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. (wyzierżawiający) wynika, iż dzierżawca zobowiązał się do udziału w kosztach realizacji projektu budowy hali targowej proporcjonalnie do udziału powierzchni stanowiska handlowego, które będzie dzierżawił oraz do zawarcia z Wyzierżawiającym, niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, właściwej umowy dzierżawy stanowiska handlowego, która to umowa miała być zawarta na czas określony do dnia 30 marca 2013 r. Umowa dzierżawy regulowała m.in. zasady zwrotu poniesionych przez dzierżawcę kosztów budowy hali targowej w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.

Mając powyższe na względzie, należy podkreślić, iż to, że Wnioskodawcy ponieśli koszty na budowę hali targowej wynikało z ich dobrowolnie podjętej decyzji. Każdy przedsiębiorca, który zawiera bądź zamierza zawrzeć jakąś długoterminową umowę, której zerwanie pociągnęłoby za sobą dotkliwe dla niego skutki finansowe, mógłby wywodzić, że stosunki jego z kontrahentem należy traktować jako oddzielny rynek właściwy, co jest z przyczyn oczywistych nieprawdą. Rynek właściwy w aspekcie geograficznym obejmuje terytorium, na którym, ze względu na rodzaj i właściwości oferowanych towarów, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Fakt poniesienia przez Wnioskodawców nakładów na budowę hali targowej w żaden sposób nie wpływa na wzajemną substytucyjność różnych miejsc prowadzenia sprzedaży detalicznej, która jest podstawowym wyznacznikiem zasięgu rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Aby do ewentualnej przewagi kontraktowej, jaką przedsiębiorca posiada w stosunku do klientów, mogły znaleźć zastosowanie przepisy

zakazujące nadużywania pozycji dominującej, musi ona wynikać z obiektywnego czynnika, jakim jest jego siła rynkowa.

Za nie mającą znaczenia dla uzasadnienia, przyjętego przez Wnioskodawców, wąskiego wyznaczenia rynku, należy uznać, zdaniem Prezesa Urzędu, powołaną przez Wnioskodawców decyzję Prezesa Urzędu nr RKR 5/2004 i wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 czerwca 2005 r. (sygn. Ama 55/04) oddalający odwołanie od wskazanej decyzji. W decyzji tej rynek relewantny w ujęciu terytorialnym został określony jako lokalny rynek dysponowania gruntami przeznaczonymi pod handel na placu targowym osiedla Złotego Wieku w Krakowie. Podany przykład – wbrew intencjom Wnioskodawców – wskazuje natomiast na nieprawidłowość wyodrębnienia – jako rynku właściwego terytorialnie – jedynie jednej hali targowej z terenu targowiska (placu targowego).

W przedmiotowym postępowaniu, Wnioskodawcy podnoszą, iż Hala Zielony Rynek położona jest w miejscu wcześniejszego prowadzenia handlu przez kupców, którzy zainicjowali jej powstanie, co oznacza, że w tym miejscu dokonuje zakupów stała klientela, co przy jednoczesnym braku możliwości uzyskania stanowiska handlowego na terenie innej hali targowej, zdaniem Wnioskodawców, stanowi istotny wyznacznik rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Ponadto, Wnioskodawcy wskazują, iż wybór przez nich miejsca sprzedaży swoich towarów jest w sposób istotny determinowany szczególnymi względami – wieloletnim prowadzeniem działalności handlowej w danym miejscu (punkcie miasta), posiadaną (zdobytą) przez szereg lat klientelą, która nie jest skłonna „podażyć” za kupcem na targowisko położone w innym punkcie miasta.

Wskazać jednak należy, iż rynek właściwy w niniejszej sprawie nie jest wyznaczany bezpośrednio przez preferencje klientów, lecz definiowanym jest z punktu widzenia kupców i to z ich perspektywy oceniana jest substytucyjność pomiędzy poszczególnymi miejscami prowadzenia działalności kupieckiej. W takim ujęciu nie ma znaczenia okoliczność, iż określona klientela nie byłaby skłonna „podażyć” za kupcem na inne targowisko. Jeśli jest ono porównywalne pod względem atrakcyjności z punktu widzenia kupca (przyciąga analogiczną ilość klientów o podobnym profilu), a przeniesienie na nie działalności nie jest związane z koniecznością poniesienia wysokich nakładów, należy uznać obydwa targowiska za należące do jednego rynku właściwego. W praktyce orzeczniczej Prezesa Urzędu najczęściej za rynek właściwy w sprawach dotyczących wynajmu powierzchni pod działalność handlową przyjmuje się wydzielone przez miasto strefy, grupujące powierzchnie handlowe o podobnym poziomie atrakcyjności z punktu widzenia kupców, w których obowiązuje jednolita stawka za wynajem metra kwadratowego powierzchni (targowisko miejskie „Plac Barlickiego” znajduje się w dzielnicy Łódź-Polesie i stanowi jedno z trzech stałych targowisk miejskich w tej dzielnicy, obok targowiska miejskiego „Maratońska” oraz targowiska miejskiego „Ossowskiego/Długosza”). Tym samym należy stwierdzić, że argumentacja Wnioskodawców dotycząca wyznaczenia rynku właściwego w sprawie nie znajduje oparcia w zasadach stosowanych przy wyznaczaniu rynków właściwych, których użycie bez wątpienia doprowadziłoby do znacząco szerszej definicji rynku geograficznego w niniejszej sprawie.

