

196

PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
W LUBLINIE

20-074 Lublin, ul. Spokojna 9a
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48, Tel/Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 3 stycznia 2002 r.

RLU-54S-15/364/2001/IM

Decyzja RLU Nr 1/2002

Urząd
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura w Lublinie
Wpłynęło/Wysłało dnia 1.01.2002
L. dz. _____

Na podstawie :

- I. art. 104 § 1 kpa i art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2000 r. Nr 122 poz. 1319) , po zakończeniu postępowania antymonopolowego , wszczętego na wniosek Stowarzyszenia Kupców i Producentów Rolnych Lubelszczyzny w Lublinie , w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznają działania Lubelskiej Giełdy Rolno-Ogrodniczej S.A. w Lublinie, polegające na uzależnianiu zawarcia umowy najmu powierzchni handlowej (boksu handlowego) od zobowiązania się najemców do wykupu odpowiednich ilości akcji jej akcji do dnia 31.12.2002 r. , za praktyki ograniczające konkurencję i nakazują zaniechanie ich stosowania .

- II. art. 69 ust. 1 i 3 w związku z art. 75 powołanej w punkcie I ustawy nakazują Lubelskiej Giełdzie Rolno-Ogrodniczej S.A. uiszczenie na rzecz Stowarzyszenia Kupców i Producentów Rolnych Lubelszczyzny w Lublinie kwoty 1200 zł (słownie : jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania .

Uzasadnienie :

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie wpłynął wniosek Stowarzyszenia Kupców i Producentów Rolnych Lubelszczyzny (zwanego dalej Stowarzyszeniem) , reprezentowanego przez

147

radcę prawnego [REDACTED], o wszczęcie postępowania antymonopolowego wobec Lubelskiej Giełdy Rolno-Ogrodnicznej S.A. w Lublinie (zwanej dalej Giełdą). Wniosek został umotywowany twierdzeniem o narzuceniu kupcom starającym się o zawarcie umowy najmu powierzchni handlowej przymusowego wykupu akcji Giełdy, w terminie do dnia 31.12.2002 r.

Stowarzyszenie wniosło o wydanie decyzji nakazującej zaniechanie nadużywania pozycji dominującej przez Giełdę, polegającego na uzależnianiu zawarcia umów najmu boksów handlowych od zobowiązania się najemców do wykupu akcji Giełdy, a ponadto o stwierdzenie nieważności tychże umów, w części dotyczącej zobowiązania się do wykupu akcji, oraz o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego.

Jako bezpośrednie uzasadnienie wniosku pełnomocnik Stowarzyszenia wskazał pismo z dnia 14.11.2000 r., skierowane przez Stowarzyszenie do Zarządu Lubelskiej Giełdy Rolno-Ogrodnicznej S.A. W piśmie tym wniesiono o dokonanie zmiany umów najmu, w zakresie obejmującym § 1, dotyczącym zobowiązania wykupu akcji. Nowe proponowane brzmienie zastępowałyby mianowicie zobowiązanie się najemcy do zakupu akcji, na uprawnienie do ich nabycia. Dopuszczona została także możliwość wykreślenia spornego § 1 z umów najmu w ogóle. Jako formę zmian Stowarzyszenie zaproponowało sporządzenie odpowiednich aneksów do umów najmu. Ponadto Stowarzyszenie, reprezentując kupców funkcjonujących wcześniej na giełdzie handlowej, zorganizowanej przez Komunalne Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w Lublinie, przenoszonych de facto na teren Giełdy, podniosło, że nie zostali oni dopuszczeni do negocjacji w przedmiocie warunków umów najmu z nowym wynajmującym. Jednostronnie narzucono im niekorzystne warunki umów, uzależniając ich zawarcie od zobowiązania się do nabycia akcji. Według Stowarzyszenia jest to warunek uciążliwy ze względu na brak środków finansowych, tym bardziej, że kupcy sami musieli pokryć koszty przeniesienia działalności z ulicy Pancerniaków (giełda KPRD Sp. z o.o.) do Elizówki pod Lublinem (miejsce funkcjonowania Giełdy). Stowarzyszenie uważa, że Giełda naruszyła przepisy ustawy antymonopolowej, nadużywając swojej pozycji na rynku. Kupcy nie mieli bowiem możliwości wyboru nowego miejsca handlu, znajdowali się pod presją w związku z likwidacją giełdy przy ulicy Pancerniaków i dlatego byli zmuszeni do podpisania umów na niekorzystnych dla nich warunkach. Zdaniem Stowarzyszenia Zarząd Giełdy działał jako przedsiębiorca, zawierając odpowiednie umowy. Stowarzyszenie wskazało, że Giełda jako organizator rynku handlu hurtowego artykułami rolno-spożywczymi, świadczy usługę wynajmu powierzchni handlowej i posiada w tym zakresie pozycję dominującą.

Na pismo Stowarzyszenia w sprawie zmiany umów najmu Giełda odpowiedziała w dniu 2.01.2001 r., w sposób negatywny. W swojej odpowiedzi Giełda uznała, że wbrew oskarżeniom Stowarzyszenia, nie naruszyła przepisów ówczesnej obowiązującej ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, a konkretnie art. 5 ust. 1 pkt 7 wymienionej ustawy. Nie odnosząc się do samego zarzutu stosowania umów wiązanych wskazała, iż nie posiada ona udziału w rynku przekraczającego 40%, więc zastosowanie wobec niej przepisów ustawy o przeciwdziałaniu (...) byłoby niewłaściwe. Ponadto Giełda uznała, że najemcy zobowiązując się w umowach do zakupu akcji, do 31.12.2002 r. mogą ich po prostu nie kupić, a umowy zostaną wtedy rozwiązane.

Innym argumentem, przytoczonym w piśmie Giełdy do Stowarzyszenia, a mającym uzasadnić odmowę wprowadzenia aneksów do umów najmu, jest wola traktowania kupców na równi z dotychczasowymi akcjonariuszami Giełdy. Akcjonariusze ci dopiero po wykupieniu akcji mogli zawrzeć umowy wynajmu boksów handlowych i gdyby Giełda zwolniła kupców (członków Stowarzyszenia) przenoszących się z giełdy przy ulicy Pancerniaków z obowiązku zakupu akcji, to znaleźliby się oni w sytuacji uprzywilejowanej w stosunku do akcjonariuszy Giełdy.

Po uzyskaniu takiej odpowiedzi od Giełdy Stowarzyszenie wniosło poprzez pełnomocnika wniosek do Prezesa UOKiK o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

Do wniosku o wszczęcie postępowania Stowarzyszenie dołączyło Regulamin Organizacyjny Lubelskiego Rynku Hurtowego w Elizówce (Regulamin), Regulamin Wynajmu Boksów i Miejsc Targowych w Obiektach LGR-O S.A. (Regulamin Wynajmu) oraz przykładową umowę najmu boksów handlowych, zawartą z jednym z członków Stowarzyszenia. Z Regulaminu wynika, że Giełda ma na celu „tworzenie jak najlepszych warunków dla hurtowego handlu artykułami konsumpcyjnymi, w szczególności rolno-ogrodniczymi oraz szeroko pojętymi spożywczymi”, dlatego oprócz działalności handlowej na terenie Giełdy prowadzona jest także działalność gastronomiczna i usługowa. Zapisy art. 1 Regulaminu wskazują Giełdę jako użytkownika wieczystego terenu, właściciela wszystkich obiektów i zarządcę, natomiast przedsiębiorcy prowadzący tam działalność funkcjonują w imieniu własnym i na własny rachunek. Z kolei art. 4 ust. 9 stwierdza wyraźnie, że na terenie Giełdy dopuszcza się jedynie sprzedaż towarów w ilościach hurtowych (minimum jedno opakowanie zbiorcze).

