



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA W ŁODZI**

ul. Piotrkowska 120  
90-006 Łódź  
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12  
e'mail:lodz@uokik.gov.pl

RŁO-411-7(10)/11/RB

Łódź, dnia 30 grudnia 2011 r.

**DECYZJA NR RŁO 49/2011**

- I.** Na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

**- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

**uznaje się za ograniczającą konkurencję** i naruszającą zakaz, o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 2 pkt 5 tej ustawy, praktykę polegającą na nadużywaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi, pozycji dominującej na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych tej Spółdzielni zlokalizowanych w Łodzi, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych, poprzez odmowę udostępnienia Stowarzyszeniu Telewizji Kablowej „TV-SAT 364” z siedzibą w Łodzi, tych zasobów mieszkaniowych w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w postaci postawienia niezgodnego z prawem warunku, polegającego na wymaganiu pozyskania i doręczenia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których dotyczyć ma inwestycja **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 27 czerwca 2011.**

- II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

**- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

**nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi, karę pieniężną w wysokości 25.796 zł.** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych) płatną do budżetu państwa, w związku z naruszeniem zakazu określonego w art. 9 ust. 1 i 2 pkt 5 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. w zakresie opisanym w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

- III.** Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz. 1071, ze zm.), w związku z art. 83 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do jej art. 33 ust. 6

**– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**postanawia się obciążyć** Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk ograniczających konkurencję oraz zobowiązuje się Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 16,95 zł (słownie: szesnaście złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwanego dalej „Prezesem Urzędu” – wpłynęło zawiadomienie dotyczące stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi – zwaną dalej: „Spółdzielnią” – praktyk ograniczających konkurencję, polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych do instalowania sieci telekomunikacyjnej, poprzez uzależnienie wyrażenia zgody Stowarzyszeniu Telewizji Kablowej TV-SAT 364 z siedzibą w Łodzi – zwanemu dalej: „TV-SAT 364” – na zainstalowanie urządzeń telekomunikacyjnych i przeprowadzanie linii kablowych na nieruchomości, od przedstawienia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych, których dotyczyć ma inwestycja na jej instalację, a w konsekwencji odmowę zgody na świadczenie usług telekomunikacyjnych. W związku z powyższym Prezes Urzędu wszczął postępowanie wyjaśniające, czy na lokalnym rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych, nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzasadniające wszczęcie postępowania antymonopolowego, w tym, czy sprawa ma charakter antymonopolowy (sygn. akt RŁO-400-20/10/RB). W wyniku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu uzyskał od Spółdzielni informację (w piśmie z dnia 29 listopada 2010 r.), iż warunkiem, jaki między innymi musi spełnić przedsiębiorca telekomunikacyjny, aby uzyskać dostęp do jej zasobów mieszkaniowych w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych jest pozyskanie i doręczenie pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których ma dotyczyć inwestycja (dowód: karta 73). Prezes Urzędu uznał, iż oceniane zachowanie Spółdzielni na rynku udostępniania jej zasobów mieszkaniowych może oddziaływać w sposób antykonkurencyjny na rynki powiązane – rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych.

W związku z powyższym Prezes Urzędu wszczął w dniu 22 września 2011 r. postępowanie antymonopolowe w sprawie stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi, praktyk ograniczających konkurencję, poprzez nadużywanie pozycji dominującej na rynku udostępniania jej zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Łodzi poprzez odmowę udostępnienia Stowarzyszeniu Telewizji Kablowej „TV-SAT 364” z siedzibą w Łodzi, zasobów mieszkaniowych w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w postaci postawienia niezgodnego z prawem warunku, polegającego

