

**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w m.st. Warszawie**

RWA-56/S/12/1300/99/DM

Warszawa, dn. 11 września 2001 r.

DECYZJA Nr RWA – 37/2001

Na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek spółki PORTHOS Manufaktura Kapeluszy Sp. z o. o. w Warszawie nakłada się na Gminę Warszawa – Centrum Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście w Warszawie z tytułu niewykonania wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r. (sygn. akt XVII Ama 26/99), karę pieniężną w wysokości 149.936,16 zł (słownie: sto czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć złotych 16/100)

UZASADNIENIE

W dniu 20 listopada 1998 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w m.st. Warszawie, po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek spółki PORTHOS Manufaktura Kapeluszy Sp. z o. o. w Warszawie (zwaną dalej: spółką PORTHOS bądź Spółką), wydał decyzję nr RWA-18/98, którą:

1. nakazał Zarządowi Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Gminy Warszawa - Centrum w Warszawie (zwanym dalej: ZDK) zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 7 ustawy dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym (Dz. U. z 1997 r. Nr 49, poz. 318 ze zm.)¹, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez uzależnianie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego od przejęcia przez drugą stronę wierzytelności ciążących na poprzednim najemcy lokalu, a więc świadczenia nie związanego z przedmiotem umowy;

¹ Stosownie do art. 117 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) z dniem wejścia w życie powyższej ustawy (tj. z dniem 1 kwietnia 2001 r.) utraciły moc przepisy ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm.) – tytuł ustawy został zmieniony przez art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową Państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668) z dniem 1 stycznia 1999 r.

2. nakazał ZDK zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez narzucenie spółce PORTHOS trybu zawarcia umowy najmu w sposób mający na celu wymuszenie dodatkowych i nieuzasadnionych opłat oraz innych korzyści finansowych.

Od powyższej decyzji odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego wniósł ZDK.

Po rozpatrzeniu ww. odwołania Sąd Antymonopolowy, wyrokiem z dnia 23 czerwca 1999 r. (sygn. akt XVII Ama 26/99):

- zmienił pkt 2 zaskarżonej decyzji w ten sposób, że nakazał Gminie Warszawa – Centrum Zarządowi Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście w Warszawie zaniechanie narzucania w rokowaniach ukierunkowanych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego spełnienia przez najemcę uciążliwych warunków, wykraczających poza obciążający go obowiązek uiszczania czynszu najmu, dodatkowych zobowiązań w zakresie zapłaty przez najemcę: nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę oraz kosztów ochrony lokalu za okres poprzedzający zawarcie umowy najmu;
- oddalił odwołanie w pozostałym zakresie, utrzymując praktykę orzeczoną w pkt 1 zaskarżonej decyzji.

W przedmiotowej sprawie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej na podstawie art. 479³⁵ § 2 k.p.c. prawa wniesienia kasacji do Sądu Najwyższego, a zatem wyrok Sądu Antymonopolowego stał się prawomocny.

W dniu 27 grudnia 1999 r. wpłynął wniosek spółki PORTHOS o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie kontroli wykonania decyzji nr RWA-18/98, zmienionej wyrokiem Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r.

Spółka PORTHOS podniosła, iż powołując się na wyrok Sądu Antymonopolowego i decyzję Prezesa Urzędu zwróciła się do ZDK w piśmie z dnia 5 lipca 1999 r. z propozycją ugodowego rozwiązania sprawy najmu lokalu użytkowego przy ul. Marszałkowskiej 9/15 w Warszawie. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, ZDK stwierdził, iż przedmiotowy wyrok nie zobowiązuje go do złożenia spółce PORTHOS oferty wynajmu lokalu.

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu wszczął postępowanie wyjaśniające w aspekcie zbadania wykonania przez ZDK ww. wyroku Sądu Antymonopolowego. ZDK ustosunkowując się do wniosku spółki PORTHOS i pisma Prezesa Urzędu wskazał, iż - w jego opinii - zarówno z treści wyroku Sądu, jak i utrzymanego w mocy pkt I decyzji Prezesa Urzędu, nie wynika, aby na ZDK został nałożony obowiązek złożenia oferty najmu jakiegokolwiek lokalu (pismo ZDK z dnia 2 lutego 2000 r.). ZDK podkreślił, że może wynajmować lokale użytkowe jedynie w trybie przewidzianym Zarządzeniem nr 1170/97 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad najmu komunalnych lokali użytkowych w Gminie Warszawa - Centrum, tj. w drodze konkursu ofert. Natomiast odstępstwa od powyższej zasady dopuszczalne są jedynie na podstawie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy lub uchwały Zarządu Dzielnicy Warszawa – Śródmieście, jeżeli wyłączony z konkursu ofert lokal przeznaczony jest na cele społeczne, kulturalne, oświatowe oraz ochrony zdrowia.