Zasady wynajmu i korzystania z boksów handlowych są ustalone w Regulaminie Wynajmu. Regulamin ten wprowadza pojęcie akcji przeliczeniowych dla potrzeb wynajmu boksów. Jest to suma posiadanych

akcji II emisji , powiększona o 15% oraz akcji III i następnych emisji . Prawo do wynajęcia określonej powierzchni handlowej jest warunkowane (§ 4) posiadaniem odpowiedniej liczby akcji przeliczeniowych . W przypadku najmu boksów handlowych o powierzchni 48 m² (takimi byli zainteresowani członkowie Stowarzyszenia) minimalna ilość wymaganych akcji wynosi 250 sztuk . W § 7 Regulaminu Wynajmu znalazł się zapis zabezpieczający Giełdę, w postaci rozwiązania umowy najmu , w przypadku zbycia akcji przez danego kupca . Zaś zobowiązanie najemców do zakupu akcji , do dnia 31.12.2002 r. , znajduje się już w § 1 Umowy najmu boksów handlowych , pomimo , iż przedmiotem umowy jest właśnie najem powierzchni handlowej. Natomiast zgodnie z § 14 pkt 2h Umowy pozbycie się lub utracenie akcji upoważniających do zawarcia umowy najmu może skutkować jej wypowiedzeniem przez Giełdę ze skutkiem natychmiastowym , bez okresu wypowiedzenia .

Do wniosku o wszczęcie postępowania Stowarzyszenie dołączyło również pełnomocnictwo udzielone do występowania w jego imieniu przed Prezesem UOKiK przez radcę prawnego [REDAKOWANE], a także wypis z Rejestru Stowarzyszeń , na okoliczność zarejestrowania Stowarzyszenia .

W dniu 31.05.2001 r. Prezes UOKiK wszczął postępowanie antymonopolowe w przedmiotowej sprawie . Wraz z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania Giełda została zobowiązana do udzielenia wyjaśnień w sprawie .

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania ustanowiony przez Giełdę pełnomocnik wniósł o oddalenie wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego oraz o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego . Giełda w przesłanej odpowiedzi nie zgodziła się z twierdzeniami Stowarzyszenia , iż posiada ona pozycję dominującą na rynku właściwym , oraz , że tej pozycji nadużywa .

W wyjaśnieniach Giełda potwierdziła , że jest organizatorem (utworzenie i zarządzanie) rynku hurtowego , na którym dokonywany jest obrót produktami rolno-ogrodniczymi i spożywczymi . Giełda sama nie prowadzi działalności handlowej , wynajmuje natomiast powierzchnię handlową . Giełda wskazała , że najem boksów handlowych na jej terenie faktycznie jest uzależniony od posiadania jej akcji . W wyjaśnieniach podniesiono , iż akcjonariusze – założyciele posiadają akcje wyemitowane już w 1995 r. , a umowy najmu zawarli w 2000 r. , więc zwolnienie z obowiązku wykupu akcji innych najemców byłoby ich uprzywilejowaniem . Ponadto wskazano w wyjaśnieniach , że działalność handlowa na terenie Giełdy nie musi być prowadzona w formie sprzedaży z boksów handlowych . Kupcy i producenci mogą bowiem oferować swoje towary także pod wiatami lub z kontenerów . Z tej ostatniej formy handlu korzystało 57 osób . Prowadzenie tych dwóch form handlu , zgodnie z Regulaminem Wynajmu ,

nie jest uzależnione od zobowiązania do wykupu akcji Giełdy . Zdaniem Giełdy „tylko od woli kupców zależy forma prowadzenia działalności” .

W dalszej części wyjaśnień oskarżony o stosowanie zakazanych praktyk przedsiębiorca polemizuje z zarzutem , jaki nie był wysuwany przez Stowarzyszenie . Mianowicie Giełda uważa , że trudno jej zarzucić skuteczną likwidację konkurencji w postaci giełdy handlowej przy ulicy Pancerniaków . Uzasadniając to twierdzenie Giełda wskazała , że nie zlikwidowała tej giełdy, ale zawarła umowę z zarządzającym tym rynkiem Komunalnym Przedsiębiorstwem Robót Drogowych Sp. z o.o. , która „miała na celu realizację przedsięwzięcia polegającego na skoncentrowaniu w jednym miejscu , tj. na terenie Giełdy w Elizówce oferowanej do sprzedaży z terenu województwa lubelskiego i województw ościennych produkcji rolno – ogrodniczej (...)” .

Giełda wskazała również , że jej stanowisko co do wykupu akcji przez użytkowników powierzchni handlowej jest zgodne z założeniami II-go etapu Rządowego Programu Budowy i Rozwoju Rynków Hurtowych . W punkcie II tego Programu zaznaczono , że giełdy hurtowe nim objęte powinny planować swoją dalszą działalność w oparciu o zasadę samofinansowania i pozyskiwać fundusze w wyniku emisji akcji , skierowanych do użytkowników danego rynku . Zdaniem więc Giełdy jej działanie polegające na zobowiązaniu kupców i producentów , którzy chcą wynająć boksy handlowe , są z powołanym Programem zgodne . W w/w Programie , dołączonym do wyjaśnień Giełdy nie ma żadnego zapisu , wskazującego na możliwość uzależniania zawarcia umów wynajmu powierzchni handlowych od zobowiązania się najemcy do przymusowego wykupu akcji danego rynku hurtowego . Na gruncie obowiązującego prawa taki zapis zresztą nie mógłby się tam pojawić .

Inne zapisy Programu , nie wskazane przez Giełdę , są pomocne dla określenia rynku relewantnego . W dokumencie tym wskazano , że na terenie Polski , na koniec sierpnia 2000 r. prowadziły działalność operacyjną 22 spółki , spełniające lub mające spełniać rolę rynków hurtowych (regionalnych lub ponadregionalnych) . W odniesieniu do konkurencji , z jaką się te rynki spotykają użyte zostało określenie „ miejscowe podmioty , handlujące z istniejących , lokalnych targowisk” . Ostatecznie I etap Programu rządowego objął (wsparcie finansowe) siedem rynków : warszawski, łódzki, lubelski, wrocławski, gdański, poznański i śląski . Wśród dużych rynków ponadregionalnych Program wymienia (w załączniku Nr 1) także Giełdę lubelską .

W powyżej wskazanym Programie , przy okazji dokonywania charakterystyki Lubelskiej Giełdy Rolno – Ogrodniczej S.A. , stwierdza się ,

że poniosła ona „wydatki związane z likwidacją i przeniesieniem na teren rynku działalności prowadzonej przy ulicy Pancerniaków” .