na wymaganiu pozyskania i doręczenia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których dotyczyć ma inwestycja, co może stanowić naruszenie zakazu, o którym mowa w art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) – zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów” – o czym zawiadomił Spółdzielnię (dowód: karty Nr 1-2).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w piśmie z dnia 10 października 2011 r. Spółdzielnia wniosła o oddalenie zarzutów lub umorzenie postępowania. W uzasadnieniu wspomnianego wniosku Spółdzielnia podniosła, iż przedstawiony powyżej warunek został podniesiony w trakcie negocjacji, niejako w odpowiedzi na nalegania ze strony TV-SAT 364 na możliwość wykonania własnych kanałów teletechnicznych z rur ochronnych (które miały stać się wyłączną własnością TV-SAT 364). Ponadto warunek ten wynikał z wątpliwości Spółdzielni co do możliwości udostępnienia zasobów mieszkaniowych, bez zgody współwłaścicieli nieruchomości. Wątpliwości te wynikały również ze stanowiska doktryny w tym zakresie (jednakże Spółdzielnia nie wskazała przykładowych stanowisk komentatorów). Spółdzielnia poinformowała również, iż w czerwcu 2011 r. odstąpiła od warunku dostarczenia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Jednakże w tym zakresie Spółdzielnia wskazała na wymagania organów budowlanych, co do uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli przez inwestora w celu wydania pozwolenia na budowę. Wskazała także na stanowisko organu samorządu terytorialnego właściwego do spraw ochrony środowiska na potrzeby uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów rosnących na nieruchomościach stanowiących współwłasność. Spółdzielnia podniosła również, iż podobne wątpliwości miał także Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Co do braku udostępniania baz adresowych współwłaścicieli nieruchomości, Spółdzielnia nadmieniała, iż nie prowadzi rejestru osób zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych i uzyskiwanie wszelkich informacji wiąże się z ponoszeniem odpowiednich kosztów (dowód: karty Nr 94-98).

### **Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Stowarzyszenie Telewizji Kablowej TV-SAT 364 z siedzibą w Łodzi jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług telekomunikacyjnych (telewizja kablowa, telefonia stacjonarna, Internet), wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem nr KRS 0000049484, a także do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych od numerem 1807. (dowód: karta Nr 66).

Spółdzielnia Mieszkaniowa imienia Stefana Batorego z siedzibą w Łodzi jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138444. (dowód: karty Nr 53-59). Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) – zwanej dalej: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych” – celem spółdzielni mieszkaniowych 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. Ponadto spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 6 cyt. ustawy).

Usługi telekomunikacyjne na terenie Spółdzielni świadczy 8 innych operatorów telekomunikacyjnym, konkurentów TV-SAT 364, jn.:

a) TOYA Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,

- b) DIALOG S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
- c) Telekomunikacja Polska S.A. z siedzibą w Warszawie,
- d) FORWEB s. c. w Łodzi,
- e) Radio-Net s. c. Dariusz Zieliński w Łodzi,
- f) Eventus PHU s. c. P.L. Burzyńscy w Łodzi,
- g) LNet Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- h) Elsnet s. c. M. Krakowiak w Łodzi.

Z wyżej wymienionych przedsiębiorców usługi telekomunikacyjne w zakresie dostępu do telewizji kablowej świadczą TOYA Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz DIALOG S.A. z siedzibą we Wrocławiu. (dowód: karty Nr 6 i 7). Wskazani powyżej przedsiębiorcy telekomunikacyjni nie zostali zobowiązani do pozyskania i doręczenia do Spółdzielni pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których dotyczyć ma inwestycja (dowód: Nr karta 52).

Umowy zawarte z ww. przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi świadczącymi usługi telewizji kablowej ustalają następujące obowiązki i uprawnienia stron. I tak:

- W umowie z dnia 1 czerwca 1999 r. TOYA Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi zobowiązała się do (*tajemnica Przedsiębiorcy*) (dowód: karty Nr 28-33).
- W umowie z dnia 10 sierpnia 2005 r. zawartej z DIALOG S.A. z siedzibą we Wrocławiu, Spółdzielnia udostępniła swoje zasoby mieszkaniowe w celu budowy i rozbudowy publicznej i wewnętrznej sieci telekomunikacyjnej, instalacji osprzętu i infrastruktury telekomunikacyjnej, eksploatacji i konserwacji wskazanych rzeczy. (*tajemnica Przedsiębiorcy*) (dowód: karty Nr 34-42).

Według stanu na dzień 25 czerwca 2010 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni znajdowało się 7.025 lokali mieszkalnych. Zarządcą nieruchomości budynkowych położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielnia jest sama Spółdzielnia. (dowód: karty Nr 6 i 52).