Mając na uwadze złożony wniosek oraz uzyskane wyjaśnienia, Prezes Urzędu pismem z dnia 21 kwietnia 2000 r. zawiadomił strony o wszczęciu na wniosek spółki PORTHOS postępowania administracyjnego w sprawie niewykonania przez Gminę Warszawa – Centrum

Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście w Warszawie (ZDK) wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r. (sygn. akt XVII Ama 26/99).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje

W dniu 23 czerwca 1999 r. Sąd Antymonopolowy, po rozpatrzeniu odwołania ZDK od decyzji Prezesa Urzędu nr RWA-18/98 z dnia 20 listopada 1998 r., wydał wyrok, w którym zmienił pkt 2 zaskarżonej decyzji (pkt 1 wyroku) i oddalił odwołanie w pozostałym zakresie (pkt 2 wyroku).

Orzekając w przedmiotowej sprawie Sąd oparł się następującym stanie faktycznym.

ZDK ogłosił przetarg na oddanie w najem lokalu użytkowego przy ul. Marszałkowskiej 9/15 w Warszawie, na którym ciążył nieuiszczony przez poprzedniego najemcę czynsz najmu. W świetle warunków przetargu oferent, który go wygrał powinien podpisać stosowną umowę o przejęciu długu. Do przetargu przystąpiła spółka PORTHOS. W następstwie unieważnienia przetargu ZDK i Spółka prowadzili rokowania ukierunkowane na zawarcie umowy najmu. ZDK proponował, aby umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, a najemca przejął obowiązek zapłaty nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę oraz pokrył koszty ochrony lokalu za okres poprzedzający zawarcie umowy. Do zawarcia umowy najmu jednak nie doszło, a to wobec rozbieżnych stanowisk stron. Wprawdzie spółka PORTHOS, jak podkreślił Sąd, skłonna była wyrazić zgodę na warunki proponowane przez ZDK (czynsz najmu w kwocie 12 zł/m² powierzchni podstawowej i 6 zł/m² piwnic, spłata zadłużenia ciążącego na poprzednim najemcy), jednakże ze swej strony wnioskowała, aby umowa zawarta był na czas oznaczony – 10 lat. Wywodziła bowiem, iż w przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony ZDK, w każdym czasie mógłby wypowiedzieć najem, narażając tym samym spółkę PORTHOS na dotkliwą szkodę, w szczególności niemożność domagania się zwrotu uiszczzonego zadłużenia po poprzednim najemcy. ZDK nie wyrażał jednakże zgody na zawarcie umowy na czas oznaczony. Wobec nie uzgodnienia przez strony treści umowy najmu ZDK oddał wspomniany wyżej lokal w najem Bibliotece Publicznej.

W uzasadnieniu swego wyroku Sąd Antymonopolowy podniósł, iż w jego ocenie sentencja pkt 2 zaskarżonej decyzji, oparta na art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, nakazująca ZDK zaniechanie praktyki polegającej na narzucaniu spółce PORTHOS „...trybu zawarcia umowy najmu w sposób mający na celu wymuszenie dodatkowych i nieuzasadnionych opłat oraz innych korzyści finansowych” jest nieprecyzyjna. Zdaniem sądu wykonanie tak zredagowanej sentencji decyzji jest trudne do realizacji, co może naruszać interesy ZDK, jako adresata takiej decyzji. Tym niemniej, mając na uwadze wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych sprawy, Sąd nie uchylił w tej części zaskarżonej decyzji, lecz dokonał jej zmiany, w kierunku skonkretyzowania praktyk monopolistycznych, stanowiących przedmiot nakazu ich zaniechania.

W jego ocenie ekwiwalentnym w stosunku do zobowiązania wynajmującego (oddanie rzeczy do używania) zobowiązaniem najemcy jest obowiązek płacenia umówionego czynszu – art. 659 k.c. Natomiast inne zobowiązania, jakie przy okazji umowy najmu wynajmujący chciałby nałożyć na najemcę, o ile nie wynikają one z odrębnych ustaw, z zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, należy traktować jako próba narzucenia ciężarów

większych od powszechnie przyjętych w stosunkach umowy najmu. Takim postanowieniem było żądanie ZDK, aby spółka PORTHOS, jako najemca, przyjęła zobowiązanie zapłaty nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę. Podobnie też za ciężar większy od powszechnie przyjętego w stosunkach danego rodzaju należałoby uznać domaganie się od najemcy, aby ten pokrył koszty ochrony lokalu za okres poprzedzający zawarcie umowy najmu. Wspomniane wyżej warunki umowne, w przypadku ich przyjęcia przez najemcę, przynoszą wynajmującemu nieuzasadnione korzyści, z naruszeniem art. 5 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy. Nie może także ulegać wątpliwości, co do tego, że wspomniane wyżej warunki przyszłej umowy miały charakter narzucony (przymusowy). Spółka PORTHOS działała bowiem w warunkach silnie dominującej pozycji ZDK na lokalnym rynku lokali użytkowych. W tej sytuacji spółka PORTHOS nie dysponowała alternatywnymi ofertami ze strony innych wynajmujących – konkurentów ZDK. Mogła zatem albo przyjąć narzucone jej uciążliwe warunki umowy, albo, co miało miejsce w okolicznościach faktycznych sprawy, odmówić zawarcia umowy. W tym stanie sprawy Sąd zmienił pkt 2 zaskarżonej decyzji w ten sposób, że nakazał ZDK zaniechanie narzucania w rokowaniach ukierunkowanych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego spełnienia przez spółkę PORTHOS uciążliwych warunków, wykraczających poza obciążający najemcę obowiązek uiszczania czynszu najmu, dodatkowych zobowiązań w zakresie zapłaty przez tegoż najemcę: nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę oraz kosztów ochrony lokalu za okres poprzedzający zawarcie umowy najmu.

