

PREZES
URZĄDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie

RWA-56/30/2001/MM

Warszawa, dn. 29 maja 2002 r.

DECYZJA Nr RWA - 9/2002

Na podstawie art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 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 sprawy wszczętej z urzędu, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę ograniczającą konkurencję nadużywanie przez Konstancińską Spółdzielnię Mieszkaniową „ELSAM” z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej pozycji dominującej na lokalnym rynku usług dostawy wody i odbioru ścieków poprzez uzależnianie świadczenia mieszkańcom osiedla „Cegielnia Oborska”, niebędącym członkami ww. Spółdzielni usług dostawy wody i odbioru ścieków od ponoszenia przez nich opłat zwanych eksploatacyjnymi niemających rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy o dostawę wody i odbiór ścieków i **nakazuje się zaniechania** stosowania ww. praktyki.

UZASADNIENIE

W dniu 11 października 2000r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie (zwanego dalej: Prezesem Urzędu) wpłynęła skarga mieszkańców osiedla „Cegielnia Oborska” w Konstancinie-Jeziornej – niebędących członkami Konstancińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELSAM” z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej (zwanych dalej: Mieszkańcami) na działania Konstancińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELSAM” z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej (zwanej dalej: Spółdzielnią), dotyczące dostawy wody i odbioru ścieków oraz udostępnienia bramy dojazdowej do osiedla od strony Piaseczna.

W swojej skardze Mieszkańcy podnieśli, iż mimo posiadanego na mocy art. 235 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.) prawa współwłasności do wybudowanego – w ramach związanej Spółdzielni – osiedla wraz z całą infrastrukturą (urządzenia wodne, studnia osiedlowa, urządzenia kanalizacyjne, oświetlenie, drogi itp.), Spółdzielnia w sierpniu 1998r. przedstawiła

Mieszkańcom umowy dotyczące rozliczania wody, ścieków oraz ponoszenia opłat eksploatacyjnych, w których zobowiązała ich do ponoszenia dwukrotnie wyższej opłaty za wodę i kanalizację w porównaniu z członkami Spółdzielni. W sierpniu 2000r. Spółdzielnia przedstawiła nowy wzór umowy, w którym przypisała sobie prawo własności całej infrastruktury osiedlowej, tj. dróg, wody, kanalizacji, oświetlenia oraz innych urządzeń. Stosownie do § 6 tej umowy właściciel nieruchomości położonej na osiedlu „Cegielnia Oborska” zobowiązany został do wpłacenia na rzecz Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (zwanej w dalszej części tegoż paragrafu opłatą na pokrycie kosztów eksploatacji) w wysokości obliczonej według stawki 80 gr. za m² powierzchni domu oraz zapłatę za dostawę wody i odbiór ścieków. Paragraf 1 ww. umowy wskazuje, iż Spółdzielnia ponosi koszty zarządu: osiedlowych dróg wewnętrznych, znajdujących się na gruncie urządzeń doprowadzających wodę i odprowadzających ścieki, osiedlowego ujęcia wody, urządzeń elektroenergetycznych służących do oświetlania terenu osiedla i do doprowadzenia energii elektrycznej do poszczególnych nieruchomości znajdujących się na osiedlu, innych urządzeń służących do użytku wspólnego mieszkańców osiedla. Spółdzielnia oświadczyła również – zgodnie z § 1 pkt 3 - iż ponosi koszty utrzymania terenów należących do Gminy Konstancin-Jeziorna, sąsiadujących z nieruchomością Spółdzielni, w celu utrzymania właściwej estetyki osiedla. Zgodnie z § 9 Spółdzielnia jest uprawniona do przerwania dostawy wody i odbioru ścieków m.in. w przypadku nieuregulowania płatności wynikających z § 6.

Mieszkańcy powołując się na przepisy obowiązującego ówczesnie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1996r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz. U. z 1996r. Nr 151, poz. 716 z póź. zm.) podnieśli, iż brak jest podstaw prawnych do ustalenia dwukrotnej odpłatności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków nie powiązanych z innymi opłatami eksploatacyjnymi. Spółdzielnia jednak odmówiła podpisania takich umów, wyjaśniając w uzasadnieniu, iż opłata za wodę i ścieki traktowana jest jako jeden z jej przychodów. Głównym zatem zarzutem wobec Spółdzielni prezentowanym przez Mieszkańców w swojej skardze do Prezesa Urzędu było, iż cena wody nie jest ustalana w oparciu o wymienione w powyższym rozporządzeniu koszty, przy czym brak było podstaw prawnych do ustalenia dwukrotnie wyższej odpłatności za wodę i kanalizację dla osób niebędących członkami Spółdzielni. Mieszkańcy podważali także fakt obciążania ich dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi, ich zdaniem, nie związanymi z zaopatrzeniem w wodę i odbiorem ścieków. W ocenie Mieszkańców, również koszty eksploatacyjne zostały kilkakrotnie zawyżone celem przeznaczenia uzyskanych pieniędzy na prowadzone przez Spółdzielnię inwestycje. Wspomniana opłata eksploatacyjna, a właściwie sposób jej oszacowania (jak wskazali mieszkańcy) jest przedmiotem procesów sądowych pomiędzy Spółdzielnią a osobami nie będącymi jej członkami.