Niemniej jednak nawet na gruncie wspomnianej argumentacji stanowisko Wnioskodawców co do zakresu rynku właściwego w sprawie należy uznać za błędne, ponieważ rozumowanie, na którym się opiera, w pełni uzasadnia rozszerzenia rynku właściwego poza wskazaną Halę, która znajduje się na targowisku przy Placu Barlickiego. Z ustaleń Prezesa Urzędu wynika, iż niemal 64% ankietowanych kupców uważa, że biorąc pod uwagę warunki prowadzonej przez nich działalności, można Hali Targowej Zielony Rynek, hali targowej przy ul. Małej 2 oraz zespołowi stanowisk handlowych znajdujących się na

terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” przypisać cechy jednego targowiska przy Placu Barlickiego w Łodzi „obsługującego” stałą klientelę. W odniesieniu do zarzutu Wnioskodawców dotyczącego sposobu i zasadności przeprowadzenia badania ankietowego, Prezes Urzędu podkreśla, iż badanie, o którym mowa wyżej, miało jedynie charakter pomocniczy, a rynek właściwy w przedmiotowym postępowaniu został wyznaczony zgodnie z zasadami stosowanymi przy wyznaczaniu rynków właściwych w postępowaniach antymonopolowych.

Pojęcie targowiska nie jest jednoznacznie ujmowane w doktrynie i orzecznictwie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 14 września 2001 r. (SK 11/00, OTK 2001/6/166) stwierdził, iż według słownika języka polskiego „targowisko” oznacza miejsce, w którym odbywają się targi, natomiast „targ” jest miejscem, gdzie odbywa się sprzedaż i kupno towarów (Słownik Języka Polskiego, M. Szymczak (red.), Warszawa 1989, s. 481).

Biorąc pod uwagę powyższe, nie można z obszaru targowiska, na którym Hala Zielony Rynek i zespół stanowisk zarządzany przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwaciarek położone są na terenie jednej nieruchomości (działka nr 178, obręb P-19), wyodrębnić w celu określenia rynku właściwego terytorialnie, jedynie Hali Targowej Zielony Rynek.

Prezes Urzędu nie może się również zgodzić się ze stanowiskiem Wnioskodawców uzasadniającym wyodrębnienie tak wąskiego rynku z uwagi na inne zasady ponoszenia opłat. Zarówno w Hali Targowej Zielony Rynek oraz na terenie zespołu stanowisk zarządzanym przez Stowarzyszenie Zielony Rynek pobierany jest czynsz dzierżawy, a w hali targowej przy ul. Małej 2, przedsiębiorcy uiszczają czynsz najmu. Fakt pobierania opłaty targowej jedynie na terenie zespołu stanowisk zarządzanym przez Stowarzyszenie Zielony Rynek, wynika z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy, opłatę targową pobiera się od osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, dokonujących sprzedaży na targowiskach. Z kolei, stosownie do art. 16, zwolnione od opłaty targowej zostały osoby i jednostki wymienione w art. 15 ust. 1, które są podatnikami podatku od nieruchomości w związku z przedmiotami opodatkowania położonymi na targowiskach. Zwolnienie od uiszczania opłaty targowej osób opłacających podatek od nieruchomości zostało wprowadzone ww. ustawą i objęło kupców prowadzących działalność w Hali Targowej Zielony Rynek oraz w hali targowej przy ul. Małej 2.

W odniesieniu do argumentacji Wnioskodawców, iż kupcy nie mają możliwości swobodnego przemieszczania się między halami, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż z uwagi na określoną z góry ilość stanowisk handlowych, obecnie w całości wydzierżawionych (wynajętych), możliwość rozpoczęcia działalności gospodarczej na stanowisku handlowym mieszczącym się na terenie targowiska przy Placu Barlickiego jest uzależniona od uprzedniego zwolnienia się stanowiska handlowego. Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, iż Wnioskodawcy, jako członkowie Stowarzyszenia Zielony Rynek, mieli również możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie Zielony Rynek.

Uwzględniając definicję zawartą w art. 4 pkt 8 ustawy o okik, dotychczasowe orzecznictwo Sądu Antymonopolowego i Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz stanowisko doktryny, a także wyniki przeprowadzonej powyżej analizy, Prezes Urzędu uznał, iż w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, rynkiem właściwym w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w ujęciu geograficznym

nie węższym niż obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek, halę targową przy ul. Małej 2 oraz zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwiaciarek.