W części dotyczącej pkt 1 zaskarżonej decyzji, a więc rozstrzygnięcia opartego na art. 5 ust. 1 pkt 7 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, Sąd podzielił zajęte w niej stanowisko, że zapłata czynszu najmu, obciążającego poprzedniego najemcę, żądana od nowego najemcy, nie będącego następcą prawnym poprzedniego najemcy, jest próbą wymuszenia na nim świadczenia wiążanego, z naruszeniem powołanego wyżej przepisu. Żądanie wynajmującego spełnienia przez nowego najemcę takiego świadczenia nie znajduje przy tym jakiegokolwiek uzasadnienia w regulacjach prawnych umowy najmu, w innych ustawach, zasadach współżycia społecznego czy ustalonych zwyczajach (art. 56 k.c.). Sąd uznał zatem, iż odwołanie w tej części, jako nieuzasadnione, podlega oddaleniu.

W związku z wyrokiem Sądu Antymonopolowego, stwierdzającym naruszenie przez ZDK przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, spółka PORTHOS pismem z dnia 5 lipca 1999 r. zwróciła się do ZDK z propozycją podjęcia rozmów odnośnie wynajęcia Spółce lokalu użytkowego będącego w zasobach ZDK.

Spółka PORTHOS zwróciła uwagę, iż w wyniku naruszenia przez ZDK zakazu stosowania praktyk monopolistycznych przy zawieraniu umowy najmu lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15, o który to lokal starała się spółka PORTHOS, a następnie wobec przekazania ww. lokalu bibliotece - utrudnione stało się przekazanie lokalu będącego przedmiotem ustaleń między stronami. Zwróciła się zatem do ZDK o przedstawienie propozycji, co do wynajmu innego równorzędnego lokalu na podobnych, do już ustalonych, warunkach.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie ZDK, w piśmie z dnia 26 lipca 1999 r., stwierdził, iż powołany wyrok nie zobowiązuje go do złożenia spółce PORTHOS oferty wynajmu lokalu poza obowiązującymi w tej mierze trybami. Zaprosił jednocześnie spółkę PORTHOS do udziału w konkursie ofert na najem lokali użytkowych, organizowanych cyklicznie co 3 – 4 miesiące.

Wobec powyższego spółka PORTHOS wniosła o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie niewykonania wyroku Sądu Antymonopolowego. W swym wniosku z dnia 16 grudnia 1999 r., jak również w piśmie z dnia 6 marca 2000 r. (podtrzymującym złożony wniosek) Spółka akcentowała, iż bezzasadnym jest twierdzenie, iż prawomocny wyrok Sądu, stwierdzający stosowanie przez ZDK praktyk monopolistycznych, nie nakłada na niego żadnych obowiązków. Fakt wynajmowania przez inny podmiot lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15 w chwili wydawania decyzji w sprawie, której przedmiotem był przedmiotowy lokal, nie może przesądzać o zwolnieniu ZDK z obowiązku wykonania tej decyzji. W przeciwnym razie, jak podnosi Spółka, oznaczałoby to, że tworzenie faktów dokonanych przez podmiot naruszający przepisy prawa, stanowi jego ochronę przed zastosowaniem sankcji wobec niego.

Spółka PORTHOS podkreśliła, iż ze względu na tryb postępowania przed Urzędem i później (w przypadku złożenia odwołania) postępowania przed Sądem zmiany, jakie w międzyczasie naruszający przepisy dokonał, mogłyby - przyjmując interpretację ZDK - spowodować, że decyzje Prezesa Urzędu stałyby się bezskuteczne wobec niego. Zatem pogląd zaprezentowany przez ZDK w sprawie nie może zostać uznany za słuszny.

Spółka podkreśliła, iż w przedmiotowej sprawie stwierdzono naruszenie przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów i zobowiązano naruszającego, tj. ZDK do dokonania czynności wolnych od wad, m.in. do zaniechania narzucania w rokowaniach ukierunkowanych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego od spełnienia uciążliwych warunków. ZDK winien więc się do nich zastosować.

Spółka PORTHOS podtrzymała jednocześnie chęć ugodowego rozwiązania sprawy.