Spółdzielnia ustosunkowując się do zaprezentowanych przez Mieszkańców zarzutów (pismo z dnia 5 grudnia 2000r.), a także w toku całego prowadzonego postępowania wyjaśniającego wyjaśniała, iż wszelkie działania przez nią podejmowane służą jedynie statutowemu celowi jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

Odnośnie zarzutu dotyczącego sposobu ustalania opłat za usługę dostarczania wody, Spółdzielnia wyjaśniła, iż wbrew twierdzeniom Mieszkańców jako właściciel studni głębinowej i stacji uzdatniania wody nie jest związana zapisami wspomnianego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków, gdzie w § 3 ust. 2 i 2a jest mowa o tym, jakie czynniki zalicza się do kosztów utrzymania i eksploatacji urządzeń, stanowiących zarazem podstawę do ustalania opłat za dostarczaną wodę.

Odnosząc się do sposobu ustalania opłaty eksploatacyjnej Spółdzielnia podniosła, iż ta opłata obok opłaty za wodę i ścieki (ustalanej na poziomie nieodbiegającym od stawki opłaty obowiązującej w Gminie Konstancin-Jeziorna) stanowi jedyne źródło jej przychodu. Jak wyjaśniła Spółdzielnia, stawka opłaty za wodę i ścieki zapewnia pokrycie tylko części kosztów związanych z utrzymaniem całej infrastruktury osiedlowej. Pokrycie pozostałej części Spółdzielnia zapewnia poprzez ustalenie stawki opłaty eksploatacyjnej liczonej od 1 m² powierzchni budynku lub mieszkania. Spółdzielnia powołała się na przepisy kodeksu cywilnego oraz obecnie obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27), która w art. 4 ust. 4 stanowi, iż właściciele lokali, niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. W ocenie Spółdzielni, ci mieszkańcy, którzy wystąpili ze Spółdzielni takich opłat ponosić nie chcieli, korzystając jednocześnie z dróg, oświetlenia ulicznego oraz wody i kanalizacji. Jednocześnie Spółdzielnia wycofała się ze stosowania w okresie sierpień 1998r. – sierpień 2000r. wobec nie-członków opłat za wodę i ścieki według stawek dwukrotnie wyższych od stawek stosowanych wobec swoich członków, a w pozwach przeciwko Mieszkańcom obniża swoje żądania o różnicę wynikającą z podwójnego naliczania kosztów wody.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu uznał, iż niezaprzeczalnym jest, iż Spółdzielnia jest jedynym dostawcą wody dla Mieszkańców, niebędących jej członkami. Budowa własnych studni przez część Mieszkańców osiedla „Cegielnia Oborska” nie może stanowić alternatywy dla usługi dostarczania wody świadczonej przez Spółdzielnię. Jednakże Prezes Urzędu stanął na stanowisku, iż kwestie sporne zaistniałe pomiędzy Mieszkańcami a Spółdzielnią mają swoje źródło w interpretacji ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a tym samym mają charakter cywilnoprawny i mogą stać się przedmiotem postępowania przez sądem powszechnym (pismo z dnia 29 czerwca 2001r.).

Mieszkańcy wnieśli o zmianę stanowiska Prezesa Urzędu podnosząc, iż stosownie do art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 teje ustawy nie stosuje się wobec osób przewłaszczonej, w konsekwencji Mieszkańcy nie podlegają przepisom ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a wszelka więź prawna ze Spółdzielnią została zerwana poprzez wystąpienie z niej. Spółdzielnia natomiast działając w sposób monopolistyczny uzależniła dostawę wody i odbiór ścieków od wnoszenia na jej rzecz innych świadczeń nazwanych opłatami eksploatacyjnymi, które nie mają rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy. Mieszkańcy podnieśli również, iż osoby przewłaszczone niebędące członkami Spółdzielni są odbiorcami usług obcymi w stosunku do niej (a więc nie mogą rozliczać się na podstawie prawa spółdzielczego) i zawierane z nimi umowy muszą opierać się na rachunku ekonomicznym i muszą być zgodne z przepisami określającymi zasady ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków. Mieszkańcy przyznali, iż kwestie związane z opłatami dotyczącymi zarządu nieruchomością wobec zaistniałego ze Spółdzielnią sporu podlegają rozpoznaniu przez sądownictwo powszechne. Jednocześnie jednak wskazali, iż sprawa dotycząca sposobu oraz ustalenia wysokości opłat za dostawę wody i odbiór ścieków, jak również odmowa Spółdzielni zawarcia z nie-członkami umowy na dostawę wody i odbiór ścieków nie powiązanej z innymi kosztami, nie mającego żadnego związku z przedmiotem umowy należy do właściwości Prezesa Urzędu. Zdaniem Mieszkańców, naruszony został w tym wypadku art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co jasno wynika z przedstawionego przez Spółdzielnię do podpisu wzorca umowy. Nie budzi żadnych wątpliwości Mieszkańców, iż brak jest jakiegokolwiek