W dniu 25 sierpnia 2009 r. TV-SAT 364, w związku z zapytaniami mieszkańców o możliwość uruchomienia sieci kablowej, przedstawiło Spółdzielni prośbę o zgodę na wejście do budynków mieszkalnych oraz określenie warunków tej zgody. We wskazanym piśmie TV-SAT 364 przedstawiło informacje o świadczonych usługach (dowód: karta Nr 43). W odpowiedzi, Spółdzielnia pismem z dnia 16 listopada 2009 r., poinformowała, iż wyraża zgodę na wejście do budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu obecnie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej Telekomunikacji Polskiej S.A. z siedzibą w Warszawie oraz po uiszczeniu jednorazowej opłaty w wysokości (*tajemnica Przedsiębiorcy*)zł. (ważnej przez okres trzech lat. (dowód: karta Nr 44).

Pismem z dnia 7 grudnia 2009 r. TV-SAT 364 zwróciło uwagę na ówczesnie obowiązujący przepis art. 140 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800, ze zm.)<sup>1</sup> – zwanej dalej: „Prawem telekomunikacyjnym”. Zgodnie z jego brzmieniem właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom oraz podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 Prawa telekomunikacyjnego, instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich

---

<sup>1</sup> Art. 140 Prawa telekomunikacyjnego został uchylony z dniem 17 lipca 2010 r. przez art. 71 pkt 8 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675)

eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie. Korzystanie z nieruchomości jest odpłatne, chyba że linia lub urządzenia telekomunikacyjne służą zapewnianiu telekomunikacji właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości, na ich wniosek. Ponadto TV-SAT 364 powołało się na uregulowania dotyczące nadużywania pozycji dominującej umiejscowione w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów oraz wskazał przykładowe orzecznictwo Prezesa Urzędu. W tymże piśmie TV-SAT 364 poprosiło o wskazanie faktycznej podstawy żądania opłaty w wysokości (*tajemnica Przedsiębiorcy*). Poza tym poproszono o wskazanie powodów wyznaczenia okresu ważności tejże opłaty. (dowód: karty Nr 45-47).

W dniu 30 grudnia 2009 r. Spółdzielnia poinformowała TV-SAT 364, że z powodu zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przestała być wyłącznym właścicielem nieruchomości wchodzących w skład jej majątku. W powyższej sytuacji przed omawianiem warunków umowy o dostępie do zasobów mieszkaniowych, niezbędne stało się, by TV-SAT 364 doręczyło pisemne zgody wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których dotyczyć będzie instalacja sieci telekomunikacyjnej (dowód: karta Nr 48).

W piśmie z dnia 5 lutego 2010 r. TV-SAT 364 podniosło, iż nie zgadza się z argumentacją Spółdzielni wskazaną w poprzednim piśmie. Wskazał, że dla inwestycji polegającej na położeniu kabli instalacji telekomunikacyjnej nie jest potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach. Zgodnie z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, jest wykonywany przez tą spółdzielnię jako zarząd powierzony. Powołując się na stanowisko doktryny w powyższym przedmiocie, TV-SAT 364 wywiódł, iż zarząd Spółdzielni uprawniony jest do samodzielnego udzielenia zgody na przeprowadzenie przez nieruchomość kabli telekomunikacyjnych. Według oceny TV-SAT 364 wskazany powyżej warunek dotyczący uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach jest niemożliwy do spełnienia. (dowód: karty Nr 49-50).

W odpowiedzi na powyższe Spółdzielnia, pismem z dnia 10 lutego 2010 r., poinformowała, że zamierzona przez TV-SAT 364 inwestycja ma niewątpliwie charakter czynności przekraczającej zwykły zarząd, bowiem ma na celu ingerowanie w sposób trwały w nieruchomość. W związku z powyższym wymagana jest do jej dokonania zgoda właścicieli lokali, będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości. (dowód: karta Nr 51).

W dniu 27 lipca 2010 r. TV-SAT 364 złożyło do Spółdzielni wnioski w trybie art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 Nr 106, poz. 675) – zwanej dalej „ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych”. TV-SAT 364 wyjaśniło również, iż złożony wniosek jest kontynuacją wcześniej podjętych działań mających na celu uzyskanie dostępu do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Powołując się na wskazany powyżej przepis ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, TV-SAT 364 podniosło, iż straciła na aktualności argumentacja Spółdzielni, odnosząca się do potrzeby uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli (dowód: karty Nr 61-62).

