

2/10

**URZĄD
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W ŁODZI**

90-051 Łódź, Al. Piłsudskiego 8
Tel. (0-42) 636-36-89, Tel/Fax (0-42) 636-07-12, Tel. Centrala (0-42) 636-72-11, wew. 259
E-mail: lodz@uokik.gov.pl

Łódź, dnia 19.09.2000r.

RŁO/59S-1/00/146/AZ

DECYZJA RŁO NR 8/2000

Na podstawie art.104 § 1 kpa w związku z art.5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24.02.1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (j.t. - Dz.U. Nr 52 z 1999r., poz.547, ze zm.) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Barbary Ciesielskiej - Przedsiębiorstwo Handlowo-Uługowe „Bajm” w Pabianicach ul. Smugowa 20 m. 25 przeciwko Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pabianicach ul. Zamkowa 42/44 odmawia się uwzględnienia żądania stwierdzenia praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu przez ww. Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową pozycji dominującej na rynku dzierżawy całodobowych parkingów strzeżonych poprzez podwyżkę czynszu dzierżawnego na parkingu przy ul. Mokrej 10 do kwoty 2,00 zł/m² +VAT i przy ul. Grota Roweckiego do kwoty 2,50 zł/m² + VAT, co przynosi Spółdzielni nieuzasadnione korzyści.

Uzasadnienie

Do organu antymonopolowego wystąpiła Barbara Ciesielska prowadząca działalność gospodarczą - Przedsiębiorstwo Handlowo-Uługowe „Bajm” w Pabianicach (zwana dalej Wnioskodawcą) z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego przeciwko Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pabianicach (zwanej dalej Spółdzielnią) i nakazanie Spółdzielni :

- 1/ stosowania stawki dzierżawy gruntu pod tereny parkingowe w wysokości 1,00 zł/m² od 1.04.2000r. ,
- 2/ stosowania waloryzacji czynszu dzierżawnego zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu kosztów utrzymania publikowanym przez Prezesa GUS począwszy od 1.01.2000r.

Z uzasadnienia wniosku wynikało, że Spółdzielnia narzuciła Wnioskodawczyni rażąco wysokie, niczym nie uzasadnione stawki czynszu z tytułu dzierżawy terenów pod usługi parkingowe. Od 1.04.2000r. stawka ta za parking przy ul. Mokrej 10 wzrosła do kwoty 2,00 zł/m² , a za parking przy ul. Grota Roweckiego 11^a do kwoty 2,50 zł/m² . Zdaniem Wnioskodawczyni ww. podwyżka czynszu dzierżawnego powoduje jej działalność gospodarczą nieopłacalną .

Wnioskodawczyni podniosła, że działania Spółdzielni wynikają z monopolistycznej pozycji, jaką Spółdzielnia zajmuje w zakresie placu parkingowych na osiedlu mieszkaniowym „Bugaj” w Pabianicach.

Zgodnie z ww. wnioskiem organ antymonopolowy w dniu 18.05.2000r. wszczął postępowanie administracyjne.

W odpowiedzi na wniosek (pismo z dnia 27.06.2000r) Spółdzielnia wyjaśniła, że parkingi przy ul. Mokrej 10 i ul. Grota Roweckiego 11^a wydierżawiane są Wnioskodawczyni na podstawie umowy dzierżawy wg stawek czynszu ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni. Spółdzielnia podała, że wynajmuje grunty na zasadach komercyjnych a swoją działalność gospodarczą prowadzi zgodnie z prawem spółdzielczym i statutem bezwynikowo (non profit - k.149). Spółdzielnia stwierdziła, że dąży do uzyskania jak najwyższej stawki czynszu z tytułu dzierżawy oraz najmu lokali użytkowych ale nie osiąga żadnych korzyści materialnych, gdyż wszystkie wpłaty z tego tytułu przeznaczane są na dofinansowanie zasobów mieszkaniowych - stawki eksploatacyjnej, co pośrednio prowadzi do zmniejszenia wysokości opłat czynszowych w lokalach mieszkalnych.