podstawy prawnej dla uzależniania zawarcia umowy o dostawę wody i odbiór ścieków od obowiązku ponoszenia na rzecz Spółdzielni kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem dróg i oświetleniem, których to sposobu naliczania i wysokości Mieszkańcy nie uznają. Część osób – jak wskazali Mieszkańcy - zawarła ze Spółdzielnią umowę w przedstawionej wersji, ponieważ Spółdzielnia odcina wodę i kanalizację osobom, które kwestionują zasadę i sposób naliczania opłat eksploatacyjnych, a dzieje się tak mimo, iż osoby te opłacają należności za wodę i kanalizację oraz dodatkowo płacą tzw. opłatę eksploatacyjną lecz w wysokości niższej od żądanej przez Spółdzielnię. Mieszkańcy podnieśli również, iż większość z nich nie posiada alternatywnych ujęć wody i brak jest podstaw do tego, aby osoby, które wybudowały z własnych środków studnię osiedlową znowu budowały na swój koszt nowe ujęcia wody. W przypadku natomiast odbioru ścieków, pomimo poniesienia kosztów związanych z budową osiedlowej kanalizacji, Spółdzielnia odcina ją Mieszkańcom, a wobec nieprzekazania sieci Gminie nie mogą oni zawrzeć umowy o odbiór ścieków z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Konstancinie Jeziornej. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie skanalizowanym nie można budować szamb, które część Mieszkańców wybudowałaby aby uniknąć życia w stanie ciągłego zagrożenia odcinaniem kanalizacji (pismo z dnia 17 sierpnia 2001r).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowieniem z dnia 8 października 2001r. wszczął z urzędu postępowanie antymonopolowe w sprawie nakazania Spółdzielni zaniechania stosowania praktyk ograniczających konkurencję, określonych w art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku usług dostawy wody i odbioru ścieków poprzez uzależnianie świadczenia Mieszkańcom osiedla „Cegielnia Oborska” usług dostawy wody i odbioru ścieków od ponoszenia przez nich opłat zwanych eksploatacyjnymi niemających rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy o dostawę wody i odbiór ścieków. Pismem z dnia 9 października 2001r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółdzielnię o wszczęciu ww. postępowania antymonopolowego.

Spółdzielnia w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania stwierdziła, iż w żaden sposób nie uzależnia dostawy wody i odbioru ścieków od wnoszenia na jej rzecz innych opłat. Wszystkie nieruchomości są podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i bez żadnych ograniczeń mogą korzystać z wody z ujęcia stanowiącego własność Spółdzielni. Spółdzielnia nie widzi sposobu udowodnienia faktu, że woda dopływa do posesji Mieszkańców i argumentuje, iż w takich wypadkach dowód należy do tego, czyje interesy zostały naruszone. Spółdzielnia potwierdziła, iż żąda od właścicieli nieruchomości nie będących jej członkami opłat eksploatacyjnych, jednak swoich roszczeń dochodzi na drodze sądowej, traktując je jako roszczenia sporne, wymagające sądowej interpretacji prawa spółdzielczego (pismo z dnia 30 października 2001r.).

**W toku postępowania dowodowego
Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.**

Konstancińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ELSAM” z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej powstała jako dobrowolne zrzeszenie jej członków. W ramach budownictwa własnego członków Spółdzielni w latach 1993 – 1999 wybudowane zostało osiedle „Cegielnia Oborska”, składające się z 182 domów jednorodzinnych i 3 budynków wielorodzinnych.

Celem działalności spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu
- określają postanowienia statutu.

Realizując statutowy cel Spółdzielni jej członkowie przyjęli zasadę ponoszenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, poprzez który rozumie się podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, a także uzasadnionego inwestowania w nią w celu maksymalizacji udogodnień służących zaspokajaniu potrzeb życiowych mieszkańców. Ze środków stanowiących przychody Spółdzielni, na rzecz całego osiedla Spółdzielnia wykonuje następujące czynności:

- sprząatanie dróg wewnątrzosiedlowych, zimowe odśnieżanie,
- naprawy nawierzchni dróg i chodników,
- utrzymanie zieleni osiedlowej,
- konserwacja oświetlenia ulicznego,
- eksploatacja własnego ujęcia i stacji uzdatniania wody,
- konserwacja i usuwanie awarii osiedlowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- konserwacja i usuwanie awarii przydomowych przyłączy energetycznych.

Do prowadzenia statutowej działalności Spółdzielni tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków, służą również urządzenia zaopatrzenia w wodę. Spółdzielnia z środków własnych pochodzących z wkładów jej członków wykonała studnię głębinową i osiedlową stację uzdatniania wody.

Ścieki z osiedla odprowadzane są odpłatnie do kolektora będącego własnością Zakładu Gospodarki Komunalnej w Konstancinie - Jeziornej. Ilość odprowadzanych ścieków

ustalana jest jako równa ilości wody pobranej przez całe osiedle, odczytywanej na wodomierzu w ujęciu wody.

W stosunku do Mieszkańców niebędących członkami Spółdzielni występuje w roli usługodawcy dostawy wody i odbioru ścieków.

Spółdzielnia pobiera zaliczki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w ilości wynikającej ze średniego zużycia danego gospodarstwa domowego. Wniesione zaliczki są rozliczane w okresach półrocznych, po dokonaniu odczytów wodomierzy indywidualnych i ustaleniu faktycznego zużycia.

Opłata za dostawę wody i odbiór ścieków jest traktowana jako jeden z przychodów Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia uzyskuje przychody z opłaty eksploatacyjnej, która stanowi opłatę za zarząd nieruchomością. Zgodnie z systemem przyjętym przez Spółdzielnię ustala się stawkę za dostawę wody i odbiór ścieków na poziomie odpowiadającym stawce obowiązującej w Gminie Konstancin Jeziorna i szacuje przychody za wodę. Pokrycie pozostałej części kosztów zapewnia się poprzez ustalenie stawki opłaty eksploatacyjnej.