Możliwość stwierdzenia naruszenia przez przedsiębiorcę zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję poprzez nadużywanie pozycji dominującej uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, iż przedsiębiorca posiada na rynku właściwym pozycję dominującą, przez którą należy rozumieć, zgodnie z *art. 4 pkt 9 ustawy o okik*, pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów i konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40 %.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu ustalił, w oparciu o kryterium liczby stanowisk handlowych oraz powierzchni dzierżawionych stanowisk handlowych, udział Spółki w rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych obejmującym obszar targowiska przy Placu Barlickiego. Z dokonanej analizy wynika, że Spółka nie posiada pozycji dominującej na tak określonym rynku właściwym. Udział Spółki wynosi, odpowiednio do przyjętego kryterium: 28% (liczba stanowisk handlowych); 27% (powierzchnia ogólna); 30% (powierzchnia użytkowa).

Podkreślenia wymaga fakt, iż zarówno z danych o liczbie stanowisk handlowych na obszarze targowiska przy Placu Barlickiego jak i z informacji o ich powierzchni wynika, iż udział Spółki w rynku właściwym nie przekracza 40%. Prowadzi to do wniosku, iż zastosowanie kryterium liczby stanowisk handlowych oraz ich powierzchni daje zbliżone rezultaty odnośnie ustalenia pozycji Spółki na rynku.

Ponadto należy wskazać, iż Stowarzyszenie „Zielony Rynek” posiada następujący udział na określonym rynku właściwym, odpowiednio do przyjętego kryterium: 54% (liczba stanowisk handlowych); 45% (powierzchnia ogólna); 39% (powierzchnia użytkowa).

Tym samym, udziały w rynku ww. podmiotów wskazują, iż posiadanie na rynku właściwym udziału wynoszącego mniej niż 40% nie daje Spółce dostatecznej siły rynkowej, pozwalającej jej na jednostronne dyktowanie innym uczestnikom obrotu warunków uczestnictwa we wspomnianym rynku. Przy takim udziale w rynku, Spółka jest poddawana istotnej konkurencji ze strony innych przedsiębiorców, funkcjonujących na tym samym co Spółka rynku.

Biorąc pod uwagę fakt, iż rynek pod względem geograficznym jest nie węższy niż targowisko przy Placu Barlickiego, które obejmuje Halę Targową Zielony Rynek, halę targową przy ul. Małej 2 oraz zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwiaciarek, należy stwierdzić, że jeżeli Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nie ma pozycji na takim rynku, to nie ma jej na pewno także na rynku zdefiniowanym szerzej, np. rynku rozszerzonym do dzielnicy Miasta Łodzi lub Gminy Łódź.

W związku z tym, iż nie zostało udowodnione posiadanie przez Spółkę pozycji dominującej na rynku właściwym, Prezes Urzędu stwierdza, że podstawowa przesłanka *art. 8 ust. 1 ustawy o okik* nie została spełniona.

Jak wskazano powyżej, ustalenie przez Prezesa Urzędu, czy przedsiębiorca, któremu stawia się zarzut stosowania praktyk ograniczających konkurencję posiada na rynku

właściwym wyznaczonym w danej sprawie pozycję dominującą, jest warunkiem wstępnym do postawienia temu przedsiębiorcy zarzutu nadużywania pozycji dominującej.

Ze względu na fakt, iż ustalenia dowodowe niniejszego postępowania antymonopolowego nie potwierdziły posiadania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. pozycji dominującej, bezcelowe jest dowodzenie zaistnienia pozostałych przesłanek praktyki zarzucanej Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o.

Zgodnie z art. 80 ustawy o okik, w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem art. 81.

Stosownie do art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.a.” – gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

„Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do istoty. Przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym”⁴.

W przedmiotowej sprawie, przesłanką umorzenia postępowania antymonopolowego, przemawiającą za jego bezprzedmiotowością jest brak pozycji dominującej Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. na rynku właściwym, a tym samym brak jest podstaw do oceny zachowania Spółki pod kątem nadużycia pozycji dominującej w sposób określony przez Wnioskodawców. Z ustaleń postępowania antymonopolowego wynika, iż przesłanka w postaci braku pozycji dominującej istniała jeszcze przed jego wszczęciem, jednakże została ujawniona dopiero w toku postępowania, na skutek poczynionych ustaleń dotyczących rynku właściwego.

Mając na uwadze fakt, iż nie została spełniona podstawowa przesłanka pozwalająca na badanie, czy przedsiębiorca naruszył zakaz, o którym mowa w art. 8 ustawy o okik, należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do treści *art. 78 ust. 1 ustawy o okik* w związku z *art. 479²⁸ § 2 ustawy Kodeks postępowania cywilnego* od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury
Barbara Romańczak-Graca

⁴ B. Adamiak i J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz C.H. BECK, Warszawa 1996 r., s. 462).

Otrzymuje:

1. Adw. Marek Tadeusiak
Kancelaria Adwokacka Prawa Konkurencji

ul. Żurawia 7/9
91-455 Łódź

*Pełnomocnik Wnioskodawców
Bożeny i Tadeusza małż. Kegler*

2. Adwokat Szymon Byczko

Kancelaria Adwokacka w Łodzi
ul. Narutowicza 52/3
90-248 Łódź

Pełnomocnik

Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o.
ul. Plac Barlickiego 5
90-615 Łódź