151

Z kolei w załączniku Nr 2 do Programu , omawiającym zasady zbywania akcji rynków hurtowych przez agencje rządowe znajduje się uwaga, że „znana w lokalnych środowiskach w większości zła kondycja finansowa spółek (chodzi tu o rynki hurtowe) dodatkowo osłabia zainteresowanie producentów odpłatnym nabywaniem akcji” . Taka „zła sytuacja” dotyczy również Giełdy , która zgodnie z informacjami zawartymi w dokumencie II-gi Etap Programu (z maja 2001 r.) nie może samodzielnie zamknąć i rozliczyć wykonawstwa inwestycji oraz terminowo obsługiwać zaciągniętych kredytów inwestycyjnych .

W swoich wyjaśnieniach Giełda podnosi także okoliczność , iż w umowach najmu znajduje się zapis , dający najemcom termin wykupu akcji do końca 2002 r. . Giełda nie wskazała przy tym co z tego faktu miałyby wynikać , oprócz oczywistej konsekwencji w postaci rozwiązania umowy w przypadku nie wykupienia akcji .

Ustosunkowując się do przedstawionych przez Giełdę wyjaśnień Stowarzyszenie uznało , że wskazane tam okoliczności i fakty potwierdzają zarówno posiadanie przez Giełdę pozycji dominującej na rynku , jak i jej nadużywanie . Wnioskodawca odniósł się do sugestii Giełdy , zakładającej prowadzenie przez kupców działalności handlowej w innej formie niż w boksach handlowych , tzn. pod wiatami lub w kontenerach , a która nie jest związana z przymusem wykupu akcji . Według Stowarzyszenia boksy handlowe stwarzają o wiele wyższy standard prowadzonej sprzedaży . Wyłącznie boksy handlowe zaopatrzone są w wodę , ogrzewanie , linię telefoniczną i klimatyzację . Przepisy sanitarno-epidemiologiczne oraz warunki klimatyczne wymuszają sprzedaż niektórych towarów oferowanych przez wielu kupców (np. cytrusy, artykuły mrożone) w boksach handlowych. Stowarzyszenie wskazało na aktualny stan faktyczny , w którym ze sposobu sprzedaży pod wiatami korzystają przede wszystkim drobni producenci rolni, oferujący towary sezonowe . Istotny jest też czynnik ekonomiczny . Zdaniem wnioskodawcy cenniki Giełdy są skonstruowane w sposób , który faktycznie wymusza , zwłaszcza przy sprzedaży cytrusów i innych importowanych artykułów spożywczych , korzystanie właśnie z boksów handlowych . Z załączonego przez Stowarzyszenie cennika wynika , że opłata wjazdowa od samochodu o ładowności 1 tony , w przypadku sprzedaży z niego (pod wiatami) owoców i warzyw krajowych wynosi 12 zł lub 22 zł , w przypadku sprzedaży artykułów spożywczych . Natomiast opłata za taki sam samochód , z którego sprzedawane będą cytrusy , warzywa, ryby i inne artykuły importowane wynosi 150 zł . Stowarzyszenie podniosło ponadto fakt , iż jego członkowie prowadzili dotychczas działalność handlową, na giełdzie przy ulicy Pancerniaków, korzystając z obiektów typu boks handlowy . Według

Stowarzyszenia również sprzedaż z kontenerów nie może być rozsądną alternatywą dla handlu hurtowego, dokonywanego z boksów handlowych. Kontenery są traktowane przez Giełdę jako obiekty tymczasowe, do których nie można doprowadzić wody, przez co nie spełniają wymogów sanitarnych, przy sprzedaży większości towarów oferowanych przez kupców. Brak połączenia telefonicznego, ogrzewania i utrudniony dostęp do sanitariatów to dodatkowe czynniki przemawiające za handlem z przystosowanych do tego boksów.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Stowarzyszenie działalność handlową, równoległe w boksach i kontenerach, ze względu na brak miejsca, prowadziło 76 kupców. Aktualnie zaś są zawarte tylko 34 umowy wynajmu powierzchni pod kontenery przez kupców „przeniesionych” z giełdy przy ulicy Pancerniaków, z czego 14 zostało już wypowiedzianych.

Odnosząc się w dalszym ciągu do wyjaśnień Giełdy, nt. potencjalnej nierównoprawności w traktowaniu dotychczasowych akcjonariuszy Giełdy i członków Stowarzyszenia, gdyby na tych ostatnich nie został nałożony obowiązek zakupu akcji, Stowarzyszenie wskazało na bezpodstawność takich porównań. Akcjonariusze zakupując akcje (przed kilku laty) nie czynili tego bowiem jednocześnie z zawieraniem umów najmu i nie łączyli tych czynności taki stosunek zobowiązaniowy, jaki próbuje Giełda narzucić kupcom, członkom Stowarzyszenia.

Giełda uzupełniła swoje wyjaśnienia, złożone do organu antymonopolowego. Podniosła ona mianowicie fakt zawarcia umowy z Komunalnym Przedsiębiorstwem Robót Drogowych Sp. z o.o. w Lublinie, w dniu 25.07.2000 r., która miała na celu skoncentrowanie sprzedaży hurtowej „w jednym miejscu”. Jeden z paragrafów tej umowy (§ 4) określał, że z tego tytułu, czyli faktycznej likwidacji giełdy przy ulicy Pancerniaków, jej były zarządca (KPRD) otrzyma od Giełdy odszkodowanie w wysokości [redacted] i z tej kwoty powinny być uregulowane m.in. istniejące i przyszłe roszczenia najemców zlikwidowanej giełdy.

Ponadto Giełda zakwestionowała możliwość przypisania jej pozycji dominującej na rynku. Wskazała mianowicie szereg podmiotów, „prowadzących działalność w tym zakresie tj. produkcji rolno-ogrodniczej, spożywczej, kwiatowej oraz przetwórczej”. Tymi konkurentami miałyby być: Giełda na Tyszowieckiej, Makro Cash and Carry oraz targowiska na ulicy Filaretów, Zana, Ruskiej i Krańcowej. W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami organ antymonopolowy zwrócił się do Giełdy o uszczegółowienie podanych informacji, a także przedstawienie umowy, jaką Giełda zawarła z KPRD Sp. z o.o., w przedmiocie likwidacji giełdy na ulicy Pancerniaków. Z odpowiedzi Giełdy wynika, że faktyczną działalność rozpoczęła ona 1.09.2000 r., a pierwsze umowy najmu boksów

153

zawarto 26.07.2000 r. Ponadto udzielono informacji , iż dotychczasowi akcjonariusze nie otrzymywali dywidendy .

Z załączonej do odpowiedzi Giełdy umowy , jaką zawarła ona z KPRD, wynika , że strony uznając stratę jaka poniesie KPRD - zarządca zlikwidowanej giełdy , otrzyma od Giełdy odszkodowanie w wysokości 100 mln zł . Giełda zobowiązała się również do umożliwienia prowadzenia działalności handlowej na swoim terenie dla przedsiębiorców z giełdy przy ulicy Pancerniaków , „bez zobowiązywania ich do zakupu akcji LGR-O S.A. przez okres do 2 lat” . Natomiast zobowiązania ze strony KPRD polegały generalnie na zaprzestaniu i powstrzymaniu się w przyszłości od działalności konkurencyjnej w stosunku do Giełdy .