W dniu 9 lutego 1995r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwałę nr 4 o przeniesieniu własności domów, lokali wraz z przynależnym prawem użytkowania wieczystego działek gruntu. W umowach przenoszących własność domów jednorodzinnych zawarto postanowienie, iż koszty budowy domów, wartość użytkowania wieczystego gruntu oraz nakłady na budowę dróg wewnątrzosiedlowych zostały rozliczone i pokryte z wkładu budowlanego członka Spółdzielni.

Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stanowi w art. 235 § 1, iż po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami z działki.

Pod koniec roku 1997, w roku 1998 oraz od września do listopada 2000r. 46 właściciele domów jednorodzinnych wystąpiło ze Spółdzielni.

W dniu 14 lipca 1998r. Spółdzielnia powzięła uchwały nr 1, 2, 3 i 4/VII/98 dotyczące m.in. indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków na podstawie odrębnej umowy zawartej indywidualnie ze Spółdzielnią przez nie-członka Spółdzielni, ze skutkiem od dnia 1 sierpnia 1998r.

Projekt powyższej umowy przedstawiony nie-członkom zawierał § 3, który stanowił, iż *warunkiem kontynuowania dostawy wody i odbioru ścieków jest uregulowanie zaległości eksploatacyjnych*. Natomiast § 10 ww. projektu umowy stanowił, iż *w przypadku zaległości w opłatach za wodę, ścieki i eksploatację powyżej 2 miesięcy Spółdzielnia odcina dopływ wody i odbiór ścieków*. Pismem przewodnim Spółdzielnia poinformowała nie-członków, iż *nie podpisanie umowy traktować będzie jako rezygnację z korzystania z infrastruktury*. W dniu 20 czerwca 2000r. została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 1, która zobowiązała Zarząd Spółdzielni do zaprzestania świadczenia usług w postaci odbioru ścieków i dostawy wody osobom, które zalegają z opłatami eksploatacyjnymi na rzecz Spółdzielni. Pismem z dnia 8 czerwca 2000r. (ponowionym w dniu 11 lipca 2000r.) Spółdzielnia poinformowała o zaprzestaniu dostawy wody i odbioru ścieków do nieruchomości będących własnością Mieszkańców niebędących członkami Spółdzielni.

Uchwałą Nr 1/VII/2000 z dnia 17 lipca 2000r. Rada Nadzorcza Spółdzielni ustaliła następujące stawki opłaty eksploatacyjnej na pokrycie planowanych kosztów: (1) lokale w domach wielorodzinnych na osiedlu „Cegielnia Oborska” – opłata eksploatacyjna ustalana według stawki 2,33 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, (2) domy jednorodzinne na osiedlu „Cegielnia Oborska” – opłata eksploatacyjna ustalana według stawki 0,80 zł za m² powierzchni użytkowej domu. Rada Nadzorcza zobowiązała również Zarząd do zawarcia

z właścicielami nieruchomości na osiedlu „Cegielnia Oborska”, niebędącymi członkami Spółdzielni, umów dotyczących ponoszenia przez nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną i obciążania ich kosztami w takiej samej wysokości jak członków Spółdzielni.

W dniu 21 lipca 2000r. Spółdzielnia wystosowała do Mieszkańców pisma, w których zaproponowała unormowanie wzajemnych stosunków poprzez podpisanie umowy o administrowanie nieruchomością i wspólną infrastrukturą techniczną osiedla oraz o dostawę wody i odbiór ścieków. Spółdzielnia wskazała, iż osiedle, na którym znajdują się nieruchomości mieszkańców posiada jednolitą, zamkniętą infrastrukturę wymagającą administrowania ze względu na fakt, iż większość elementów infrastruktury należy do Spółdzielni. *Na utrzymanie tego osiedla Spółdzielnia wydatkuje środki finansowe, które zgodnie z zasadami współżycia społecznego winni wносить wszyscy posiadacze nieruchomości znajdujących się na osiedlu niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni, czy też nimi w pewnym okresie być przestali. Spółdzielnia od początku administrowania osiedlem prowadzi rachunkowość finansową, której analiza pozwala ustalić wysokość partycypacji każdego z właścicieli w kosztach utrzymania osiedla. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwaliła zasadę, iż wielkość opłat obliczana będzie proporcjonalnie do wielkości domu lub lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia przedstawiła również „Planowane koszty eksploatacji osiedla Cegielnia Oborska. Miesięczne wartości”. Wśród rodzajów planowanych kosztów Spółdzielnia wymienia: (1) obsługę mieszkańców, sprawy administracyjne, (2) opłaty z tytułu wieczystej dzierżawy, (3) konserwacje, przeglądy i drobne naprawy pomieszczeń i instalacji wspólnych, (4) sprzątane klatek schodowych budynków wielorodzinnych oraz powierzchni zewnętrznych, (5) wywóz śmieci, (6) eksploatacja i konserwacja sieci kanalizacyjnej i drenażowej, (7) eksploatacja i konserwacja sieci wodociągowej, (8) eksploatacja i konserwacja oświetlenia zewnętrznego oraz energia elektryczna oświetlenia, (10) eksploatacja i konserwacja przyłączy elektrycznych do domów jednorodzinnych, (11) sprzątanie dróg i miejsc postojowych, konserwacja i utrzymanie terenów zielonych. Spółdzielnia stwierdziła również, iż dostawa wody według stawki 2,30 zł za m sześcienny zapewnia utrzymanie osiedlowej stacji uzdatniania. Przy czym stawka proponowana Mieszkańcom różni się nieznacznie od stawki dla Członków Spółdzielni (o 0,30 zł) ze względu na fakt doliczenia amortyzacji urządzeń, które należą do Spółdzielni. Stawka za odbiór ścieków w wysokości 1,90 zł za 1 m sześcienny jest równa opłatom ponoszonym na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej.*