Zdaniem Spółdzielni zarzuty Wnioskodawczyni są bezzasadne również z tego powodu, że Spółdzielnia posiada na terenie Pabianic jedynie 2 parkingi i z tego powodu nie jest monopolistą.

Organ antymonopolowy ustalił :

Praktyki monopolistyczne ujawniają się na rynku. Z tego względu punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia każdej decyzji jest określenie rynku - rynku relewantnego.

W tej sprawie relewantnym rynkiem produktu jest dzierżawa całodobowych parkingów strzeżonych. Relewantny rynek geograficzny wyznaczony jest przez grunty Spółdzielni, na których zlokalizowane jest osiedle mieszkaniowe „Bugaj” w Pabianicach.

Z ustaleń organu antymonopolowego wynika, Spółdzielnia jest właścicielem 2 całodobowych parkingów strzeżonych : przy ul. Mokrej 10 i ul. Grota Roweckiego 11^a. Oba parkingi są w dzierżawie.

Materiał dowodowy potwierdził, że parkingi przy ul. Mokrej 10 i ul. Grota Roweckiego 11^a położone są na terenach Spółdzielni, a Wnioskodawczyni i użytkownicy ww. parkingów są członkami Spółdzielni i zamieszkują w jej zasobach mieszkaniowych (k.74, 79, 150).

W dniu 1.08.1996r. Wnioskodawczyni i Spółka zawarły umowę dzierżawy parkingu przy ul. Mokrej 10, a w dniu 2.04.1996r. umowę dzierżawy parkingu przy ul. Grota Roweckiego 11^a. Czynsz dzierżawny w obu przypadkach wynosił 0,70 zł/m² + VAT.

Uchwałą nr 8/IV/97 z dnia 15.07.1997r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podniosła stawkę czynszu dzierżawnego do wysokości 1,15 zł/m² + VAT. Na skutek odwołania Wnioskodawczyni Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na obniżenie ww. stawki do kwoty 0,92 zł/m² + VAT (k.66, 67).

Kolejną uchwałą w sprawie wzrostu stawek czynszu dzierżawnego z dnia 18.12.1998r. (k.40), Rada Nadzorcza Spółdzielni zdecydowała o wzroście czynszu dzierżawnego do kwoty 1,00 zł/m² + VAT dla parkingu przy ul. Mokrej 10 i do kwoty 1,50 zł/m² + VAT dla parkingu przy ul. Grota Roweckiego 11^a. Wnioskodawczyni wystąpiła do Spółdzielni z propozycją wprowadzenia do umów dzierżawy parkingów zapisu dotyczącego zasady waloryzacji czynszu wg wskaźnika inflacji podawanego przez GUS. Spółdzielnia nie zaakceptowała tej propozycji (k.103). Z materiału dowodowego wynika jednak, że podwyżki czynszu dzierżawnego nie wprowadzono w życie z uwagi na wzajemne uzgodnienia stron. W punkcie 8 ww. uchwały Rada Nadzorcza zdecydowała, że w uzasadnionych wypadkach Zarząd Spółdzielni może obniżyć lub podwyższyć stawki obowiązujące w uchwale (k.41).

Ostatnia - sporna zmiana stawek czynszu dzierżawnego miała miejsce na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 21/2000 z dnia 17.02.2000r. (k.43). Z dniem 1.04.2000r. czynsz dzierżawny za parking przy ul. Mokrej 10 wzrósł do kwoty 2,00 zł/m²+VAT a przy ul. Grota Roweckiego 11^a do kwoty 2,50 zł/m²+VAT. Nowa stawka czynszu dzierżawnego nie została zaakceptowana przez Wnioskodawczynię. W piśmie z dnia 6.07.2000r. Spółdzielnia poinformowała Wnioskodawczynię, że aktualnie obowiązująca uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni wyklucza możliwość negocjowania stawki czynszu z Zarządem Spółdzielni (k.111).

