

**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**W WARSZAWIE**

RWA-59/8/1021/2001/MM

Warszawa, dn.6 września 2002r.

**DECYZJA Nr RWA – 18/2002**

Na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000r. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.), po rozpatrzeniu odwołania Castorama Polska Sp. z o.o. w Warszawie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Nr RWA-11/2002 z dnia 7 czerwca 2002r., w której odmówiono wszczęcia na wniosek Castorama Polska Sp. z o.o. w Warszawie postępowania antymonopolowego w sprawie:

- stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie oraz Gminę Katowice praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy,
- stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie praktyk ograniczających konkurencję określonych w art. 8 ww. ustawy,

**uchyla się**

zaskarżoną decyzję w części dotyczącej stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie oraz Gminę Katowice praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (tiret 2).

**UZASADNIENIE**

W dniu 10 grudnia 2001r. wpłynął do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniosek spółki Castorama Polska Sp. z o.o. w Warszawie (zwanej dalej: Wnioskodawcą lub Spółką) o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie

(zwanej dalej: Federacją). Jako podmioty zainteresowane w sprawie Wnioskodawca wskazał Gminę Katowice (zwaną dalej również: Gminą) oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu (uzupełniony w dniu 28 stycznia 2002r. oraz w dniu 4 marca 2002r.).

Wnioskodawca wniósł o:

- *stwierdzenie naruszenia art. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000r. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.)*
  - *przez Federację na rynku ustalania stawek za wyceny nieruchomości na użytek podwyższania opłat za użytkowanie wieczyste na terenie Gminy Katowice przez narzucanie stosowania nieuczciwych, nadmiernie wygórowanych cen,*
  - *w ten sposób przeciwdziałając ukształtowaniu się warunków niezbędnych dla rozwoju konkurencji na rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego m.in. na terenie Gminy Katowice, którego to efektów przeciwdziałania przejawem jest:*
    - *stosowanie przez Gminę i Skarb Państwa w podobnych umowach z użytkownikami wieczystymi niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji,*
    - *a w efekcie także ograniczenie ukształtowania się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji na tym rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego,*
    - *a także o stwierdzenie w powyższym zakresie naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 przez ten podmiot (Federację) także w zakresie ewentualnego porozumienia z Gminą w myśl art. 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy*

*czego efektem jest*

- *na rynku opłat za użytkowanie wieczyste dokonywane przez Gminę Katowice pośrednie narzucanie, nieuczciwych, nadmiernie wygórowanych cen,*
  - *przeciwdziałanie ukształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji,*
  - *narzucanie uciążliwych warunków umów, przynoszących jej nieuzasadnione korzyści,*
  - *stwarzanie konsumentom uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw,*
  - *w ten sposób przeciwdziałając ukształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji na rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego m.in. na terenie Gminy Katowice.*

W uzasadnieniu wniosku Spółka wskazywała, powołując się przy tym na postępowanie toczące się przed Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegaturą w Katowicach, zakończone decyzją Nr RKT-33/2001 z dnia 31 października 2001r., iż na katowickim rynku użytkowania wieczystego przedsiębiorcy użytkujący grunty Skarbu Państwa płacą od wielu lat te same, obecnie już rażąco niskie, opłaty za prawo użytkowania wieczystego, a przedsiębiorców użytkujących grunty Gminy Katowice co roku dotyczą bardzo znaczne podwyżki tych opłat.

Zdaniem Wnioskodawcy, przyczyną braku podwyżek opłat za użytkowanie gruntów Skarbu Państwa są zbyt wysokie koszty wycen żądane przez rzeczoznawców, na które Skarbu Państwa nie stać. Na ograniczonym do głównych arterii przelotowych, rynku użytkowania wieczystego na terenie Gminy Katowice grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie stanowią 88%, a Gminy Katowice 12%.