W celu ustalenia pozycji Giełdy na rynku właściwym organ antymonopolowy zwrócił się do niej o przedstawienie dokładnych danych , dotyczących parametrów techniczno-organizacyjnych , prowadzonego przez Giełdę rynku hurtowego w Elizówce . Na podstawie udzielonej odpowiedzi ustalono , iż jest to duży , nowoczesny obiekt , w pełni przystosowany do działania jako giełda hurtowa . Potwierdzają to dane dotyczące powierzchni (całkowita ponad 56 ha , handlowa ponad 1,5 ha , powierzchnia placów , dróg i parkingów 11 ha) .

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami powierzchnię handlową stanowią :

Obiekty	Ilość miejsc handlowych	Łączna powierzchnia	Uwagi
wiaty	228	4194 m ²	możliwość podłączenia energii elektr.
pawilony C,D	120 boksów o pow. 21,6m ²	2592 m ²	energia elektr., telefon, wod-kanaliz., ogrzewanie
pawilony E,F	96 boksów o pow. 48m ²	4608 m ²	jw.
hala megahurtu	9 boksów o pow. 288 m ² i 1 boks 170,9 m ²	2762,9 m ²	pełne wyposażenie, w tym indywidualne ogrzewanie i oświetlenie
hala kwiatowa	48 boksów	1308,8 m ²	energia elektr., telefon, wod-kanaliz., klimatyz.

Według danych Giełdy, na jej terenie prowadzi aktualnie działalność handlową na własny rachunek 243 operatorów .

Giełda przedstawiła również Opinię Nr 29/2001/A/AP , jaką wydał Prezes UOKiK , stwierdzającą dopuszczalność pomocy publicznej dla niej , w formie podwyższenia przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa kapitału zakładowego Giełdy . Środki te (10 mln zł) miały służyć realizacji zobowiązań , wynikających z dokonanych inwestycji . Z uzasadnienia w/w Opinii wynika , iż na obecnym etapie budowy i rozwoju rynków hurtowych nie można mówić o ograniczeniu lub zniekształceniu konkurencji wśród podmiotów prowadzących rynki hurtowe , poprzez udzieloną pomoc publiczną .

Zmierzając do ustalenia pozycji rynkowej Giełdy organ antymonopolowy zwrócił się także do wskazanych przez nią konkurentów o przedstawienie danych , dotyczących wielkości zarządzanych przez nich obiektów (powierzchnia, infrastruktura, liczba stanowisk przeznaczonych do handlu, liczba podmiotów handlujących przeciętnie), charakteru obiektów (handel detaliczny lub hurtowy), liczby zawartych umów na wynajem powierzchni handlowej . Ponadto Prezes UOKiK zapytał o to , czy dany obiekt (giełda lub targowisko) spotkał się w ostatnich latach z propozycją przejęcia (wykupienia) .

Z otrzymanych informacji , a także przeprowadzonej dodatkowo przez pracowników UOKiK kontroli wynika następujący obraz , opisujący konkurentów wskazanych przez Giełdę :

1. Makro Cash and Carry Polska S.A. Hala Nr 11 w Lublinie . Jest to supermarket zaopatrzeniowy , który prowadzi działalność handlową we własnym imieniu . Stosunkowo niewielkie powierzchnie (na obrzeżach hali) są wynajęte kilku firmom , prowadzącym typową działalność detaliczną (np. sprzedaż wyposażenia kuchni, punkt gastronomiczny) .

2. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji „Bystrzyca” prowadzi targowisko miejskie u zbiegu ulic Zana i Filaretów w Lublinie . Nie jest to giełda handlowa . Prawie całą powierzchnię zajmuje 76 kiosków , poza tym są tam stoły metalowe oraz plac targowy , przeznaczony do handlu „z ręki” . Wizja lokalna wykazała typowo detaliczny charakter tego targowiska , co uzasadnia zresztą jego położenie , pomiędzy osiedlami Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej . Na terenie tego obiektu brak jest miejsca na wynajem , celem prowadzenia tam profesjonalnego handlu hurtowego .

3. Giełda Owocowo – Warzywna przy ulicy Tyszowieckiej 12 (na uboczu) . W trakcie kontroli ustalono , że obiekt ten stanowi ogrodzony metalową siatką plac o powierzchni ok. 0,6 ha , utwardzony betonowymi płytami . Na terenie tej giełdy znajduje się kilkanaście obiektów typu kontenerowego , w większości zamkniętych . W dniu dokonywania kontroli stała tam również

155
WBP

jedna ciężarówka . Punkty handlowe mają doprowadzoną wodę i energię elektryczną , poza tym brak jakiejkolwiek infrastruktury . Nie zaobserwowano żadnych nabywców .

4. Targ Bronowice przy ulicy Krańcowej w Lublinie . Obiekt jest własnością Miasta , a jego administratorem jest KPRD Sp. z o.o. Powierzchnia 0,35 ha ; handel, wyłącznie detaliczny, jest prowadzony z 71 obiektów handlowych oraz na utwardzonym placu . Zgodnie z twierdzeniem zarządcy funkcjonowanie tego Targu nie narusza zapisów umowy zawartej z Giełdą , która przewidywała m.in. zakaz prowadzenia przez KPRD Sp. z o.o. działalności konkurencyjnej w stosunku do Giełdy .

5. Targowisko przy ulicy Ruskiej . Zarządcą obiektu jest Lubelska Fundacja Odnowy Zabytków . Obiekt o powierzchni 0,31 ha składa się z utwardzonego placu (na nim 46 stołów blaszanych oraz prowadzi się sprzedaż „z ręki”), a także z hali targowej (14 stanowisk do handlu mięsem, drobiem i rybami) . Na placu znajduje się kran z wodą bieżącą ; w hali woda, energia i sanitariaty. Sprzedaż wyłącznie detaliczna .

Na podstawie przekazanych informacji , a także wizji lokalnej stwierdzono , iż obiekty wskazane przez Giełdę jako konkurenci nie mają odpowiedniej powierzchni , ani infrastruktury aby mogły na swoim terenie podjąć działalność w zakresie wynajmu powierzchni handlowej dla potrzeb profesjonalnego handlu hurtowego . Stanowią one przede wszystkim typowe miejskie targowiska , zaopatrujące mieszkańców . Jedyną giełdą hurtową , jakkolwiek w wielokrotnie mniejszej skali oraz niższym standardzie niż Giełda w Elizówce mogłaby być giełda przy ulicy Tyszowieckiej , znajdująca się jednak w stanie szczytkowym .

Funkcjonowaniu giełd towarowych (hurtowych) poświęciła swój artykuł (analizę) Rzeczpospolita z dnia 6.07.2001 r. , Nr 156 . Wynika z niego , że Lubelska Giełda Rolno – Ogrodnicza S.A. została zaplanowana w Rządowym Programie Budowy i Rozwoju Rynków Hurtowych , jako jeden z sieci rynków w kraju . Z opracowania wynika , że twórcy pomysłu rynków hurtowych nie docenili problemu konkurencji ze strony „starych targowisk” i w tym kontekście przedstawiono informacje , że w Lublinie udało się jednak konkurencję za 2,5 mln złotych wykupić .