Pismem z dnia 13 sierpnia 2010 r. Spółdzielnia podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko w sprawie udostępniania swoich zasobów mieszkaniowych. (dowód: karta Nr 67).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 26 sierpnia 2010 r. TV-SAT 364 ponowiło wnioski w trybie art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Ponadto TV-SAT 364 wskazało, iż gruncie obowiązującej ustawy

o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w przypadku gdy korzystanie z nieruchomości ma służyć zapewnieniu usług telekomunikacyjnych podmiotom wskazanym w art. 33 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, to niezależnie od tego, czy następuje to na wniosek tych osób, czy też nie, przedsiębiorca telekomunikacyjny uprawniony jest do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Ponieważ planowana inwestycja ma na celu dostarczenie usług telekomunikacyjnych osobom zamieszkującym poszczególne nieruchomości – w szczególności właścicielom i osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu – to TV-SAT 364 uprawnione jest do bezpłatnego korzystania z przedmiotowych nieruchomości. W piśmie tym zwrócono także uwagę, że umowa o korzystanie z nieruchomości winna zostać zawarta w terminie 30 dni od złożenia wniosku. (dowód: karta Nr 65).

Pismem z dnia 17 września 2010 r. Spółdzielnia ponownie podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko w sprawie udostępniania zasobów mieszkaniowych celem świadczenia usług telekomunikacyjnych. (dowód: karta Nr 64).

W dniu 20 grudnia 2010 r. TV-SAT 364, w związku ze wskazanym powyżej stanowiskiem, poinformowało Spółdzielnię o komunikacie wydanym przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej. W komunikacie tym podkreślono, że ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wskazuje wprost na zarządcę jako stronę negocjacji i zarazem uprawnia go do wyrażenia zgody na dostęp do nieruchomości. Uznać zatem należy, iż zarządca nie może być z tych obowiązków zwolniony. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej stwierdził, że „O ile zatem, przed wypełnieniem spoczywającego na nim w tym zakresie obowiązku, zgodnie z przepisami prawa regulującymi zasady wykonywania zarządu powinien posiadać zgodę właścicieli lokali to taką zgodę powinien uzyskać. Pozostaje to jednak bez wpływu na ocenę istnienia po stronie zarządcy nieruchomości obowiązku zapewnienia dostępu do nieruchomości czy budynku, jak i na termin na zawarcie umowy dostępu zakreślony mocą art. 33 ust. 3 jak i 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.” (treść komunikatu dostępna na stronie internetowej <http://www.uke.gov.pl>). Powołując się na powyższe, TV-SAT 364 ponownie wezwało Spółdzielnię do zawarcia umowy o dostępie do jej zasobów mieszkaniowych (dowód: karty Nr 79-80).

Pismem z dnia 10 czerwca bieżącego roku, TV-SAT 364, w związku z prowadzonymi rozmowami, zwróciło się z prośbą o przedstawienie nowych warunków dostępu do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (dowód: karta Nr 123).

W odpowiedzi Spółdzielnia, pismem z dnia 27 czerwca 2011 r., wskazała następujące warunki dostępu do zasobów mieszkaniowych: (*tajemnica Przedsiębiorcy*). Spółdzielnia zrezygnowała z stawianego wcześniej warunku uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (dowód: karta Nr 124).

Analizując stan faktyczny sprawy Prezes Urzędu ustalił, iż w polskim prawie do dnia 17 lipca 2010 r. zasady dostępu do cudzej nieruchomości w celu wykonania infrastruktury telekomunikacyjnej były regulowane przez art. 140 ust. 1 Prawa telekomunikacyjnego. Przepis ten stanowił, że właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Od 17 lipca 2010 r. zagadnienie powyższe reguluje art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z tym przepisem właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości są obowiązani umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt. 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne, oraz

jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu, który doprowadził publiczną sieć telekomunikacyjną do nieruchomości, dostęp do: 1) budynku, 2) miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable doprowadzone do lokalu w tym budynku – w celu zapewnienia telekomunikacji.