W efekcie braku podwyżek opłat co do 88% gruntów, większość centralnie zlokalizowanych, atrakcyjnych inwestycyjnie okolic Katowic nadal straszy bezużytecznymi ugorami, których ich użytkownicy nie przeznaczają do zbycia, mimo iż są im zbędne i mimo, iż stan ich finansów jest bardzo zły. W konsekwencji pojedyncze tereny, które z rzadka trafiają na rynek uzyskują nienaturalnie wysokie ceny, co – w opinii Wnioskodawcy – jest akademickim przykładem zaburzeń konkurencji na rynku.

Spółka podnosiła, iż *Prezydent Miasta Katowice działając jako pełnomocnik Skarbu Państwa neguje bezprawnie wysokie ceny żądane przez rzeczoznawców i w efekcie rezygnuje z podwyższania opłat. Natomiast Zarząd Miasta, którego członkiem jest Prezydent – chętnie płaci te ceny, więc rzeczoznawcy nadal je stosują. Podstawą wycen rzeczoznawców jest, spowodowana nienaturalnie zaniżoną podażą – nienaturalnie zawyżona cena rynkowa tych pojedynczych gruntów, które ktoś jednak zechciał sprzedać.*

Wnioskodawca argumentował, iż *Gmina ma pozycję dominującą, bo jest jedynym przedsiębiorcą na tym rynku. Podejmując zasadniczą decyzję o dokonywaniu wycen mimo ich zawyżonych cen przy jaskrawej świadomości, iż opłaty za użytkowanie gruntów skarbu Państwa stanowiących 88% rynku nie zostaną podwyższone, powoduje odmienne traktowanie przedsiębiorców użytkujących grunty gminne, a odmienne tych użytkujących grunty państwowe – na tym samym rynku - a to rynku opłat za użytkowanie wieczyste.*

Tym samym – zdaniem Spółki – Gmina (akceptując zawyżone stawki rzeczoznawców) dopuszcza do zaburzeń konkurencji na tożsamym terytorialnie, a nieco odmiennym merytorycznie rynku – rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego poprzez niedopuszczalną eliminację naturalnych czynników ekonomicznych regulujących poziom podaży. *Wobec jednego tylko rynku użytkowania wieczystego, na którym mieszczą się tak grunty Skarbu Państwa jak i Gminy wadliwe jest założenie, iż – wobec braku podwyżek opłat przez Skarb Państwa – Gmina wolna była w swej decyzji o podnoszeniu opłat na tym samym rynku, ponieważ skutkowało to nierównym traktowaniem podmiotów na tym samym rynku, czego prawo antymonopolowe zakazuje.* Wnioskodawca zaznacza przy tym, że jego stanowisko nie wyraża się stwierdzeniem, iż *Gminie – wobec braku podjęcia działań w celu dokonania podwyżek opłat przez Skarb Państwa – nie wolno było podejmować działań w celu podwyższenia opłat za jej grunty w taki sposób.* Skarb Państwa miał przecież wolę podwyższania opłat, przeznaczył na ten cel określone środki. Niedokonanie podwyżek było sprzeczne z wolą Skarbu Państwa i wymuszone sytuacją cenową.

Spółka w swoim wniosku powoływała się wielokrotnie na decyzję Prezesa Urzędu Nr RWA-21/2000 z dnia 20 września 2000r., w której nakazano Federacji zaniechania praktyki monopolistycznej stanowiącej porozumienie polegające na ustalaniu minimalnych stawek wynagrodzeń (cen) za sporządzanie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości, zawarte w formie:

- uchwały z dnia 13 października 1999r. podjętej przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie, umożliwiającej Radzie Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie określanie minimalnych stawek wynagrodzeń za czynności rzeczoznawcy majątkowego (Standard Zawodowy II.1 pkt 5.4);
- uchwały z dnia 14 października 1999r. wydanej na podstawie ww. Standardu Zawodowego II.1 pkt 5.4, ustalającej minimalne stawki wynagrodzeń rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości.