Z kolei w prasie lokalnej (Dziennik Wschodni z 25.08.2001 r., Nr 69) pojawiła się publikacja dotycząca skali handlu dokonywanego na terenie Giełdy . I tak , codziennie przyjeżdża tam ok. 600 samochodów dostawczych i ponad dwa tysiące samochodów podmiotów tam kupujących . Główne transakcje mają miejsce pomiędzy 4.00 , a 7.00 rano . Z wypowiedzi wiceprezesa Zarządu Giełdy , p. Ryszarda Nowaka wynika , że obiekt w Elizówce zapewnia pełną obsługę handlu , łącznie z handlem

UOKiK
156

zagranicznym (oddział celny, agencje celne) , a na terenie Giełdy znajduje się również bank , poczta , sale konferencyjne i dobrze rozwinięta gastronomia .

Stowarzyszenie , w celu wykazania szerokiego charakteru konfliktu , związanego z przymusem wykupu akcji Giełdy , przesłało do organu antymonopolowego listy z podpisami ponad 60 przedsiębiorców popierających wniosek Stowarzyszenia o wszczęcie postępowania antymonopolowego , złożony do Prezesa UOKiK .

W chwili gdy już praktycznie zostało zakończone postępowanie dowodowe w sprawie, Giełda przesłała do UOKiK dodatkowe pismo z wyjaśnieniami . Generalnie w wyjaśnieniu tym zostało podtrzymane dotychczasowe stanowisko Giełdy odnośnie , sformułowanego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania antymonopolowego zarzutu nadużywania pozycji dominującej na rynku poprzez stosowanie umów o charakterze wiązanych . Ponadto Giełda wskazała , iż kupcy , „którzy przenieśli się na Rynek Elizówka z Pancerniaków” mieli preferencyjne warunki umów w porównaniu do innych najemców , nie będących akcjonariuszami . Warunki te polegały na obniżonym (o 10 zł za 1 m²) czynszu i dodatkowo jeszcze jego obniżce (od września 2000 r. do stycznia 2001 r.) . Giełda dokonała wyliczeń , z których wynika , iż korzyści uzyskane przez kupców z tego tytułu zrównoważą w praktyce ich wydatki związane z wykupem akcji . W tymże wyjaśnieniu podkreślono również , że kupcy po objęciu akcji staną się współwłaścicielami Spółki i będą mogli korzystać z praw przysługujących akcjonariuszom .

Prezes UOKiK zważył , co następuje :

Art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji (...) określa jako praktykę ograniczającą konkurencję działanie przedsiębiorcy polegające na nadużyciu pozycji dominującej na rynku poprzez uzależnienie zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia , nie mającego rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy . Aby stwierdzić , że działania danego przedsiębiorcy wyczerpują znamiona tej praktyki ograniczającej konkurencję , niezbędne jest wykazanie spełnienia przez niego wszystkich przesłanek określonych w/w przepisem ustawy , a mianowicie :

- posiadanie przez danego przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku ;
- uzależnianie zawarcia umowy od spełnienia (lub przyjęcia) przez drugą stronę świadczenia nie posiadającego związku funkcjonalnego z przedmiotem tej umowy .

Woj
157

W myśl art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji (...) przez pozycję dominującą na rynku rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku, przez stworzenie mu możliwości działania, w swoim zakresie, niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów. Domniemywa się, że przedsiębiorca posiada pozycję dominującą, jeśli jego udział w rynku przekracza 40 %.

Po analizie zebranego w sprawie materiału dowodowego Prezes UOKiK uznał, że rynkiem relewantnym jest rynek udostępniania wynajmu terenu na prowadzenie działalności handlowej w postaci obrotu hurtowego artykułami spożywczymi i rolnymi, na terenie giełd handlowych w Lublinie i okolicach. Innymi słowy jest to więc wynajem terenu przeznaczony do dokonywania handlu, na terenie obiektów typu giełda lub rynek hurtowy. Natomiast pod względem geograficznym obejmuje on terytorium miasta Lublina i okolic, jako, że tu właśnie znajduje się Lubelska Giełda Rolno-Ogrodnicza S.A., jak i wskazani przez nią konkurenci. Z zebranych w sprawie materiałów wynika, że Giełda stanowi jeden z kilku rynków ponadregionalnych w Polsce, a najbliższe znajdujące się giełdy regionalne (Białystok, Radom, Kielce, Rzeszów) nie stanowią dla kupców wynajmujących powierzchnię handlową na terenie Giełdy w Elizówce alternatywy, przede wszystkim ze względu na odległość oraz miejsce zamieszkania kupców. Nieracjonalnym jest samo przypuszczenie, że przedsiębiorcy prowadzący działalność handlową na terenie Lublina, na zlikwidowanej giełdzie przy ulicy Pancerniaków, mieliby przenosić się do innego miasta, znacznie oddalonego, gdy tuż przy administracyjnej granicy Lublina znajduje się nowoczesny obiekt, wybudowany tylko i wyłącznie w celu zorganizowania handlu hurtowego. Inne, obiekty wskazane przez Giełdę jako konkurenci na terenie Lublina, funkcjonują w większości jako zwykłe targowiska i jako takie nie stanowią dla kupców – hurtowników alternatywy. Odbywa się tam głównie sprzedaż detaliczna z przeznaczeniem dla mieszkańców, obiekty te nie posiadają odpowiedniej infrastruktury, a przede wszystkim nie ma tam miejsca na nowych, co najmniej kilkudziesięciu hurtowników.

W tym miejscu należy zauważyć, że Giełda jako konkurenta wskazała na targowisko przy ulicy Krańcowej, zarządzane przez KPRD Sp. z o.o., jakby zapominając o tym, że zgodnie z § 2 ust. 4 umowy pomiędzy nią, a KPRD Sp. z o.o. taka możliwość konkurencji została pod groźbą kary umownej wyłączona.

Z kolei giełda przy ulicy Tyszowieckiej jest w stanie szczątkowym. Operuje tam kilkunastu kupców, przy nikłej frekwencji kupujących. Ten obiekt także ze względu na powierzchnię i infrastrukturę nie może być uznany za realnego konkurenta Giełdy.

WJA
158

Innym zagadnieniem jest prowadzenie działalności handlowej indywidualnie, nie na terenie rynku hurtowego. Tak forma nie stanowi jednak alternatywy w stosunku do możliwości handlu na giełdzie. Wyższość prowadzenia działalności w takim otoczeniu została zweryfikowana przez samych kupców, którzy do tej pory handlowali na giełdzie przy ulicy Pancerniaków, a teraz nie mając wyjścia wybrali Giełdę w Elizówce. Otoczenie w postaci odpowiedniej infrastruktury, renoma miejsca, skala prowadzonej działalności oraz masowy napływ kupujących, którzy mogą tu dokonać kompleksowych zakupów zaopatrzeniowych sprawia, że jest to jedyne takie miejsce w regionie. Spośród ok. 100 kupców operujących na zlikwidowanej giełdzie przy ulicy Pancerniaków prawie wszyscy przenieśli swoją działalność handlową na Giełdę w Elizówce, tylko trzech zdecydowało się prowadzić handel w innym miejscu. W tym miejscu organ antymonopolowy musi zauważyć, że fakt przeniesienia się absolutnej większości kupców na Giełdę, pomimo wybitnie uciążliwego warunku zakupu akcji (a także wyższego czynszu niż np. na giełdzie przy ulicy Tyszowieckiej), świadczy o rzeczywistym braku alternatywy, odnośnie wyboru miejsca, w którym kupcy mieliby możliwość prowadzenia efektywnego handlu hurtowego. W ten sposób unaoczniała się pozycja rynkowa i wynikająca z niej siła rynkowa Giełdy.