Należy nadmienić, że zmiana w art. 33 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych w stosunku do dotychczasowego art. 140 ust. 1 Prawa telekomunikacyjnego polega na rozszerzeniu, regulowanego tym uchylanym przepisem, prawa drogi również na jednostki samorządu terytorialnego, którym prawo to jest niezbędne dla prowadzenia działalności w zakresie telekomunikacji. W art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych pozostawiono dotychczasową zasadę, że właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości jest obowiązany zezwalać na umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, doprecyzowując, iż nie są uniemożliwiającymi racjonalne korzystanie z nieruchomości w szczególności te działania, które nie prowadzą do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Regulacje zawarte w obecnie obowiązującym art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, dotyczące dostępu do cudzych nieruchomości w celu założenia urządzeń lub linii telekomunikacyjnych, nie są rozwiązaniem nowym. Należy zwrócić uwagę, że na gruncie ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności (tekst jednolity Dz. U. z 1995 r. Nr 117, poz. 564, ze zm.) funkcję taką pełnił art. 37 pkt 1, natomiast na gruncie ustawy z dnia 6 września 2000 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 73, poz. 852, ze zm.) art. 97, a następnie, po zmianie Prawa telekomunikacyjnego wspomniany powyżej art. 140 tego prawa.

Prezes Urzędu ustalił, że przychód Spółdzielni za 2010 r. wyniósł (*tajemnica Przedsiębiorcy*) zł (dowód: karty Nr 153-157).

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Dla uznania, że niniejsza sprawa ma charakter antymonopolowy, w pierwszej kolejności należy ustalić, czy i w jej okolicznościach doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego, co wynika z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a następnie wykazać, że zostały spełnione przesłanki stosowania praktyki ograniczającej konkurencję zarzucanej Spółdzielni, to jest przesłanki stosowania praktyki wskazanej w art. 9 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 tej ustawy.

#### Naruszenie interesu publicznoprawnego

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego i jako taka chroni interes ogólnospołeczny. W świetle art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów

przedsiębiorców i konsumentów. W czasie postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes Urzędu jest rzecznikiem interesu publicznego. Publicznoprawny charakter ustawy oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchomienie przewidzianych przez nią instrumentów. Tym samym warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów”. W wyroku z dnia 27 czerwca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że *interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy*”. Podobnie na temat interesu publicznego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wypowiedział się w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30 maja 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 4 lipca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 6 czerwca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00).

Powyższe stanowisko znalazło również potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt I CKN 1217/98) stwierdził, że *„ustawa antymonopolowa ma charakter publicznoprawny. Ingeruje, gdy w wyniku pewnych ogólnych zjawisk zagrożona jest sama instytucja konkurencji”*. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) Sąd Najwyższy dodał, iż naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu, jeżeli indywidualne pogwałcenie przepisów ustawy mogłoby w jakikolwiek sposób prowadzić do ustanowienia lub utrwalenia monopolistycznych praktyk rynkowych, które wywołują skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Z tak rozumianym „interesem publicznym” dobrze komponuje się rozumienie konkurencji jako „mechanizmu (procesu) sterującego zachowaniami uczestników rynków”. Sąd Najwyższy stwierdził bowiem w tym miejscu, że *„ustawa chroni konkurencję, jako mechanizm regulujący sposób funkcjonowania gospodarki. Czyni to w interesie publicznym”*. Dlatego *„pojęcie interesu publicznego należy interpretować przez pryzmat aksjologii ustawodawstwa antymonopolowego”*, a nie *„w sposób wąski i mechaniczny”*. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni bowiem istnienie mechanizmu konkurencji, jako optymalnego sposobu podziału dóbr w społecznej gospodarce rynkowej, zatem każde działanie wymierzone w ten mechanizm, godzi w interes publiczny (wyrok SN III SK 40/07). Kontynuując ocenę słuszności przedstawionej wyżej „konkurencyjnej”, ale zyskującej przewagę linii orzeczniczej należy wskazać, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy dobrem chronionym obok instytucji konkurencji i interesów przedsiębiorców są także interesy konsumentów. Ochrona tychże interesów przebiega dwutorowo – po pierwsze – bezpośrednio – przez przeciwdziałanie wymierzonym w te interesy praktykom ograniczającym konkurencję i naruszającym zbiorowe interesy konsumentów i po drugie, co ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie, pośrednio – przez ochronę konkurencji.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Prezes Urzędu uznał, że wskazane w niniejszej decyzji zarzuty dotyczą działania Spółdzielni polegającego na przeciwdziałaniu



ukształtowania się warunków niezbędnych dla powstania, bądź rozwoju konkurencji (art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), a ich celem i skutkiem miało być wyeliminowanie bądź ograniczenie konkurencji przede wszystkim na rynku współzależnym – szeroko rozumianym rynku usług telekomunikacyjnych.