Według Wnioskodawcy, w powyższej decyzji stwierdzono, iż ceny są zawyżone, w konsekwencji – zdaniem Spółki - kategoryczne działania Gminy w kierunku wymuszania obniżek stawek za wyceny byłoby przeciwdziałaniem praktykom ograniczającym konkurencję. Zdaniem Spółki, decyzja RWA-21/2000 jest wskazówką, *jakie postępowanie Gminy – a i Prezydenta Miasta – w miejsce zapłaty cen i w efekcie zaniechania podwyżek opłat za większość gruntów Skarbu Państwa byłoby właściwe.* Dla rzeczoznawców w zakresie zleceń wyceny gruntów dla aktualizacji opłat użytkowania wieczystego istnieje tylko dwóch klientów – Państwo i Gmina. Gdyby obaj ci znaczący klienci zaprezentowali takie samo stanowisko wobec ich stawek – rzeczoznawcy zmuszeni byłiby swoje stawki obniżyć.

Spółka przedstawiła również dane wskazujące, w jej ocenie, iż ceny rzeczoznawców od 1999 do 2000 roku wzrosły co najmniej o kilkadziesiąt procent, a także stwierdziła, iż niezbędne jest ustalenie stawek w latach 1997 – 2001 i zbadanie, *czy brak podwyżek w pozostałym czasie spowodowany był jakąś skoordynowaną akcją cenową rzeczoznawców, czy też innymi przyczynami.*

Wnioskodawca stwierdził również, iż zwraca uwagę dziwny serwilizm Gminy wobec dyktatu zawyżonych stawek stosowanych przez rzeczoznawców, co *budzi uzasadnione podejrzenia o porozumienie pomiędzy Gminą a rzeczoznawcami, w którym oprócz przedsiębiorców i konkurencji pokrzywdzony jest także Skarb Państwa.* Nie ma dowodu na to, czy bezkrytyczne przyjmowanie przez Gminę oczywiście za wysokich cen w miejsce ich negocjowania albo negacji lub np. działania w ramach postępowania antymonopolowego. *Jeśli podstawy takiej akceptacji będą wskazywały na rażącą niestaranność w ocenie rzeczywistej wartości pracy biegłego i lekkomyślność w zlecaniu z wysokim prawdopodobieństwem celowego działania – zachowanie takie będzie się jawić jako podstawa odrębnego zarzutu.* Wnioskodawca skonkretyzował również, iż w sugerowanym wnioskiem porozumieniu ograniczającym konkurencję bierze udział dwóch przedsiębiorców: Federacja i Gmina, a polega ono na celowej akceptacji cen mimo świadomości ich zawyżenia, co eliminuje z podaży na rynku znaczne ilości gruntów Skarbu Państwa skutkując podniesieniem wartości rynkowej gruntów w ogóle - w tym i Gminy, bowiem wycena opiera się na faktycznie dokonanych transakcjach. Wnioskodawca zaznacza przy tym, iż trudno mówić o dyktacie cen ze strony Federacji, skoro z wyłącznych dwóch podmiotów zlecających na rynku jeden zaakceptował ceny, a drugi nie, *cóż to bowiem za dyktat, którego można nie honorować.*

We wniosku Spółka, przedstawiła również stan sprawy ze swojego punktu widzenia.

Dokonując oceny wniosku Spółki, Prezes Urzędu stwierdził, iż z zawartych we wniosku oraz w pismach uzupełniających, a także w oparciu o posiadane przez Prezesa Urzędu informacje wynika, iż w przedmiotowej sprawie nie dochodzi do naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a wniosek Spółki jest oczywiście bezzasadny. Tym samym decyzją Nr RWA - 11/2002 z dnia 7 czerwca 2002r., działając na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odmówiono wszczęcia na wniosek Spółki postępowania antymonopolowego w sprawie:

- stosowania przez Federację praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy,
- stosowania przez Federację oraz Gminę praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy,
- stosowania przez Federację praktyk ograniczających konkurencję określonych w art. 8 ww. ustawy.