Materiał dowodowy potwierdził, że brak akceptacji podwyżki czynszu i zaległości w opłatach z tytułu dzierżawy parkingów były podstawą do wypowiedzenia przez Spółdzielnię umów o dzierżawę.

Przeciwko podwyżce czynszu dzierżawnego zaprotestowali też użytkownicy spornych parkingów - członkowie Spółdzielni (k. 74, 79). W ich przekonaniu wzrost czynszu dzierżawnego podwoiłby opłatę za użytkowanie miejsc parkingowych.

Z wyjaśnień Spółdzielni wynika, że wpływy między innymi z dzierżawy terenów są źródłem dofinansowania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Materiał dowodowy potwierdził, że w okresie od 1.01.2000r. do 31.07.2000r. koszty eksploatacji lokali mieszkalnych zostały dofinansowane kwotą 1.122.674,32 zł. Na przykład w miesiącu lipcu b.r. dofinansowanie to wyniosło 211.941,21 zł, co było możliwe dzięki przychodom z lokali użytkowych, dzierżawy terenów i pozostałej działalności gospodarczej (k.151). Spółdzielnia podała też, że zadłużenie czynszowe w lokalach mieszkalnych wg stanu na dzień 31.08.2000r. wraz z odsetkami wynosi 5.352.865,20 zł (k. 152).

Dokonując oceny ustaleń faktycznych organ antymonopolowy wziął pod uwagę przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (j.t. - Dz.U. Nr 54 z 1995r., poz. 288, ze zm.) i wydane na jej podstawie Statutu Spółdzielni

Organ antymonopolowy zważył :

Art.5 ust.1 pkt. 6 ustawy antymonopolowej stanowi, że praktyka monopolistyczną jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie uciążliwych warunków przynoszących przedsiębiorcy narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści.

Dla stwierdzenia praktyki monopolistycznej określonej w ww. artykule konieczne jest spełnienie łącznie następujących przesłanek :

- / narzucanie kontrahentowi warunków umowy przez podmiot dominujący,
- / uciążliwość narzucanych warunków,
- / osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

Z ustaleń organu antymonopolowego wynika, że Spółdzielnia na relevantnym rynku dzierżawy całodobowych parkingów strzeżonych posiada pozycję monopolistyczną w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Wyżej wymieniona pozycja daje Spółdzielni przewagę kontraktową i pozwala dyktować w sposób jednostronny warunki dzierżawy.

Za uciążliwy warunek umowy należy uznać każdy warunek oznaczający dla Wnioskodawczyni ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. W tym stanie faktycznym dotyczy to przede wszystkim wysokości czynszu dzierżawnego. W świetle dokonanych ustaleń należy stwierdzić, że stawka czynszu dzierżawnego w kwocie 2,00 zł/m² + VAT i 2,50 zł/m² + VAT nie może być oceniana jako uciążliwa dla Wnioskodawczyni. Wzrost stawki czynszu nie stawia bowiem Wnioskodawczyni w gorszej sytuacji rynkowej w kontekście jej konkurentów. Wynika to stąd, że użytkownikami spornych parkingów są mieszkańcy okolicznych bloków, którzy są zainteresowani posiadaniem miejsca parkingowego jak najbliżej miejsca zamieszkania. Posiadanie miejsca parkingowego na innym parkingu - w

innym rejonie miasta miałyby się z celem. W związku z powyższym należy uznać, że wzrost stawki czynszu dzierżawnego nie spowoduje rezygnacji użytkowników parkingów z wynajmowanych miejsc parkingowych.