Obiektywnym i niepodważalnym argumentem uzasadniającym tezę o silnie dominującej pozycji Giełdy jest zapis zawarty w umowie z 25.07.2000 r. pomiędzy nią, a KPRD Sp. z o.o. Mianowicie w § 1, jako cel umowy wskazano „realizację przedsięwzięcia polegającego na skoncentrowaniu w jednym miejscu, tj. na terenie działalności LGR-O w Elizówce oferowanej do sprzedaży przez producentów i hurtowników z terenu województwa lubelskiego i województw ościennych produkcji rolno-ogrodniczej, spożywczej, kwiatowej oraz przetwórczej”. Fakt efektywnego wykupienia konkurencji, tj. giełdy zarządzanej przez KRPD Sp. z o.o. przy ulicy Pancerniaków jest znamieny w kontekście ustalenia pozycji rynkowej Giełdy. Obiekt konkurencyjny, w zamian za odszkodowanie dla zarządcy zaprzestał po prostu działalności, a jego zarządca zobowiązał się dodatkowo do nie prowadzenia działalności konkurencyjnej na terenie byłej giełdy, jak i na innych obiektach.

Z materiału dowodowego, zebranego przez organ antymonopolowy, wynika także fakt istnienia wysokiej bariery kapitałowej, uniemożliwiającej praktycznie zaistnienie konkurencji wobec Giełdy. Środki zaangażowane w budowę i rozruch rynku hurtowego w Elizówce były znaczne, jeszcze w 1999 r. zobowiązania Giełdy wynosiły ponad [REDAKTOWANE] złotych. Większość z nich została wygenerowana przez koszty dokonanej inwestycji i odsetki od zaciągniętych na ten cel kredytów (m.in. [REDAKTOWANE] mln DEM z Banku Światowego). Wielkość tych zobowiązań świadczy też o wysokości środków niezbędnych do rozpoczęcia od podstaw działalności jako rynek hurtowy.

159

Istotna jest w trakcie ustalania pozycji danego przedsiębiorcy na rynku także bariera popytu. Hipotetyczna sytuacja wybudowania drugiej giełdy hurtowej nie spowodowałaby przecież automatycznie powstania nowych przedsiębiorców, prowadzących handel hurtowy w zakresie objętym niniejszym postępowaniem. Taki nowy rynek hurtowy mógłby zdobyć klientów na oferowane powierzchnie handlowe przede wszystkim poprzez przejęcie ich od już istniejącej Giełdy. Takie przejęcie byłoby zaś możliwe tylko pod warunkiem zaproponowania kupcom zbliżonych standardów handlu i niższych cen wynajmu. Biorąc pod uwagę wielomilionowe koszty takiej nowej inwestycji (bariera kapitałowa) oraz fakt, że swój racjonalny rozwój już istniejąca Giełda upatruje w podwyższaniu, a nie obniżaniu opłat, założenie istnienia na rynku bariery popytowej jest uzasadnione. Nie znalazłaby się, zwłaszcza w aktualnych warunkach gospodarczych, potrzebna ilość kupców, aby wynająć powierzchnie handlowe na drugim rynku hurtowym.

Skoncentrowanie na terenie Giełdy większości kupców prowadzących działalność handlową w zakresie hurtowego obrotu towarami rolnymi i spożywczymi (pomimo niekorzystnych dla nich warunków umów najmu boksów handlowych), brak liczącej się konkurencji oraz zdolność jej wykupienia, istnienie wysokiej bariery kapitałowej wejścia na rynek z działalnością konkurencyjną wobec Giełdy i istnienie bariery popytowej świadczy jednoznacznie o posiadanej przez Giełdę pozycji dominującej na rynku relewantnym. W takich warunkach rynku łatwe stało się narzucenie zakazanych zapisów w umowach z kupcami. Gdyby istniała hipotetyczna konkurencja nie udałoby się Giełdzie uzyskać takich warunków umów, zawierających przymus wykupu akcji. W zaistniałych okolicznościach kuriozalnym wydaje się stanowisko Giełdy, zawarte w piśmie z dnia 2.01.2001 r., skierowanym do wnioskodawcy postępowania, iż kupcy mogą zrezygnować z wykupienia akcji i umowy wynajmu boksów zostaną wtedy po prostu rozwiązane. Na takie stwierdzenie może pozwolić sobie tylko dominant rynkowy.

Do ustalenia faktu zaistnienia praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie (...) niezbędne jest wykazanie działania Giełdy, polegającego na uzależnianiu zawarcia umowy najmu boksów handlowych od zobowiązania się przez danego kupca do zakupu odpowiedniej ilości akcji Giełdy. Zdaniem Prezesa UOKiK z zebranego w sprawie materiału dowodowego takie uzależnienie wynika w sposób oczywisty. Świadczy o tym umieszczenie już w § 1 umów najmu zobowiązania najemców do wykupu akcji, a także zawarte w tejże umowie, w § 14 ust. 2 pkt h uprawnienie wynajmującego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku pozbycia się lub utracenia akcji „upoważniających do zawarcia niniejszej umowy”. Dalsze uregulowania w kwestii zobowiązania do zakupu akcji znajdują się w Regulaminie Wynajmu

Boksów . Przede wszystkim w § 4 w/w Regulaminu znajdują się dokładne dane , jaka ilość posiadanych akcji Giełdy uprawnia do zawarcia odpowiedniej umowy najmu . W przypadku kupców tworzących Stowarzyszenie , zainteresowanych wynajmem boksów handlowych , ilość wymaganych akcji przeliczeniowych (kategoria wprowadzona w § 3 tegoż Regulaminu Wynajmu) wynosi 250 (przy cenie emisyjnej od 100 zł) . Giełda w korespondencji z organem antymonopolowym nie zaprzeczyła istnieniu uzależnienia zawarcia umów najmu od przymusowego wykupu akcji . Ten element zarzucanej przez Stowarzyszenie zakazanej praktyki jest więc także bezsporny .

Aby stwierdzić w niniejszym postępowaniu zaistnienie praktyki ograniczającej konkurencję należy wykazać także , że warunek , od którego Giełda uzależnia zawarcie umów najmu nie posiada ani rzeczowego , ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy . Tym przedmiotem jest wynajem przez Giełdę odpowiednio wyposażonej powierzchni handlowej (boksów handlowych) dla celów handlu hurtowego , w zamian za czynsz świadczony przez kupców . W § 2 umowy najmu , w sposób jasny jest określony przedmiot najmu , jest nim boks handlowy wraz z prawem używania przyległego do wynajmowanej powierzchni pasa przejścia o szerokości 1,5 m² , z przeznaczeniem na cele wystawiennicze . W zamian za wynajem tak określonej powierzchni Giełda pobiera czynsz określony z kolei w § 4 umowy najmu . Ustala się tam mianowicie , iż czynsz miesięczny będzie wynosił 30 zł/m² plus VAT . Sposób płatności czynszu reguluje § 6 umowy . Dodatkowo umowa najmu określa w § 5 obciążające najemcę , niezależnie od czynszu, opłaty za rozmowy telefoniczne , energię elektryczną , wodę i wywóz ścieków . W tym kontekście zobowiązanie przez Giełdę najemców do wykupu odpowiedniej ilości akcji ma charakter świadczenia pozostającego bez związku funkcjonalnego z przedmiotem umowy .