Ustosunkowując się do zarzutu zawartego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania i pism spółki PORTHOS, ZDK podniósł, iż po wydaniu powołanego wyroku przy wynajmie lokali użytkowych przestrzegał obowiązków wynikających z jego treści. Stwierdził, iż z sentencji nie wynika, aby nałożono na niego obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego. W jego opinii przedmiotowy wyrok ustala tylko zasady, które ZDK powinien przestrzegać przy wynajmowaniu lokali użytkowych, którymi zarządza. ZDK podkreślił, że lokal, o którym mowa jest w niniejszej sprawie w momencie wyrokowania był już wynajęty innemu najemcy i fakt ten był znany zarówno Urzędowi, jak i Sądowi. Przyjęcie zaś stanowiska, iż powołany wyrok Sądu Antymonopolowego zobowiązuje ZDK do dostarczenia lokalu zamiennego, byłby jego niedopuszczalną nadinterpretacją.

W toku postępowania administracyjnego spółka PORTHOS podtrzymała swoje stanowisko zawarte w swym wniosku i wcześniejszym piśmie. Spółka podkreśliła jedynie (pismo z dnia 6 września 2000 r.), iż gdyby przyjąć argumenty zgłoszone przez ZDK, należałoby uznać nieskuteczność każdej decyzji Prezesa Urzędu. Stwierdzenie bowiem stosowania praktyk monopolistycznych oraz nakazanie zaprzestania ich stosowania po przeprowadzeniu długiego postępowania, powodowałoby, iż taka decyzja, w związku ze stworzeniem nowej sytuacji (fakty dokonane), właściwie zawsze byłaby niemożliwa do wykonania.

Uznając stan faktyczny sprawy za wyjaśniony, Prezes Urzędu wezwał ZDK (pismo z dnia 7 września 2000 r.) do przedstawienia informacji na temat wielkości przychodu i osiągniętych wyników finansowych. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów w wypadku, gdy przedsiębiorca nie wykonuje decyzji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i 3, art. 9 oraz art. 11a ust. 4 i 5, lub wyroków sądów zmieniających taką decyzję, jest obowiązany wpłacić za każdy rozpoczęty miesiąc niewykonania w terminie decyzji lub wyroku sądu karę

pieniężną w wysokości 1% przychodu, przez który rozumie się – stosownie do art. 2 pkt 10 ww. ustawy - 1/12 przychodu uzyskanego w roku podatkowym poprzedzającym dzień wydania decyzji Prezesa UOKiK, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych lub osób fizycznych.

Pismem z dnia 28 września 2000 r. ZDK zanegował zasadność żądania przez Prezesa Urzędu danych dotyczących przychodu osiągniętego przez ZDK i odmówił ich udostępnienia. W jego ocenie, brak materiału dowodowego potwierdzającego fakt niewykonania przez ZDK wyroku Sądu Antymonopolowego oraz brak merytorycznego uzasadnienia dla wniosku o wszczęcie postępowania kontrolnego, czyniło powyższe żądanie nieuzasadnionym.

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2001 r. Prezes Urzędu poinformował strony o wejściu w życie z dniem 1 kwietnia 2001 r. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319), która zastąpiła ustawę z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów. W świetle art. 113 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postępowania wszczęte na podstawie przepisów uprzednio obowiązującej ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów prowadzi się na podstawie przepisów tejże ustawy.

W związku z powyższym Prezes Urzędu zawiadomił strony, iż wszczęte na wniosek spółki PORTHOS postępowanie toczy się od tej chwili w sprawie nałożenia na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów kary pieniężnej za niewykonanie przez Gminę Warszawa – Centrum Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r. (sygn. akt XVII Ama 26/99).

Jednocześnie ZDK ustanowił w sprawie pełnomocnika (został nim adwokat – Pan Jan Rostański), który pismem z dnia 9 maja 2001 r. przedstawił żądane informacje na temat przychodu osiąganego przez ZDK z tytułu wynajmowania lokali użytkowych w ostatnich latach. W piśmie tym przedstawiono również inne informacje związane z prowadzoną przez ZDK działalnością, w tym dane na temat ilości posiadanych lokali użytkowych i ich ogólnej powierzchni, procentu niewykorzystanych powierzchni, wyposażenia oferowanych lokali, przyjętego sposobu podziału lokali ze względu na ich położenie (strefy), średniego poziomu stawek czynszu w lokalach użytkowanych z podziałem na strefy.

W uzupełnieniu powyższych danych i informacji przekazano (pismo z dnia 23 maja 2001 r.) dokumenty obrazujące osiągnięte przez ZDK dochody.

ZDK wniósł o ograniczenie spółce PORTHOS dostępu do informacji i dokumentów zawartych w ww. pismach.

Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 27 czerwca 2001 r. ograniczył spółce PORTHOS prawo wglądu do materiału dowodowego dołączonego do akt postępowania, a zawartego w pismach z dnia 9 maja 2001 r. i z dnia 23 maja 2001 r.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Warunkiem podjęcia decyzji o karze pieniężnej - o której jest mowa w art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorców, w drodze decyzji, karę pieniężną w

wysokości stanowiącej równowartość od 10 do 1 000 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji wydanych na podstawie art. 9, 18 ust. 1, art. 19 ust. 2 i art. 20 ust. 2 i 4, postanowień wydanych na podstawie art. 60 ust. 1 lub wyroków sądu antymonopolowego wydanych na podstawie art. 479³¹ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego - jest istnienie prawomocnego i nadającego się do wykonania orzeczenia.

