



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA UOKIK w ŁODZI

Aleja Piłsudskiego 8
90-051 Łódź, P - 73

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

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RLO-61-34/05-PJ-

Łódź, dnia 16 maja 2006 r.

DECYZJA Nr RŁO 13 / 2006

Na podstawie art. 105 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w związku z art. 80 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., Nr 244, poz. 2080) i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 18 poz. 172; Dz. U. z 2003 r. Nr 6, poz. 68)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez Gminę Łódź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na nie udzielaniu lokatorom mieszkaniowych zasobów gminnych, po przeprowadzeniu remontów elewacji, pokryć dachowych i kominów, zgody na montaż indywidualnych anten telewizyjnych, co stanowiło naruszenie przez Gminę Łódź art. 684 Kodeksu cywilnego i jako działanie bezprawne, godzące w interesy konsumentów naruszać mogło art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

jako bezprzedmiotowe.

Uzasadnienie

W związku z otrzymaniem w dniu 27 września 2005 r. skargi konsumentki, dotyczącej odmowy wydania zgody na montaż indywidualnej anteny telewizyjnej na dachu budynku należącego do Gminy Łódź (karty 10 – 13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes Urzędu”) wszczął w dniu 30 września 2005 r. postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nie nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – dalej zwana „ustawa o ochronie (...)” – uzasadniające wszczęcie postępowania antymonopolowego w sprawie odmowy przez Gminę Łódź udostępnienia infrastruktury mieszkaniowej dla celów montażu anten indywidualnych na dachach budynków wielorodzinnych w Łodzi.

Na podstawie zebranych w postępowaniu wyjaśniającym informacji, w dniu 28 listopada 2005 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu przeciwko Gminie Łódź, postępowanie w

sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem naruszenia przepisów ustawy o ochronie (...), poprzez nieudzielanie lokatorom zasobów mieszkaniowych do niej należących, po przeprowadzeniu remontów elewacji, pokryć dachowych i kominów, zgody na montaż indywidualnych anten telewizyjnych, co stanowi naruszenie art. 684 kodeksu cywilnego i jako działanie bezprawne, godzące w interesy konsumentów może stanowić naruszenie art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Gmina Łódź ustosunkowując się do przedstawionego zarzutu wyjaśniła w piśmie z dnia 15 grudnia 2005 r., że: „nie ma żadnych aktów prawa miejscowego: uchwał Rady Miejskiej i zarządzeń Prezydenta Miasta, które stanowiłyby podstawę do podejmowania decyzji w zakresie nieudzielania zgody mieszkańcom komunalnych zasobów lokalowych na montaż indywidualnych anten telewizyjnych”. Gmina Łódź wskazała, iż w ciągu ostatnich dwóch lat był tylko jeden przypadek odmowy wyrażania zgody przez zarządcę nieruchomości na montaż anteny indywidualnej. Odmowa została uzasadniona zagrożeniem zniszczenia nowo wykonanego pokrycia dachowego, co więcej budynek wyposażony jest w wewnętrzną instalację radiowo-telewizyjną. Gmina Łódź poinformowała ponadto, że problematyka poddana ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów należy do zakresu prawa cywilnego i uregulowanych w nim stosunków pomiędzy wynajmującym a najemcą. Gmina Łódź wskazała również, że: „Wynajmującym są jednostki organizacyjne Miasta tj.: administracje nieruchomości i zakłady gospodarki mieszkaniowej a pełnomocnikiem Miasta – dyrektorzy i kierownicy tych jednostek. W ramach udzielonych pełnomocnictw, również nie znalazły się ujednoczone zasady postępowania w przedmiotowej sprawie, zatem dyrektorzy administracji i kierownicy zakładów w ramach posiadanych kompetencji, uwzględniając postanowienia wyżej powołanych ustaw, a także innych regulacji prawnych np. dotyczących postępowania z obiektami zabytkowymi, mogą decydować czy zezwolą najemcy na zamontowanie indywidualnej anteny na dachu lub do innego elementu budynku poza lokalem. Każde wystąpienie najemcy w tej sprawie będzie przez wynajmującego indywidualnie rozpatrywane, gdyż ujednoczenie zasad w tej sprawie jest niemożliwe, a tylko wynajmujący zna stan techniczny elementów danego budynku, stan wyposażenia w instalacje radiowo – telewizyjne oraz uwarunkowania podyktowane wymogami dotyczącymi obiektów zabytkowych” (karta 3).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Łódź (dalej: Gmina) jako jednostka samorządu terytorialnego działa na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Dz. U. z 2002 r. Nr 62, poz. 558; Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984; Dz. U. z 2002 r. Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568; Dz. U. 2002 r. Nr 153, poz. 1271; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Dz. U. 2004 r. Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1759 – dalej: „ustawa o samorządzie gminnym”).