W dniu 9 sierpnia 2000r. Spółdzielnia przedstawiła Mieszkańcom do zawarcia umowę, w której w § 1 Spółdzielnia oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości (...), będących częścią osiedla Cegielnia Oborska w Konstancinie Jeziornej (ust. 1). *W szczególności Spółdzielnia jest właścicielem i ponosi koszty:*

- *osiedlowych dróg wewnętrznych,*
- *znajdujących się w gruncie urządzeń doprowadzających wodę i odprowadzających ścieki,*
- *osiedlowego ujęcia wody,*
- *urządzeń elektroenergetycznych służących do oświetlania terenu osiedla i do doprowadzenia energii elektrycznej do poszczególnych nieruchomości znajdujących się na osiedlu,*
- *innych urządzeń służących do użytku wspólnego mieszkańców osiedla (st. 2).*

W ust. 3 Spółdzielnia oświadcza, że ponosi również koszty utrzymania terenów należących do Gminy Konstancin Jeziorna, sąsiadujących z nieruchomością Spółdzielni, takich jak wał ziemny od strony ul. Wilanowskiej oraz niezabudowana działka przy wjeździe do osiedla, w celu utrzymania właściwej estetyki osiedla.

W § 6 ust. 1 stanowi się, iż właściciel zobowiązuje się wpłacać na rzecz Spółdzielni opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (...) oraz zapłatę za dostawę wody i odbiór ścieków na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury z doliczeniem

obowiązującego podatku VAT, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca obliczone w sposób następujący:

- opłata na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości obliczonej według stawki 0,80 zł za 1 m kw. powierzchni domu jednorodzinnego Właściciela, zwolniona z VAT,
- zaliczka za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w wysokości obliczonej według stawki 4,3 zł za m³ wody pobieranej miesięcznie według średniego zużycia z ostatniego półrocza, z doliczeniem 7% VAT.

Zgodnie z § 7 zaliczka za dostawę wody rozliczana będzie kwartalnie na podstawie odczytów wodomiaru zainstalowanego na przyłączach domowych Właściciela (ust. 1), nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniana będzie w fakturze w miesiącu następującym po zakończeniu kwartału (ust. 2). Paragraf 9 tej umowy stanowi, iż *Spółdzielnia jest uprawniona do przerywania dostawy wody i odbioru ścieków w przypadku nieregularności faktur określonych w § 6 i 7 przez okres dłuższy niż dwa pełne okresy płatności po dodatkowych 30 dniach od doręczenia wezwania do zapłaty należności.*

Mieszkańcy nie podpisali tej umowy ponieważ – ich zdaniem - w sposób rażąco narusza ona zasadę równowagi stron, jako że w umowie tej próbuje się wykorzystać przymusowe położenie Mieszkańców, narzucić monopolistyczne warunki co do ceny wody oraz zmusić do ponoszenia kilkakrotnie zawyżonych opłat związanych z rzekomym zarządaniem nieruchomością pod groźbą odcięcia wody i kanalizacji.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2000r. Spółdzielnia poinformowała Mieszkańców niebędących członkami, iż *w związku z uporczywą odmową uiszczenia ustalonych opłat eksploatacyjnych, w tym opłat za dostawę wody i odbiór ścieków, Spółdzielnia definitywnie rezygnuje z dostarczania (Mieszkańcom niebędącym członkami) wody, jak również za pomocą zabezpieczeń technicznych uniemożliwi odprowadzanie ścieków do kolektora.*

W związku z powyższą sytuacją, część Mieszkańców wybudowała własne studnie. Z uwagi jednak na brzmienie § 34 ust. 1 rozporządzenia z dnia 14 grudnia 1994r. Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 44, poz. 140), który stanowi, iż zbiorniki na nieczystości, doły gnilne i osadniki ścieków mogą być stosowane wyłącznie na działkach nie przyłączonych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, mieszkańcy niebędący członkami wystąpili do Spółdzielni o zawarcie umowy na odbiór ścieków. Spółdzielnia jednakże nie wyraziła zgody na zawarcie odrębnej umowy na odbiór ścieków.

Zdaniem Mieszkańców, takie działanie stanowi niedozwolone praktyki ograniczające konkurencję, polegające na uzależnianiu zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia, niemającego rzeczowego, ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Spółdzielnia ustosunkowując się do zarzutów podniosła, iż w żaden sposób nie uzależnia dostawy wody i odbioru ścieków od Mieszkańców osiedla „Cegielnia Oborska” od wnoszenia na jej rzecz innych opłat.