W przedmiotowej sprawie orzeczeniem takim jest wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r., który to wyrok – w wyniku nie złożenia kasacji przez żadną ze stron – stał się orzeczeniem prawomocnym.

Powołany wyrok precyzyjnie określa stwierdzone praktyki. Zachowanie rynkowe ZDK wyczerpywało znamiona dwóch przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, a mianowicie art. 5 ust. 1 pkt 6 i 7 ww. ustawy (zbieg podstaw prawnych). Bezprawność działań ZDK polegała na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych, poprzez:

1. uzależnianie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego od przejęcia przez drugą stronę wierzytelności ciężących na poprzednim najemcy lokalu, a więc świadczenia nie związanego z przedmiotem umowy (zachowanie sprzeczne z dyspozycją art. 5 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy);
2. narzucanie w rokowaniach ukierunkowanych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego spełnienia przez najemcę uciążliwych warunków, wykraczających poza obciążający go obowiązek uiszczania czynszu najmu, dodatkowych zobowiązań w zakresie zapłaty przez najemcę: nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę oraz kosztów ochrony lokalu za okres poprzedzający zawarcie umowy najmu (zachowanie sprzeczne z dyspozycją art. 5 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy).

Tak samo bez niedomówień i możliwości różnej interpretacji powołany wyrok wyraża obowiązek zachowania się ZDK na rynku, nakazując zaprzestania stosowania tych praktyk. Tym samym wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 23 czerwca 1999 r. posiada wszystkie cechy orzeczenia wykonalnego.

Wobec prawomocności wzmiankowanego rozstrzygnięcia ZDK miał więc obowiązek dostosować się do jego postanowień. Nie dostosowując się do nakazu zawartego w decyzji i wyroku Sądu naraził się na sankcje prawne przewidziane w powołanym wyżej art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (poprzednio ujęte w art. 15 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów).

Jak wynika z brzmienia wyroku Sądu i decyzji Prezesa Urzędu nakaz tam wyrażony oznacza dla ZDK przede wszystkim obowiązek wynajęcia spółce PORTHOS lokalu użytkowego przy ul. Marszałkowskiej 9/15 w Warszawie, o który to lokal starała się Spółka i który został jej przyznany uchwałą Zarządu Dzielnicy Śródmieście z dnia 20 sierpnia 1996 r., a jedynie wskutek działań ZDK stanowiących, orzeczone w sprawie, praktyki monopolistyczne, nie doszło do zawarcia umowy najmu tego lokalu.

Odnosząc bowiem powołany wyrok, nakazujący ZDK zaniechania działań polegających na „narzucaniu w rokowaniach ukierunkowanych na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego spełnienia przez najemcę uciążliwych warunków, wykraczających poza obciążający go obowiązek uiszczania czynszu najmu, dodatkowych zobowiązań w zakresie zapłaty przez najemcę: nieuiszczonego czynszu najmu obciążającego poprzedniego najemcę oraz kosztów ochrony lokalu” oraz na „uzależnianiu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego od przejęcia przez drugą stronę wierzytelności ciężących na poprzednim najemcy lokalu, a więc świadczenia nie związanego z przedmiotem umowy” do sytuacji spółki PORTHOS - należy stwierdzić, iż oferta wynajmu lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15

złożona przez nią w 1996 r., podtrzymana pismem z dnia 5 lipca 1999 r. (uwzględniająca możliwość wynajęcia innego, równorzędnego lokalu), powinna być rozpatrzona przez ZDK pod kątem sformułowanych w ww. wyroku nakazów zaniechania stosowanych praktyk monopolistycznych w aspekcie nawiązywania stosunku najmu. Mając zaś na uwadze fakt, iż strony doszły do porozumienia, co do wszystkich koniecznych warunków umowy najmu tegoż lokalu, nie powinno być przeszkód do wynajęcia go właśnie spółce PORTHOS na warunkach już ustalonych, z ewentualną korektą wysokości czynszu.

Jak wynika z przeprowadzonego ówczasie postępowania antymonopolowego to działania ZDK, który nadużywając swej siły rynkowej próbował w trakcie negocjacji przerzucić na spółkę PORTHOS niczym nieuzasadnione, dodatkowe obowiązki i ciężary, spowodowały, iż wycofał się on z zawarcia umowy wynajmu lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15. Oczywistym jest zatem, iż zaniechanie tych działań (stosownie do nakazu Sądu) winno skutkować podpisaniem przedmiotowej umowy, co dopiero stanowiłoby wykonanie wyroku Sądu Antymonopolowego.

Tym niemniej dokonując analizy sprawy w powyższym aspekcie należy również wziąć pod uwagę fakt podjęcia przez spółkę PORTHOS starań o ugodowe zakończenie zaistniałego sporu, co do wykonania wyroku i uwzględnic gotowość Spółki do przyjęcia także innego lokalu, a nie tylko tego przy ul. Marszałkowskiej, który został wcześniej zagospodarowany na potrzeby biblioteki.