Stosownie do art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania własne obejmują m.in. sprawy gospodarki nieruchomościami (art. 7 ust. 1 pkt 1 tej ustawy). Stanowią one kategorię zadań użyteczności publicznej. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym „Zadaniami użyteczności publicznej, w rozumieniu ustawy, są zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych”. Jednym z środków

realizacji zadań określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym jest wynajem lokali komunalnych w oparciu o umowy najmu zawierane pomiędzy Gminą a poszczególnymi najemcami. Treść ww. umów wyznaczana jest przez przepisy zawarte w Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) oraz przez przepisy Kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu (art. 659 i nast.).

Gmina w piśmie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (karty 12, 17) odmówiła konsumentowi zgody na montaż indywidualnej anteny telewizyjnej podtrzymując stanowisko Administracji Nieruchomości Łódź Polesie „Zielony Rynek”.

Pismem z dnia 17 października 2005 r. Gmina odpowiedziała na wezwanie Prezesa Urzędu i wskazała, iż swoje stanowisko w sprawie skargi zajęła w przesłanym do konsumenta piśmie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (karta 17). Gmina stwierdziła, iż nikt poza konsumentem składającym skargę do Delegatury nie występował do Wydziału Budynków i Lokali o pozwolenie na zamontowanie anteny na dachu. Przyczyną odmowy była obawa przed zniszczeniem nowo wykonanego pokrycia dachowego budynku (karta 16). Gmina poinformowała, iż: „doświadczenie zarządców budynków wskazuje, że jedną z przyczyn przeciekania wód opadowych do wnętrza mieszkań jest nieszczelne pokrycie dachowe, często wywołane samowolnym zainstalowaniem do połaci dachowej dużej ilości indywidualnych anten przez najemców. W podobny sposób niszczone są kominy i elewacje budynków. W związku z powyższym za nieracjonalne z punktu widzenia właściciela budynków i zarządcy uważam zezwalanie najemcom na montowanie indywidualnych anten na dachu, gdyż wiąże się to nieodłącznie z kosztami jakie Gmina będzie ponosić naprawiając zniszczone pokrycia dachowe, kominy, bądź inne elementy budynku”.

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Rozstrzygnięcie sprawy będącej przedmiotem niniejszego postępowania wykracza poza ustawowe kompetencje Prezesa Urzędu. Istotą jej bowiem jest spór między wynajmującym a najemcą lokalu. Problematyka najmu lokali gminnych została uregulowana w art. 659 i nast. Kodeksu cywilnego oraz w Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266). Jest to zatem sprawa cywilna w znaczeniu materialnym, gdyż ochrona prawna ze względu na prawa i obowiązki podmiotów jest udzielana według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 1 k.p.c.) Za trafną w tej części należy zatem uznać argumentację Gminy zawartą w piśmie z dnia 15 grudnia 2005 r. (karta 3).

Zgodnie z art. 684 k.c. najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia chyba, że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów. Ocena zasadności odmowy wydania zgody na montaż indywidualnej anteny telewizyjnej winna być dokonywana przez pryzmat art. 684 i 676 k.c., a właściwym do jej dokonania jest sąd powszechny.

Mając na uwadze powyższe argumenty Prezes Urzędu uznał, iż sprawa ta nie może zostać rozpoznana przez organ administracji publicznej na drodze postępowania administracyjnego.

Stąd też należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy antymonopolowej w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Łodzi

Iwona Bielska

Otrzymuje:

Gmina Łódź
Urząd Miasta Łodzi

Ul. Piotrkowska 104
90-004 Łódź