W art. 1 ust. 2 i 3 Regulaminu Giełdy stwierdza się , że podmioty na jej terenie działają w imieniu własnym i na własny rachunek , a Giełda nie ponosi odpowiedzialności za ich zobowiązania . W takim razie egzekwowanie pod przymusem od tych pomiotów udziału kapitałowego w Lubelskiej Giełdzie Rolno-Ogrodniczej S.A. jest wyrazem rażącej nierównoprawności stron umów najmu . Nie istnieje żaden związek funkcjonalny , który uzasadniałby narzucanie finansowania przez kupców , poprzez nabycie akcji , działalności Giełdy , na rzecz której za wynajmowane powierzchnie już uiszczają określony umową czynsz. Wymuszone , w kontekście zajmowanej pozycji rynkowej, świadczenie w postaci zaangażowania znacznych środków finansowych w wykup akcji, sprzeciwia się naturze umowy najmu . W zamian za wynajem powierzchni handlowej kupcy płacą czynsz i przerzucanie na nich dodatkowo ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej przez Giełdę , przez nakaz wykupu

UM

161

jej akcji (dostarczanie kapitału) jest bezprawne . Zakup akcji nie jest odpowiednikiem żadnego ze świadczeń Giełdy , chociaż umieszczenie zapisu o obowiązku tego wykupu już na początku umów najmu sugeruje , że Giełda stoi na innym stanowisku .

Prezes UOKiK stwierdza , iż narzucony przez Giełdę , a kwestionowany przez Stowarzyszenie , warunek umowy nie mieści się w prawem dozwolonej swobodzie kontraktowej stron . Wykupowi akcji, wymuszonemu przez Giełdę , w świetle przepisów o wykonaniu zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 kc) nie odpowiada faktycznie żadne jej świadczenie .

Giełda w swoich wyjaśnieniach wskazała również , że kupcy mają możliwość wynajęcia powierzchni handlowej w innej formie niż boks handlowy , co nie obligowałoby ich do zakupu akcji . Organ antymonopolowy , na podstawie dokonanych ustaleń i wyjaśnień stron uznał , że prowadzenie handlu pod wiatami lub z kontenerów nie jest formą substytutową w odniesieniu do takiego handlu dokonywanego w specjalnie do tego przeznaczonych boksach handlowych . Należy bowiem wziąć pod uwagę , fakt , że kupcy operujący uprzednio na giełdzie przy ulicy Pancerniaków korzystali już z obiektów typu boks handlowy, wyposażonych w odpowiednie media . Giełda w swoich wyjaśnieniach nie próbuje nawet przekonywać o subsydiarności różnych , dostępnych na jej terenie , form handlu . Twierdzi ona wyłącznie , że „tylko od woli kupców zależy forma prowadzenia działalności” . To twierdzenie ma się nijak do faktu , iż tylko kupcy w boksach mają w pełni odpowiednie warunki do prowadzenia handlu hurtowego (ogrzewanie, klimatyzacja, energia i woda) , zwłaszcza cytrusami i niektórymi artykułami spożywczymi . Handel w kontenerach jest uciążliwy ze względu na brak doprowadzonej wody, telefonu, ogrzewania i utrudniony dostęp do sanitariatów . Obiekty te są traktowane tymczasowo i ich liczba się zdecydowanie się zmniejsza . Istotny jest fakt , że część kontenerów została przeniesiona właśnie z giełdy przy ulicy Pancerniaków ze względu na brak odpowiedniej ilości wolnych boksów , ale w miarę upływu czasu pojawiają się możliwości ich wynajęcia i kupcy przenoszą się do boksów handlowych . Dane , już przedstawione w decyzji , a odnoszące się do procesu przechodzenia kupców od działalności w kontenerach do boksów handlowych potwierdzają , że boksy te stanowią najbardziej optymalną formę prowadzenia działalności , pomimo , iż umowy najmu boksów „grożą” kupcom przymusem wykupu akcji . Zdaniem organu antymonopolowego jest to naturalny argument przemawiający za niemożnością uznania handlu z kontenerów za rozsądną alternatywę , w stosunku do takiej działalności prowadzonej z odpowiednio wyposażonych boksów . Także sugerowana przez Giełdę możliwość prowadzenia handlu bezpośrednio spod wiat jest w tym kontekście kuriozalna i świadczyć może wyłącznie o sile rynkowej Giełdy , z natury rzeczy dobrze przecież

zorientowanej w różnych warunkach handlu na jej terenie . Wiaty służą , zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem , przede wszystkim producentom rolnym i innym przedsiębiorcom handlującym towarami sezonowymi .

162

Argument Giełdy , iż zwolnienie kupców z obowiązku zakupu akcji dyskryminowałoby dotychczasowych akcjonariuszy , którzy także wynajmują boksy , a akcje nabyli o wiele wcześniej , nawet w 1995 r. , jest nietrafny . Czym innym jest bowiem samodzielna i niewymuszona decyzja o zaangażowaniu kapitałowym w jakieś przedsięwzięcie , a zupełnie czym innym zobowiązanie do wykupu akcji pod groźbą rozwiązania umowy najmu , czyli de facto przymus udziału kapitałowego . Zważywszy w dodatku na trudną sytuację finansową Giełdy , brak wypłat jakichkolwiek dywidend , a wręcz przeciwnie , prowadzenie działań restrukturyzacyjnych zadłużenie , trudno znaleźć uzasadnienie do zakupu akcji . Potwierdza to pośrednio Giełda , sugerując , że dotychczasowi akcjonariusze byłiby pokrzywdzeni w przypadku zwolnienia z obowiązku zakupu akcji kupców – członków Stowarzyszenia . W tym świetle przymus zakupu akcji jawi się jako danina na rzecz Giełdy i ukryta , dodatkowa forma czynszu . Nie ulega wątpliwości , że na pewno byłby to dla Giełdy sposób pozyskiwania kapitału , bez jakiegokolwiek odpowiedzialności , jak np. w przypadku kredytów , tyle , że bezprawny . Giełda nie wskazała , aby do momentu rozpoczęcia jej faktycznej działalności istniał formalny przymus nabywania akcji . Również dotychczasowi akcjonariusze w tym przedmiocie nie występowali . Aktualnie zresztą nie mogliby tego uczynić ze względu na okres przedawnienia ewentualnych roszczeń .