Mając zatem na uwadze obiektywne trudności w wynajęciu spółce PORTHOS lokalu przy ul. Marszałkowskiej oraz to, iż wyraziła ona zgodę na przyznanie jej innego, równorzędnego lokalu – można w opinii Prezesa Urzędu uznać, iż wykonanie orzeczenia, które zapadło w przedmiotowej sprawie, mogłoby nastąpić również poprzez wynajęcie innego lokalu o podobnych cechach i zbliżonej lokalizacji, jak ten przy ul. Marszałkowskiej. Wynajęcie takiego lokalu winno nastąpić w sposób odpowiadający treści nakazu jaki zawarto w ww. orzeczeniach, a więc bez obciążania spółki PORTHOS dodatkowymi obowiązkami i ciężarami ponad te, które wynikają z umowy najmu.

Mimo różnych propozycji ze strony spółki PORTHOS, które miały ułatwić wykonanie wyroku Sądu Antymonopolowego - ZDK odmówił podjęcia rozmów odnośnie wynajęcia lokalu znajdującego się w jego zasobach.

Natomiast zaproszenie spółki PORTHOS do złożenia oferty w normalnym trybie nie może być uznane za zastosowanie się do postanowień wyroku. Fakt, iż w powyższym zakresie obowiązują ZDK przepisy wewnętrzne (zarządzenie Prezesa Urzędu m.st. Warszawy) regulujące tryb wynajmowania lokali należących do Gminy Warszawa – Centrum, nie może stanowić usprawiedliwienia dla działań sprzecznych z nakazami wyrażonymi w prawomocnych wyrokach sądowych. Nie mogą one ograniczać także możliwości wykonania wyroku Sądu Antymonopolowego czy też decyzji Prezesa Urzędu. Wewnętrzne instrukcje, zarządzenia (regulujące pewne kwestie organizacyjne) nie mogą bowiem stać na przeszkodzie realizacji przepisów ustawy antymonopolowej, a to na podstawie tej ustawy stwierdza się stosowanie przez podmiot określonej praktyki monopolistycznej (praktyki ograniczającej konkurencję) i nakazuje się zaniechania jej stosowania. Tym samym powoływanie się przez ZDK na określone zapisy ww. zarządzenia, które rzekomo uniemożliwiają przyznanie lokalu spółce PORTHOS poza przyjętym w nim trybie (złożenie oferty i uczestniczenie w konkursie) jest nieuzasadnione.

Ponadto należy podkreślić, iż spółka PORTHOS uczestniczyła już w konkursie organizowanym przez ZDK na wynajęcie lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15. Jej oferta była jedyną która wpłynęła do ZDK, a spółka PORTHOS była jedynym podmiotem

zainteresowanym wynajęciem tego lokalu. ZDK wykorzystując zaistniałą sytuację przyznał ten lokal spółce PORTHOS, jednak zaproponowane warunki wynajmu - ocenione w toku postępowania antymonopolowego, jako przejaw nadużywania pozycji dominującej na rynku i uznane jako praktyki monopolistyczne - nie mogły zostać przyjęte przez spółkę PORTHOS (Spółka nie zgodziła się na podpisanie umowy przelewu wierzytelności w zaproponowanej przez ZDK formie i nie zobowiązała się do spłaty zadłużenia, jakie obciążało przedmiotowy lokal, zwłaszcza, że kwota ta została zwiększona o koszty ochrony lokalu w okresie, gdy nie był on wynajmowany). W efekcie powyższego ZDK odstąpił od zawarcia z nią umowy najmu.

W tym kontekście zaproszenie Spółki do złożenia kolejnej oferty i do uczestniczenia w konkursie na wynajem lokali użytkowych jest ze strony ZDK nadużyciem.

W toku niniejszego postępowania ZDK podniósł, iż wbrew twierdzeniom spółki PORTHOS, przestrzegał obowiązków wynikających z treści wyroku Sądu Antymonopolowego. W jego opinii z sentencji wyroku nie wynika, aby nałożono na niego obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego, a Sąd nakazał jedynie zaniechania stwierdzonych praktyk w przyszłości, ustalając jedynie zasady, które ZDK winien przestrzegać przy wynajmowaniu lokali użytkowych przez siebie zarządzanych.