Uzasadniając decyzję Prezes Urzędu m.in. stwierdził odnosząc się do zarzutu stosowania przez Federację oraz Gminę praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ww. ustawy, iż każde porozumienie zakłada element „dogadywania się”, dobrowolności stron, wreszcie istnienia zamiaru nawiązania takiego porozumienia, w tej czy innej formie. W przedmiotowej sprawie brak jest przesłanek upoważniających do przypisania Gminie woli zawarcia takiego porozumienia, a jedynie poddanie się ofercie Federacji. Co więcej, jeżeli Gmina odmówiłaby przyjęcia stawek za dokonanie operatów szacunkowych (wycen nieruchomości), to poziom podaży nieruchomości uległby dalszemu obniżeniu powodując kolejnąwyżkę opłat za użytkowanie wieczyste przy czym brak jest podstaw do domniemania, iż spowodowałoby to obniżenie stawek za wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców. Akceptowanie przez Gminę stawek

proponowanych przez Federację bez nawet prób negocjacji ich wysokości, o ile nie miały one uzasadnienia ekonomicznego, a zatem o ile – jak stwierdzała we wniosku Spółka – były one zawyżone, może co najwyżej zostać zakwalifikowane jako niegospodarność, a nie jako naruszenia prawa antymonopolowego.

Od decyzji Nr RWA-11/2002 Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie – sądu antymonopolowego odwołanie wnosząc:

- o zmianę zaskarżonej decyzji na zasadzie art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- o przeprowadzenie dodatkowych czynności na zasadzie art. 78 ust. 5 ww. ustawy zmierzających do wyjaśnienia zarzutów podniesionych w odwołaniu, a to poprzez:
  - dopuszczenie do przeprowadzenia dowodu z akt Prezesa Urzędu zakończonych częściowo prawomocną decyzją Nr RWA-21/2000 oraz z akt XVII Ama 15/02 Sądu Antymonopolowego;
  - wezwanie na zasadzie art. 45 ww. ustawy Federacji oraz Gminy do zajęcia stanowiska wobec wniosku w tym także w zakresie ewentualnego porozumienia Federacji z Gminą;
  - albo co najmniej na zasadzie art. 87 ust. 1 dopuszczenie Federacji i Gminy do udziału w postępowaniu w charakterze podmiotu zainteresowanego, jako potencjalnych stron umowy o wycenę, której dotyczy postępowanie lub co najmniej jako inny podmiot, którego dopuszczenie do udziału w postępowaniu przyczyni się do wyjaśnienia sprawy, podejmując decyzję co do wszczęcia po zapoznaniu się z treścią wyjaśnień;
- o uchylenie decyzji i zawieszenie postępowania na zasadzie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. do czasu rozstrzygnięcia sprawy XVII Ama 15/02 przez Sąd Antymonopolowy.

Przed wszystkim Spółka wniosła jednak – o ile Prezes Urzędu nie przeprowadzi wnioskowanych wyżej czynności – o dopuszczenie przez Sąd Antymonopolowy do udziału w sprawie Federacji oraz Gminy wzywając je do udziału w trybie art. 72 § 2 k.p.c., albo co najmniej przypozywając w trybie art. 84 § 1 k.p.c. oraz o zmianę decyzji w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez stwierdzenie zarzucanych praktyk ograniczających konkurencję i nakazanie ich zaniechania.

Spółka wniosła również o przyznanie jej kosztów wywołanych postępowaniem.