Ponadto stwierdziła, iż wszystkie nieruchomości są podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w związku z czym Mieszkańcy mogą bez żadnych ograniczeń korzystać z wody z ujęcia będącego własnością Spółdzielni. Podkreśliła, iż w latach 2000-2001 zmieniła swoje stanowisko w kwestii dostawy wody i odprowadzania ścieków, zgodnie ze zmieniającym się stanem ustawodawstwa regulującego funkcjonowanie Spółdzielni. Powołując się na art. 235 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, iż po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, grzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów, Spółdzielnia podnosi, iż wymieniona w tym przepisie współwłasność jest współwłasnością łączną, a więc stosuje się do niej

odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego. Przepisy te określają, iż współwłaściciele muszą utrzymywać współwłasność, a w szczególności ponosić koszty zarządu i fakt pobierania opłat na pokrycie tych kosztów nie jest zapłatą za jakąkolwiek usługę. Nazwa tych opłat oraz zasady ich wnoszenia, np. według „klucza” od ilości zużywanej wody, nie zmienia ich istoty. Współwłaściciele nadal mogą tworzyć Spółdzielnię, która zarządza ich współwłasnością. Ponadto Spółdzielnia powołując się na zasady współżycia społecznego podniosła, iż wszyscy zamieszkujący osiedle „Cegielnia Oborska” powinni ponosić koszty utrzymania wspólnych urządzeń. Po przeniesieniu własności domów jednorodzinnych zdecydowana większość ich właścicieli pozostała w Spółdzielni, czym dała Spółdzielni upoważnienie do prowadzenia zarządu częściami wspólnymi oraz ponosiła opłaty za utrzymanie wszystkich składników majątku Spółdzielni w oparciu o zasady określone statutem. Byłych członków, tj. osoby, które wystąpiły ze Spółdzielni, formalnie nie łączyły żadne stosunki prawne z zakresie udziału w kosztach utrzymania nieruchomości gruntowych wraz z urządzeniami związanymi z gruntem, za wyjątkiem mediów znajdujących się na gruncie. W większości nie wnosili żadnych opłat na pokrycie kosztów. Spółdzielnia podnosi, iż nie-członkowie korzystali ze wspólnego majątku, więc usiłowała za pomocą różnych działań doprowadzić do tego, aby ciężar wszystkich kosztów był rozłożony jednakowo. Między innymi próbowała uregulować wszystkie sprawy za pomocą umów, które jednak nie zostały podpisane. Sytuacja prawna zmieniła się po wyjściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zdaniem Spółdzielni powyższa ustawa wypełniła istniejącą dotychczas lukę prawną i w art. 4 ust. 4 w zw. z art. 2 ust. 3 dokładnie określiła obowiązki byłych członków Spółdzielni m.in. nakładając na byłych członków ustawowy obowiązek udziału w kosztach bez obowiązku zawierania umów.

W związku z tym Spółdzielnia oświadczyła, iż odpowiedzią na postawione w trakcie postępowania pytanie, dlaczego Spółdzielnia odmawia zawarcia umowy, jest stwierdzenie, iż powołane przepisy nakładają na byłych członków ustawowy obowiązek udziału w kosztach i nie wymagają zawierania umów (pismo z dnia 30 października 2001r. oraz pismo z dnia 21 grudnia 2001r.).

Prezes Urzędu – uznając, że zostały wyjaśnione wszystkie aspekty sprawy – pismem z dnia 7 stycznia 2001r. powiadomił Spółdzielnię o zamknięciu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zebrany w aktach sprawy.

Spółdzielnia nie skorzystała z przysługującego jej prawa zapoznania się z aktami oraz przedstawienia dodatkowych wyjaśnień i zajęcia końcowego stanowiska wobec postawionych zarzutów.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

W kręgu zainteresowania Prezesa Urzędu w trakcie tego postępowania znajdowały się działania Spółdzielni dotyczące Mieszkańców niebędących członkami Spółdzielni. Jak Spółdzielnia sama przyznała w trakcie postępowania Mieszkańcy ci występują w stosunkach ze Spółdzielnią w roli usługobiorców, a zatem występują w tym wypadku relacje rynkowe pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem.

Na gruncie art. 84 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego w związku z podejrzeniem naruszenia przepisów ustawy może wystąpić (1) przedsiębiorca lub związek przedsiębiorców, którzy wykażą swój interes prawny, (2) organ samorządu terytorialnego, (3) organ kontroli państwowej, (4) rzecznik konsumentów, (5) organizacja konsumencka.

Ww. ustawa nie przyznaje zatem pojedynczemu konsumentowi prawa do żądania wszczęcia postępowania antymonopolowego.

Jednakże Prezes Urzędu uznając, iż zarzuty przedstawione przez Mieszkańców wskazują na możliwość naruszenia przepisów ustawy o ochroni konkurencji i konsumentów - stosownie do art. 44 ust. 1 w. ustawy - wszczął niniejsze postępowanie antymonopolowe z urzędu.

Praktyki ograniczające konkurencję ujawniają się na rynku właściwym. Ich istotą jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku (siły rynkowej) – ograniczenie przez przedsiębiorcę samodzielności pozostałych uczestników rynku i wymuszenie, aby uczestniczyli w obrocie na zasadach im narzuconych i mniej korzystnych niż by to wynikało z działania nieskrępowanych mechanizmów rynkowych w warunkach istnienia konkurencji. Dlatego też ustalenie rynku właściwego dla danej sprawy to konieczny warunek zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kwestia metodyki wyznaczenia rynku właściwego ma istotne znaczenie dla poprawnego stosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z doktryną oraz orzecznictwem antymonopolowym należy zmierzać do takiej segmentacji sfery obrotu, aby w oparciu o przyjęte kryteria wyodrębnić możliwie wąsko zakreślony rynek.

Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane 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. Rynek odnosi się więc przedmiotowo do wszystkich wyrobów (usług) jednego rodzaju, które ze względu na swoje szczególne właściwości odróżniają się od innych wyrobów (usług) w taki sposób, że nie istnieje możliwość dowolnej ich zamiany.