Odnosząc się do przedstawionych argumentów należy przede wszystkim podnieść, iż rozstrzygnięcie wydane w przedmiotowej sprawie nie nakłada na ZDK obowiązku pozytywnych działań. Prezes Urzędu, a następnie Sąd Antymonopolowy w swych orzeczeniach nakazali jedynie zaniechania stosowania praktyk monopolistycznych. Jednakże dostosowanie się do owego nakazu i zaniechanie sprzecznych z prawem antymonopolowym zachowań, winno doprowadzić do naprawienia zaistniałej sytuacji (tj. faktu niepodpisania umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Marszałkowskiej 9/15!), która powstała w wyniku tychże sprzecznych z prawem zachowań ZDK. Zatem **konsekwencją zaniechania w odniesieniu do spółki PORTHOS sprzecznych z prawem działań, powinno być podpisanie z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu, ewentualnie - za jej zgodą - innego, równorzędnego lokalu.**

Należy jednocześnie zaakcentować, iż przyjęcie prezentowanej przez ZDK argumentacji spowodowałoby, że w odniesieniu do przedsiębiorcy bezpośrednio poszkodowanego wskutek stosowania praktyk monopolistycznych - który wykazał inicjatywę i poprzez złożenie wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego doprowadził do wydania decyzji stwierdzającej stosowanie praktyk monopolistycznych, orzeczonej przecież w interesie publicznoprawnym - decyzja taka byłaby nieskuteczna. Byłoby to jawnym naruszeniem porządku prawnego i zasad współżycia społecznego.

Zachowanie ZDK należy wyjątkowo negatywnie ocenić zwłaszcza w kontekście wyrażanej chęci ugodowego załatwienia niniejsze sprawy przez spółkę PORTHOS, która przejawiała gotowość podjęcia negocjacji w aspekcie wynajęcia innego lokalu, który odpowiadałby cechom lokalu przy ul. Marszałkowskiej.

Reasumując, skoro zachowanie ZDK na rynku jest niezgodne z treścią wydanych w sprawie orzeczeń, to zachodzą warunki do zastosowania kary pieniężnej na zasadach określonych w przepisie art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do przywołanego już wyżej art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorców, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość od 10 do 1 000 euro za każdy dzień zwłoki

w wykonaniu decyzji wydanych na podstawie art. 9, 18 ust. 1, art. 19 ust. 2 i art. 20 ust. 2 i 4, postanowień wydanych na podstawie art. 60 ust. 1 lub wyroków sądu antymonopolowego wydanych na podstawie art. 479³¹ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego; karę pieniężną nakłada się, licząc od daty wskazanej w decyzji.

Dla wymierzenia kary w prawidłowej wysokości kluczowym jest sprecyzowanie, z jakim momentem należy wiązać początek naliczania kary. Powołany przepis mówi o tym, iż *karę pieniężną nakłada się, licząc od daty wskazanej w decyzji*.

Niewątpliwie wskazując tę datę należy uwzględnić czas, jaki potrzebny jest do zastosowania się do nakazu zawartego w decyzji bądź wyroku, a więc określić termin, w jakim strony zobowiązane były do wykonania wyroku. Zgodnie z orzecnictwem antymonopolowym, termin wykonania wyroku Sądu Antymonopolowego powinien uwzględnić także czas niezbędny do spełnienia należnego obowiązku (wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 19 listopada 1991 r. – sygn. akt XVII Amr 13/91).

Wyrok Sądu Antymonopolowego został wydany w dniu 23 czerwca 1999 r. Od ww. wyroku nie została wniesiona kasacja, a zatem przedmiotowy wyrok uprawomocnił się.

Spółka PORTHOS pismem z dnia 5 lipca 1999 r. zwróciła się do ZDK o przedstawienie propozycji odnośnie zapewnienia Spółce wynajmu lokalu użytkowego będącego w zasobach ZDK. Jej propozycja uwzględniała fakt przekazania lokalu przy ul. Marszałkowskiej 9/15 na potrzeby biblioteki. Mając powyższe na uwadze, co istotnie utrudniałoby przekazanie lokalu będącego przedmiotem ustaleń między stronami, Spółka zwróciła się do ZDK o przedstawienie propozycji co do wynajmu innego równorzędnego lokalu na podobnych, do już ustalonych, warunkach.

Fakt, iż spółka PORTHOS wystosowała swoją propozycję w dość krótkim czasie od wydania wyroku, mogło oznaczać, iż ZDK nie był jeszcze gotowy dostosować się do obowiązku zawartego w wyroku i nie mógł zaproponować Spółce podpisania umowy najmu. Tym niemniej ówczesnie zadeklarowana gotowość podjęcia negocjacji bądź prośba skierowana do Spółki o pewne opóźnienie w zawarciu takiej umowy – byłaby przyjęta przez Prezesa Urzędu ze zrozumieniem i nie zostałaby uznana za zwłokę w wykonaniu wyroku.

Jednakże oświadczenie złożone w piśmie skierowanym do spółki PORTHOS z dnia 26 lipca 1999 r., gdzie ZDK stwierdził, iż powołany wyrok nie zobowiązuje go do złożenia jej oferty wynajmu lokalu poza obowiązującymi w tej mierze trybami, wyrażało brak aprobaty do propozycji Spółki i oznaczało wyraźną odmowę wykonania wyroku.

Tym samym ZDK od początku stał na stanowisku, iż w powyższym zakresie nie wykona on obowiązku wynikającego z wyroku. Stanowisko to zresztą było podtrzymywane w toku całego postępowania kontrolnego, najpierw na etapie postępowania wyjaśniającego, a następnie w toku postępowania administracyjnego.