Należy też podnieść, że stawka czynszu dzierżawnego jest składnikiem ceny i powinna być uwzględniana przy kalkulowaniu ceny abonamentu za miejsca parkingowe, co jest zgodne z przepisami określającymi zasady ustalania cen. Organ antymonopolowy uznał, że gdyby znalazł się inny przedsiębiorca, który zaakceptowałby stawkę czynszu dzierżawnego ustaloną przez Spółdzielnię, a jednocześnie nie podniósłby abonamentu, to byłoby to z korzyścią dla konsumentów - użytkowników parkingów. Taka sytuacja zmuszałaby konkurentów do podejmowania różnych działań ukierunkowanych na obniżenie kosztów prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Celem bowiem ustawy nie jest ochrona konkretnych przedsiębiorców, ale ochrona konkurencji i konsumentów przed działaniami sprzecznymi z ustawą antymonopolową.

Nie można też stwierdzić, że z tytułu wzrostu stawek czynszu dzierżawnego Spółdzielnia osiągnęła nieuzasadnione korzyści. O wzroście stawki czynszu dzierżawnego zdecydował, zgodnie ze swoimi uprawnieniami organ Spółdzielni, wybrany przez wszystkich członków Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Przeprowadzone postępowanie wykazało, że dochodami z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia dofinansowuje zasoby mieszkaniowe. W tej części korzyści odnosi też Wnioskodawczyni, która jest członkiem Spółdzielni i zamieszkuje w jej zasobach mieszkaniowych. Takie postępowanie Spółdzielni nie jest bez znaczenia w świetle rosnących kosztów utrzymania i coraz bardziej obciążonych budżetów domowych. Świadczy o tym wysokie zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych.

W związku z powyższym nie można postawić Spółdzielni zarzutu, że pieniądze uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej, w tym z dzierżawy parkingów przeznacza na cele ogólnospółdzielcze.

Spółdzielcy mogą nie zgodzić się z polityką organów Spółdzielni w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, a zwłaszcza z ich udziałem w kosztach utrzymania Spółdzielni. Rozstrzygnięcia jednak tej sprawy nie może podjąć się organ antymonopolowy, który w prawnoprocesowych formach działania nie może ingerować w wewnętrzne sprawy Spółdzielni. Zgodnie z zasadą samorządności, na jakiej opiera się działalność Spółdzielni, to członkowie Spółdzielni mają wpływ m. in. na sposób zarządzania parkingami osiedlowymi, których są użytkownikami, poprzez uchwały podejmowane przez walne zgromadzenie.

W podobnej sprawie (wyrok z dnia 5.07.1993r. sygn.akt XVII Amr 17/93) Sąd Antymonopolowy uznał, że prawo spółdzielcze zawiera wystarczające rozwiązania prawne dotyczące kształtowania stosunków wewnątrzspółdzielczych, łącznie z możliwością ich kontroli przez sąd cywilny i nie zachodzi potrzeba wpływania na te stosunki przez organ antymonopolowy w formie decyzji administracyjnej.

Ustosunkowując się do wniosków Wnioskodawczyni o nakazanie stosowania przez Spółdzielnię stawki dzierżawy gruntu pod tereny parkingowe w wysokości 1,00 zł/m² od 1.04.2000r. i stosowania waloryzacji czynszu dzierżawnego zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu kosztów utrzymania publikowanym przez Prezesa GUS począwszy od 1.01.2000r., organ antymonopolowy stwierdza, że wskazanie adresatowi decyzji pozytywnego działania, a w szczególności co ma konkretnie zrobić, aby na przyszłość nie naruszył prawa, jest przekroczeniem kompetencji organu antymonopolowego. Takie stanowisko zajął Sąd Antymonopolowy w wyroku z dnia 2012.1995r. sygn.akt XVII Amr 49/95.

W związku z tym, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki art. 5 ust.1 pkt 6 ustawy antymonopolowej orzeczono jak w sentencji.

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

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury



Iwona Bielska

Otrzymują :

1. Jan Ciesielski
Pełnomocnik PHU „Bajm”
ul. Smugowa 20 m. 25
Pabianice 95-200
2. Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. zamkowa 42/44
Pabianice 95-200