Giełda nie zaprzecza stosowaniu umów wiązanych . W swoich wyjaśnieniach wskazała na fakt , mający być usprawiedliwieniem tego działania , a mianowicie na stanowisko rządowe zawarte w „Rządowym Programie Budowy i Rozwoju Rynków Hurtowych – II etap” . Niezależnie od tego , że ogólne wytyczne dotyczące funkcjonowania rynków hurtowych nie mogą upoważniać do naruszania przepisów prawa stanowionego , w tym przypadku ustawy o ochronie (...) , analiza wskazanego przez Giełdę dokumentu nie daje podstaw , które legitymowałyby przymus wykupu akcji . W w/w „Programie...” jest mowa wyłącznie o samofinansowaniu i pozyskiwaniu funduszy na dalszą działalność giełd hurtowych w wyniku emisji akcji , skierowanych do użytkowników rynku . Jest więc to ogólna dyrektywa , w której nie wspomina się o stosowaniu przymusu wykupu akcji . Potwierdza natomiast ten dokument oczywisty cel sprzedaży akcji , jakim jest finansowanie planowanej działalności rynków hurtowych (giełd) , co niewątpliwie nie wiąże się z przedmiotem umów najmu boksów handlowych .

Odnosząc się do ostatniego pisma Giełdy w sprawie , z dnia 28 grudnia 2001 r. , niejako zawierającego syntezę stanowiska tego przedsiębiorcy w niniejszym postępowaniu , Prezes UOKiK stwierdza , iż

nie zawiera ono żadnych elementów, które kwestionowałyby ustalone w sprawie fakty i wnioski z nich wypływające. Przede wszystkim należy zauważyć, że Giełda podtrzymała swoją opinię wyrażaną w trakcie postępowania, tj. uznaje ona w dalszym ciągu, iż nie stosowała zakazanych praktyk i nie posiada przy tym pozycji dominującej na rynku. Dodatkowo Giełda wskazała, nie podnoszoną ani w kontaktach z kupcami, ani w trakcie dotychczasowego postępowania, okoliczność, iż członkowie Stowarzyszenia są traktowani w sposób preferencyjny w porównaniu do innych najemców, nie będących akcjonariuszami. Uiszczają oni mianowicie niższy czynsz (o 10 zł za 1 m²) oraz stosowana była wobec nich promocja, polegająca na jego okresowym obniżeniu. Z dokonanych przez Giełdę subiektywnych wyliczeń (przyjęto m.in. stopę 19,5%) wynika, że łączna korzyść z tytułu powyżej wskazanych udogodnień będzie prawie równa wartości akcji, do objęcia których kupcy zostali zobowiązani w umowach najmu. Korzyść ta jest oczywiście subiektywna, gdyż polega na obniżce czynszu skierowanej do zdecydowanej większości operatorów Giełdy, czyli akcjonariuszy i kupców przeniesionych z giełdy przy ulicy Pancerniaków, korzystających z boksów handlowych. Przedstawione w końcowym etapie postępowania wyjaśnienia Giełdy dowodzą niezrozumienia istoty zarzucanej praktyki ograniczającej konkurencję. Przede wszystkim należy tu wskazać, że ani w umowach najmu, ani w udzielonej kupcom odpowiedzi w związku z ich staraniami o zmianę umów najmu (treść tego pisma to bezpośredni powód złożenia wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego) nie ma najmniejszej wzmianki o preferencjach związanych z przymusowym wykupem akcji Giełdy. Kupcy nie mieli możliwości negocjacji umów, musieli przyjąć warunki, jakie zostały przez Giełdę ustalone.

Istotnym dla oceny zachowania Giełdy na rynku jest fakt, iż w piśmie z dnia 2.01.2001 r., skierowanym do kupców, nic nie wspomina się o możliwości nie wykupienia akcji, jest natomiast niedwuznacznie sformułowana groźba rozwiązania umów najmu boksów handlowych, jeżeli akcje nie zostaną wykupione. Tym samym, odrzucając prośbę kupców o wykreślenie z umów najmu zobowiązania do zakupu akcji Giełdy, zważywszy przy tym na udowodnioną pozycję silnie dominującą Giełdy na rynku relevantnym, postawiła ona kupców w sytuacji bez wyjścia. Niezależnie od zastosowanych w umowach rabatów pozostaje bezdyskusyjne, że Giełda wykorzystwała swoją pozycję dominanta rynkowego werbując nowych, ale jednocześnie przymusowych akcjonariuszy. Niepodważalnym faktem pozostaje zastosowanie przez Giełdę, także w postępowaniu udowodnione, mechanizmu umowy wiązanej, co stanowi daleko idące ograniczenie swobody działalności innego przedsiębiorcy. To nie kupcy zadecydowali o tym, że wynajmując boksy handlowe oprócz uiszczania czynszu będą jeszcze musieli wykupić znaczną

~~164~~
164

ilość akcji przedsiębiorcy te boksy im wynajmującego , o tym zadecydowała wyłącznie Giełda . Takie działanie ma znamiona praktyki ograniczającej konkurencję , które w niniejszej decyzji zostały udowodnione.

Jak więc wykazało przeprowadzone postępowania antymonopolowe uzależnienie przez Giełdę wynajmu boksów handlowych od zobowiązania się kupców do zakupu , w określonym terminie, akcji Giełdy powoduje w istocie nałożenie na samodzielnych przedsiębiorców obowiązku finansowania działalności innego , odrębnego przedsiębiorcy . Dzieje się to w sytuacji , kiedy za wynajmowane boksy handlowe kupcy , zgodnie z umową najmu , uiszczają odpowiedni czynsz i ponoszą inne dodatkowe opłaty z najmem związane . Jest to praktyka ograniczająca konkurencję o charakterze eksploatującym posiadaną przez Giełdę pozycję dominującą na rynku .

Odnosząc się do żądanego przez wnioskodawcę stwierdzenia nieważności umów najmu boksów handlowych w części dotyczącej wykupu akcji Giełdy Prezes UOKiK wskazuje , że jest organem właściwym w sprawach z zakresu ochrony konkurencji , realizującym cele powołanej ustawy o ochronie (...) poprzez kształtowanie stosunku administracyjno-prawnego . Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o ochronie (...) czynności prawne będące przejawem nadużycia pozycji dominującej są w całości lub w odpowiedniej części nieważne, ale rozstrzygnięcie w przedmiocie nieważności umowy jest władny wydać sąd cywilny, rozpoznając sprawę w trybie art. 189 kpc.

Działając na podstawie art. 69 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie (...) Prezes UOKiK nakazał Giełdzie, jako stronie przegrywającej sprawę , uiszczenie na rzecz Stowarzyszenia kosztów postępowania (wynagrodzenie pełnomocnika) przez nie poniesionych .

W związku z powyższym Prezes UOKiK orzekł jak w sentencji .

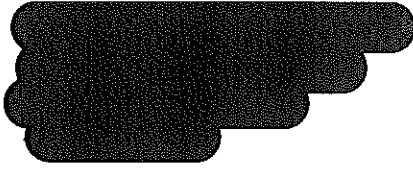
Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Sądu Okręgowego – Sądu Antymonopolowego w Warszawie , za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie , w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji .

Na postanowienie rozstrzygające o kosztach postępowania (pkt II decyzji) służy zażalenie do Sądu Okręgowego – Sądu Antymonopolowego w Warszawie, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

– Delegatura w Lublinie , w terminie siedmiu dni od daty doręczenia postanowienia .

165

Otrzymują :



Lubelska Giełda
Rolno-Ogrodnicza S.A.
Elizówka k/Lublina
20-003 Ciecierzyn

2001 PREZESA URZĘDU
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DIREKTOR DELEGATURY W LUBLINIE
Krzysztof Daszyński