W przedmiotowej sprawie rynkiem właściwym pod względem przedmiotowym jest rynek usług dostawy wody i odprowadzania ścieków. Rynek ten ma charakter lokalny. Pod względem terytorialnym jest to obszar dostawy wody i odbioru ścieków na terenie znajdującym się w obrębie osiedla mieszkaniowego „Cegielnia Oborska” w Konstancinie – Jeziornej, gdzie siecią umożliwiającą świadczenie ww. usług dysponuje Spółdzielnia.

Nie ma wątpliwości, że na tak zdefiniowanym rynku właściwym Spółdzielnia posiada pozycję dominującą.

Zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów. Domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

W gestii Spółdzielni znajduje się miejscowe ujęcie wody i sieć kanalizacyjna. Gminna sieć wodociągowa nie została doprowadzona do osiedla „Cegielnia Oborska”, natomiast sieć kanalizacyjna nie została przekazana Gminie Konstancin-Jeziorna. Mieszkańcy nie mają zatem alternatywy w zakresie zawarcia umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków z innym przedsiębiorcom niż Spółdzielnia.

Biorąc pod uwagę całość zgromadzonego w trakcie postępowania materiału dowodowego niezaprzeczalnym jest, iż Spółdzielnia jest jedynym dostawcą wody dla Mieszkańców osiedla „Cegielnia Oborska”, a także wyłącznym świadczeniodawcą usługi odbioru ścieków. Spółdzielnia występuje zatem w roli monopolisty naturalnego. Jej siła rynkowa wynika z sieciowego charakteru usługi świadczonej konsumentom. Budowa własnych studni przez część mieszkańców nie może stanowić alternatywy dla usługi

dostarczania wody świadczonej przez Spółdzielnię. Zgodnie natomiast z § 34 ust. 1 zd. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 140 z późn. zm.) zbiorniki na nieczystości ciekłe, doły gnilne i osadniki ścieków mogą być stosowane wyłącznie na działkach nie przyłączonych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej. Z uwagi na powyższe uregulowanie Mieszkańcy osiedla „Cegielnia Oborska” nie mogą wybudować zbiorników na nieczystości ciekłe w sytuacji odcięcia ich od sieci kanalizacyjnej.

Jest zatem oczywiste, iż Spółdzielnia w zakresie usług dostawy wody i odbioru ścieków posiada na lokalnym rynku usług dostawy wody i odprowadzania ścieków pozycję dominującą.

Zgodnie z art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za praktyki ograniczające konkurencję uznaje się nadużywanie pozycji dominującej na rynku poprzez uzależnianie zawarcia od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia niemającego rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy.

Praktyką ograniczającą konkurencję jest zatem uzależnianie przez przedsiębiorcę zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia niezwiązanego z przedmiotem umowy. Jak wynika z ww. przepisu uzależnianie zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę świadczenia związanego dopuszczalne jest w tych wszystkich przypadkach, gdy świadczenia stron pozostają ze sobą w związku rzeczowym lub zwyczajowym. Dla istoty sprzedaży związanej z art. 8 ust. 2 pkt 4 niezbędne jest zatem, aby wymuszone od kontrahenta świadczenie niezwiązane z przedmiotem umowy stanowiło w zamierzeniu sprawcy tej praktyki odpowiednik jego świadczenia, w całości lub w części.

Uzależnienie zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę świadczenia związanego dopuszczalne jest w tych wszystkich przypadkach, gdy świadczenia obu stron pozostają ze sobą w funkcjonalnym związku, przyczyniającym się do zapewnienia właściwego przebiegu działalności gospodarczej, choćby tylko jednego uczestnika umowy. Funkcjonalność pomiędzy świadczeniami nie może się sprzeciwiać właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego, a więc musi się mieścić w granicach prawem dozwolonej swobody kontraktowej stron (art. 353¹ k.c.). Związek między świadczeniami może mieć uzasadnienie zarówno faktyczne, jak i ekonomiczne.

Zdaniem Prezesa Urzędu, nie ulega wątpliwości, iż w przedmiotowej sprawie Spółdzielnia uzależniła świadczenie Mieszkańcom osiedla „Cegielnia Oborska” niebędącym członkami Spółdzielni usług dostawy wody i odbioru ścieków od wnoszenia przez nich na jej rzecz opłat eksploatacyjnych. Taka ocena wynika z jednoznacznego brzmienia zapisów przedstawionej mieszkańcom do podpisu umowy. Paragraf 9 tejże umowy nie pozostawia żadnych wątpliwości, wynika z niego bowiem jednoznacznie, iż Spółdzielnia zapewnia sobie uprawnienie do przerwania dostawy wody i odbioru ścieków w przypadku nieregularności faktur zawierających należność za dostawę wody i odbiór ścieków oraz opłaty eksploatacyjne. Stan faktyczny wskazuje zatem, iż brak zgody Mieszkańców niebędących członkami Spółdzielni na ponoszenie opłat eksploatacyjnych w wysokości wyliczonej przez Spółdzielnię, przekłada się - zgodnie ze wskazanym uregulowaniem przewidzianym w umowie - na nie podpisanie powyższej umowy, co z kolei skutkuje zaprzestaniem dostawy wody i odprowadzania ścieków. I nie ma tutaj – wbrew opinii Spółdzielni – znaczenia, czy Spółdzielnia w dalszym ciągu faktycznie świadczy mieszkańcom swoje usługi w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków tzn. czy w dalszym ciągu – mimo braku podpisanych umów

– woda jest dostarczana a ścieki odbierane. Istotne jest, iż Mieszkańcy nieakceptujący wysokości opłat eksploatacyjnych skazani są na bezumowne korzystanie z usług Spółdzielni, co stawia ich w znacznie gorszej sytuacji, chociażby procesowej niż pozostałych usługobiorców, a Spółdzielnia umożliwia wywieranie stałej presji.