Zaskarżonej decyzji Spółka zarzuciła

- nieważność postępowania na skutek naruszenia art. 10 k.p.a. poprzez nie wyznaczenie przed wydaniem decyzji terminu stronie dla możliwości zapoznania się z aktami i umożliwienia składania ewentualnych wniosków o uzupełnienie postępowania,
- naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także jej art. 26 pkt 1, 2, 3, 11, 12 oraz w związku z art. 80 tej ustawy naruszenie art. 62, 75 § 1, 77 § 4, 78 k.p.a. w związku z art. 10 k.p.a., a także w związku z art. 81 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów naruszenie art. 228 § 1 oraz 231 k.p.c.

polegające na całkowitym pominięciu przez Prezesa Urzędu:

- zasady art. 8 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w myśl której ograniczenia finansowe możliwości Skarbu Państwa w zakresie równomiernego z Gminą pokrywania wycen i podwyżek opłat gruntów są jako pierwotna przyczyna zaburzeń konkurencji nieważne będąc przejawem nadużywania pozycji dominującej przez Federację, która doprowadziła do powstania monopolistycznego porozumienia, co Prezes stwierdził prawomocną decyzją RWA-21/2000, a także okoliczności faktycznych ustalonych

w postępowaniu przez Prezesa Urzędu – Delegaturę w Katowicach, obecnie znajdujących się w aktach Sądu Antymonopolowego XVII Ama 15/02.

- wszechstronnej i gruntownej analizy stanu faktycznego w niniejszej sprawie w świetle powyższego faktu żądanej przez Spółkę w ramach postępowania poprzez pominięcie wszelkich wniosków dowodowych złożonych w sprawie, jaki i nieprzeprowadzenie jakiegokolwiek postępowania dowodowego oraz uniemożliwienie stronie żądania jego przeprowadzenia, a to w czasie terminu zakreślonego w art. 10 k.p.a.
- Federacji oraz gminy jako strony, albo co najmniej podmiotu zainteresowanego.

Ponadto Spółka zarzuciła sprzeczność ustaleń w zakresie rynku właściwego oraz uczestniczących w nim przedsiębiorców polegającą na zawężeniu przedmiotowym rynku do rynku wycen nieruchomości, a całkowitym pominięciu skutków na rynku obrotu nieruchomościami – a w efekcie na zawężeniu terytorialnym rynku, bowiem rynek obrotu nieruchomościami ulega wpływom związanym z cenami popytu i podaży na rynkach ościennych, w efekcie pośrednio w całym kraju – co może mieć wpływ na kształtowanie się konkurencji na rynku cen nieruchomości nawet na terenie całej Polski.

Uzasadniając swoje stanowisko Spółka podkreśla, iż podstawowymi zarzutami odwołania jest nieważność postępowania z uwagi na naruszenie art. 10 k.p.a. oraz pominięcie jakichkolwiek czynności dowodowych – w szczególności w zakresie rzeczywistej wysokości stawek rzeczoznawców. Jednym z zamierzeń wniosku była możliwość zapoznania się z aktami sprawy zakończonej decyzją Nr RWA-21/2000, do której inaczej Spółka nie ma dostępu. Prowadzenie wywodów na temat wysokości stawek bez jakiegokolwiek odniesienia kwotowego jest niemożliwe i nie pozwala na rzeczowy komentarz.

Spółka argumentuje, iż dowody, o jakie wnoszono nie nastęrczają jakichkolwiek trudności formalnych przynajmniej w tym zakresie, w jakim chodzi o pisemne zwrócenie się o wyjaśnienia w ramach postępowania wyjaśniającego przed podjęciem decyzji w zakresie wszczęcia postępowania. Oczywistym jest – zdaniem Spółki – iż Prezes Urzędu strzegąc konkurencji powinien zainteresować się problemem i podjąć z urzędu działania odpowiednie dla zadań, jakie wyznacza mu ustawa.

W opinii Spółki, niesporne są dwa fakty – stwierdzone jakoby w postępowaniach przed Prezesem Urzędu, a mianowicie: 1) fakt podjęcia przez Federację bezprawnej uchwały o cenach minimalnych oraz 2) fakt, iż od czasu gdy uchwała obowiązywała – nawet po jej formalnym uchyleniu ceny rzeczoznawców majątkowych były tak wysokie, że Skarbu Państwa nie było stać na ich opłacenie, mimo ewidentnej ekonomicznej potrzeby wycen. Spółka podnosi, iż wniosek wskazywał potrzebę badania czy owe niesporne fakty nie stoją w związku przyczynowym ze skutkiem naruszenia konkurencji. Podstawowym zadaniem postępowania była analiza stawek, wysokości oraz sposobu ich oferowania – dostępna jedynie Prezesowi Urzędu. Spółka zarzuca, iż bezzasadnie nie uczyniono tejsze analizy.