Prezes Urzędu uznał zatem, iż datą od której ZDK pozostaje w zwłoce z wykonaniem wyroku jest data ww. pisma, w którym ZDK oświadczył spółce PORTHOS, iż powołany wyrok nie zobowiązuje go do wynajęcia jej lokalu, a więc dzień **26 lipca 1999 r.**

ZDK podtrzymywał swoje stanowisko przez całe postępowania, nie wykonując tym samym wyroku Sądu do dnia poprzedzającego dzień wydania niniejszej decyzji. Zatem wyrok Sądu Antymonopolowego pozostaje niewykonany już przez okres 778 dni.

Zgodnie z art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, gdy przedsiębiorca nie wykonuje wyroku Sądu Antymonopolowego (decyzji Prezesa Urzędu),

może zostać nałożona na niego kara w wysokości stanowiącej równowartość od 10 do 1 000 euro za każdy dzień zwłoki w ich wykonaniu.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uznał, iż odpowiadającą stopniowi zawinienia i szkodliwości czynu, będzie kara pieniężna w wysokości **50 euro** za każdy dzień zwłoki.

Kwota 50 euro stanowi równowartość 192,72 zł. Wartość euro przeliczona została na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski 29 grudnia 2000 r. - Tabela nr 252/A/NBP/2000, stosownie do art. 115 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym wartość euro, o której mowa w przepisach ustawy, podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary. Tym samym **nałożona na ZDK kara pieniężna wynosi 149.936,16 zł**, co jest iloczynem wysokości nałożonej kary i ilości dni, kiedy to ZDK pozostaje w zwłoce w wykonaniu wyroku Sądu Antymonopolowego.

Nakładając karę w ustalonej wyżej wysokości, Prezes Urzędu wziął przede wszystkim pod uwagę stopień zawinienia ZDK. Jak wykazano powyżej, ZDK już od ponad dwóch lat uchyla się od udostępnienia lokalu spółce PORTHOS, mimo, iż ta wystąpiła z propozycją, która miała ułatwić ZDK zastosowanie się do treści wyroku. W kwietniu 2000 r. ZDK został też poinformowany przez Prezesa Urzędu o toczącym się w przedmiotowej sprawie postępowaniu administracyjnym. Mimo to nie zmienił swego stanowiska.

Negatywna postawa ZDK odnośnie ugodowego zakończenia sprawy, co proponowała spółka PORTHOS, oznacza, iż to ZDK ponosi winę za niewykonanie wyroku Sądu Antymonopolowego. Warto w tym miejscu podkreślić, iż obowiązek podjęcia takich działań leżał po stronie ZDK, gdyż to właśnie ZDK jako strona, której nakazano zaniechania praktyk monopolistycznych, został zobligowany do wykonania wyroku. Uchylenie się od wykonania prawomocnego wyroku sądu jest działaniem bezprawnym i wysoce szkodliwym z punktu widzenia praworządności.

Należy ponadto podkreślić, iż zachowanie ZDK nieprzychylnie dla rozstrzygnięcia, które zapadło w przedmiotowej sprawie, w sposób oczywisty skierowane jest przeciwko przedsiębiorcy, który wystosowując wniosek o wszczęcie postępowania antymonopolowego, przyczynił się do wydania niekorzystnych dla ZDK orzeczeń. Można zatem dopatrywać się w zaistniałej sytuacji pewnego rodzaju retorsji wobec spółki PORTHOS za to, iż wystąpiła ona przeciwko ZDK. Nałożona kara, powinna być zatem na tyle dolegliwa, aby doprowadziła do wykonania wyroku w tej sprawie, jak również przeciwdziałała przyszłym zachowaniom ZDK skierowanym wobec przedsiębiorców, którzy wystąpili przeciwko niemu na drogę postępowania sądowego bądź administracyjnego (w tym antymonopolowego), tak by obawa przed represjami nie doprowadziła do zaniechania takich wystąpień.

Niebezpiecznym zjawiskiem, któremu również przeciwdziałać ma niniejsza kara, jest groźba utrwalenia się wśród przedsiębiorców świadomości o nieskuteczności działań podejmowanych przez Prezesa Urzędu, czy też Sąd Antymonopolowy. Trudno bowiem przyjąć, aby postępowanie przedsiębiorcy, wobec którego orzeczono stosowanie praktyk monopolistycznych, sprzeciwiało się prawomocnym wyrokom Sądu Antymonopolowego i decyzjom Prezesa Urzędu.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Karę należy wpłacić na konto:

NBP O/O Warszawa 10101010-7878-223-1

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

Otrzymują:

Pani

Mirosława Wyderka

Pełnomocnik spółki PORTHOS

JURISconsulting

Kancelaria Prawnicza

Z. A. Kaleta i inni spółka komandytowa

ul. Smyczkowa 12 m. 15

02-678 Warszawa

Pan

Jan Rostafiński

Pełnomocnik Gminy Warszawa – Centrum

Zarządu Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście

M. Kmiecik G. Choina J. Rostafiński

Kancelaria Prawnicza „Prokurent” s.c.

ul. Łowicka 60, lok. 9/10

02-531 Warszawa