Z punktu widzenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów takie działanie opierające się na świadczeniu usług dostawy wody i odprowadzania ścieków w przypadku regulowania opłat eksploatacyjnych jest niedopuszczalne. Pomiedzy tymi świadczeniami nie występuje bowiem żaden związek rzeczowy bądź zwyczajowy.

Nie podlega właściwości Prezesa Urzędu badanie, ani czy Spółdzielnia w stosunku do Mieszkańców lub Mieszkańcy w stosunku do Spółdzielni mają prawo do jakichkolwiek roszczeń wynikających z interpretacji prawa spółdzielczego, ani prawidłowość wyliczenia opłat eksploatacyjnych. Prezes Urzędu nie jest władny do rozstrzygania sporów na tym tle, a wynik tych sporów – co należy podkreślić – nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia postępowania w sprawie naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W ramach swojej właściwości Prezes Urzędu może bowiem ocenić i czyni to w niniejszej sprawie, iż dostarczanie wody i odbiór ścieków nie może być uzależniane od regulowania opłat eksploatacyjnych, bez względu na zasadność zarzutów z zakresu prawa cywilnego.

Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych musi opierać się na rachunku ekonomicznym i być zgodna z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Natomiast opłaty eksploatacyjne mają stanowić opłaty za zarząd nieruchomością w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności i obejmują m.in. koszty ponoszone w związku z korzystaniem z dróg wewnętrznych, funkcjonowaniem oświetlenia ulicznego czy opłatę roczną z tytułu wieczystej dzierżawy gruntu znajdującego się pod drogami oraz zajmowanego przez tereny zielone; dotyczą więc bezpośrednio kosztów ponoszonych w związku z eksploatacją i zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Dostawa wody i odbiór ścieków oraz świadczenie usług, za które pobierane są opłaty eksploatacyjne stanowią zatem świadczenia całkowicie niezależne. Jest jasne, iż nie są one ze sobą powiązane w sposób przyczyniający się do zapewnienia właściwego przebiegu działalności gospodarczej, choćby tylko jednego uczestnika umowy, co wskazywałoby na istnienie rzeczowego związku pomiędzy świadczeniami obu stron. Istnienia takich powiązań w trakcie postępowania Spółdzielnia nie starała się nawet wykazać. Nie istnieje również w obrocie gospodarczym żaden zwyczaj, który sankcjonowałby tego typu umowy wiązane. Oczywiście jest natomiast, iż Spółdzielnia kategorycznie odrzuca propozycję Mieszkańców zawarcia odrębnej umowy o dostawę wody i odbiór wody niepowiązanej z opłatami eksploatacyjnymi. Tymczasem Mieszkańcy niebędący członkami Spółdzielni są osobami trzecimi w stosunku do niej, w związku z czym świadczenie usługi dostawy wody i odbioru ścieków musi odbywać się w oparciu o umowę o dostawę wody i odbiór ścieków.

Tym samym zarzut stosowania praktyki ograniczającej konkurencję określonej w art. 8 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy uznać za udowodniony.

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Organ administracji - Prezes Urzędu - w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji jest zatem rzecznikiem interesu publicznego, co wynika również z jego zadań w strukturze administracji publicznej – m.in. art. 7 kpa. Decyzja administracyjna może bowiem dotyczyć nie tylko stron, lecz także jej

skutki mogą rozciągać się i na inne osoby (osoby fizyczne, jednostki organizacyjne) – por. B. Adamiak/J. Borkowski *Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz*, wyd. C.H. BECK, Warszawa 1996, str. 57). Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Opierając się na orzecznictwie przyjmuje się, że z naruszeniem interesu publicznoprawnego możemy mieć do czynienia w przypadku gdy skutki działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, bądź gdy te działania wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska. W państwie prawa pojęcie naruszenia interesu publicznoprawnego nie może być jednak pojmowane w sposób mechaniczny i oceniane ilościowo.

W rozstrzyganych przez Prezesa Urzędu postępowaniach zasadnym jest zatem ustalenie, czy nastąpiło naruszenie interesu publicznoprawnego.

W przedmiotowej sprawie działania Spółdzielni dotyczą wszystkich Mieszkańców niebędących jej członkami, a zatem wszystkich jej kontrahentów - usługobiorców, z którymi łączy ją relacje rynkowe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków. Co więcej o tym, iż takie działanie narusza interes publicznoprawny świadczy nie tylko fakt, iż w konkretnej sytuacji dotknęło ono ogółu kontrahentów Spółdzielni, ale to iż działaniom tym można przypisać charakter zasady, którą posługuje się przedsiębiorca - Spółdzielnia posiadająca na rynku pozycję dominującą, a zatem że może ono dotknąć każdego kontrahenta tegoż przedsiębiorcy, także w przeszłości.

Nie da się zatem w żaden sposób zaprzeczyć, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesu publicznoprawnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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:

**Konstacińska Spółdzielnia
Mieszkaniowa „ELSAM”**
ul. Wilanowska 114
05-520 Konstancin-Jeziorna