Odnosząc się do uzasadnienia zaskarżonej decyzji Spółka stwierdza m.in., iż nie jest prawdą, że nie uprawdopodobniono naruszenia przepisów ustawy o ochrony konkurencji i konsumentów, bowiem owe uprawdopodobnienie wynika z obu spraw antymonopolowych a dodatkowo Spółka wskazuje, iż postępowanie dowodowe prowadzi Prezes Urzędu, a nie samodzielnie strona. Ponadto Wnioskodawca podnosi, iż – wbrew opinii Prezesa Urzędu – zarzuty postawione Gminie nie zostały rozstrzygnięte w decyzji Prezesa Urzędu – Delegatury w Katowicach; w postępowaniu prowadzonym przez Delegaturę w Katowicach w ogóle nie badano relacji Gmina-rzeczoznawcy majątkowi. Spółka podważa również jako niezrozumiałe i nieuzasadnione stanowisko Prezesa Urzędu odnośnie zarzucanych praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie stosowanych przez Gminę i Federację. Spółka w dalszym ciągu odwołania podtrzymuje swoje stanowisko zawarte we wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

## **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.**

Na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma możliwość samodzielnego dokonania kontroli swojej decyzji. Jeżeli Prezes Urzędu uzna odwołanie za słuszne może – nie przekazując akt sądowi – uchylić albo zmienić swoją decyzję w całości lub w części, o czym bezzwłocznie powiadamia stronę, przesyłając jej nową decyzję, od której stronie przysługuje odwołanie.

Po dokonaniu oceny odwołania Spółki, Prezes Urzędu stanął na stanowisku, iż przedstawione argumenty stanowią podstawę dla uchylenia w części zaskarżonej decyzji.

Ponowna analiza zarzutów Spółki postawionych tak we wniosku jak i w odwołaniu dotyczących stosowania przez Federację i Gminę praktyk ograniczających konkurencję, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje, iż opisane działania Federacji, a także okoliczności podejmowania przez Gminę działań w zakresie wyceny nieruchomości uprawdopodobniają naruszenie przepisów ww. ustawy. Ponadto w przedmiotowej sprawie kwestia zawarcia porozumienia ograniczającego konkurencję jest kluczową w zakresie wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste, a zatem poprawności działania rynku obrotu nieruchomościami. Przy czym porozumienia ograniczające konkurencję zaliczane są do najcięższych przypadków naruszania prawa antymonopolowego zaliczane, w sposób bezpośredni godzą to bowiem nie tylko w interesy partnerów rynkowych ale także kolejnych uczestników obrotu towarowego.

Postawiony więc przez Wnioskodawcę zarzut stosowania przez Federację oraz Gminę praktyki ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, również z uwagi na jego doniosłość z punktu widzenia poprawności działania mechanizmów rynkowych wymaga przeprowadzenia przed Prezesem Urzędu postępowania w trybie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W pozostałej części Prezes Urzędu podtrzymuje swoje, zawarte w zaskarżonej decyzji stanowisko o bezzasadności zarzutów stosowania przez Federację praktyk ograniczających konkurencję stanowiących porozumienie określone w art. 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosowania przez Federację praktyk ograniczających konkurencję określonych w art. 8 ww. ustawy.

Wobec powyższego orzeka się, jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem niniejszej Delegatury.

Z up. Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów

Otrzymuje:

**Pan**

**Paweł Koehler**

*Pełnomocnik spółki Castorama Polska Sp. z o.o.*

KOEHLER RAK KUROWSKI

Biura Prawne

ul. Sobieskiego 8A/2

40-082 Katowice