Przyjmując stan konkurencji jako swoiste zabezpieczenie wolności (swobody działania) przedsiębiorców na rynku, należy rozważyć czy działania Spółdzielni naruszyły tę wolność, czyli w istocie konkurencję, które to naruszenie zrodziło niekorzystne skutki na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych zarówno dla potencjalnych operatorów tych usług jak i dla bardzo licznej drugiej grupy uczestników tego rynku – odbiorców usług telekomunikacyjnych, czyli konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu nie ulega wątpliwości, że zarówno grupę mieszkańców Spółdzielni – potencjalnych klientów, a także potencjalnych operatorów przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy chcieliby świadczyć usługi w jej zasobach należy zaliczyć do zbioru nieokreślonej liczby podmiotów, o których mowa w analizowanym wyżej orzecznictwie traktującym o przesłankach naruszenia interesu publicznego. Tym samym należy stwierdzić, że działania Spółdzielni podlegają regulacji ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, gdyż dotknęły szerokiego kręgu uczestników rynku.

Mając na uwadze to, iż zarzuty postawione Spółdzielni dotyczą zasad wolnej konkurencji z wszelkimi tego konsekwencjami na rynkach powiązanych – rynkach usług telekomunikacyjnych (televizji kablowej, Internetu, itp.), zaś podjęte przez Prezesa Urzędu działania mają na celu ochronę interesu publicznoprawnego, uzasadniona jest ingerencja w trybie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### Przesłanki praktyki ograniczającej konkurencję.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Natomiast art. 9 ust. 2 pkt 5 tej ustawy stanowi, że nadużywanie pozycji dominującej w szczególności może polegać na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

Dla stwierdzenia zarzucanej praktyki ograniczającej konkurencję na podstawie art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest łączne wystąpienie następujących przesłanek:

1. Stosujący praktykę jest przedsiębiorcą, który posiada na rynku właściwym pozycję dominującą.
2. Nadużywanie pozycji dominującej polega na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

W celu udowodnienia pierwszej przesłanki warunkiem koniecznym jest wykazanie, iż dany podmiot jest przedsiębiorcą i posiada na rynku właściwym, w rozumieniu art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, pozycję dominującą. Natomiast w celu udowodnienia drugiej przesłanki koniecznym jest wykazanie, iż przedsiębiorca nadużywa posiadanej pozycji dominującej poprzez przeciwdziałanie ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

#### Ad 1.

Definicję przedsiębiorcy zawiera art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z jego treścią pod pojęciem „przedsiębiorca” – rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity

Dz. U. 2010 r. Nr 220 poz. 1447, ze zm.) przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138444. Na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.) w związku z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia mieszkaniowa nabywa osobowość prawną. Natomiast zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy celem spółdzielni mieszkaniowych 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. Ponadto, spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 6 ww. ustawy). W związku z powyższym Spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Dla oceny zachowania przedsiębiorców – z punktu widzenia reguł konkurencji – niezbędne jest określenie rynku właściwego w sprawie.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów definiując w art. 4 pkt 9 pojęcie rynku właściwego, określa go jako 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. Należy także mieć na uwadze treść definicji pojęcia towaru, która w sposób legalny określa, że do desygnatów nazwy towar na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zalicza się poza rzeczami, energią, papierami wartościowymi i innymi prawami majątkowymi także usługi. Do usług można natomiast bez wątplenia zaliczyć działalność polegającą na udostępnianiu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni dla celów związanych z instalowaniem urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzaniem linii kablowych pod, na, albo nad nieruchomością, oraz umieszczaniem tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także z ich eksploatacją i konserwacją, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.

Przy wyznaczaniu rynku właściwego niezbędne jest uwzględnienie szczególnych cech danego produktu (rynek produktowy), oraz określenie obszaru jego dystrybucji przy uwzględnieniu, że warunki konkurencji są wystarczająco jednorodne (rynek geograficzny).

Administrując swoimi zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia może udostępniać je przedsiębiorcom, którzy w tych zasobach chcą prowadzić działalność gospodarczą i świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz mieszkańców w oparciu o własne sieci telekomunikacyjne (rynek powiązany, na który Spółdzielnia może oddziaływać pośrednio, określając panujące na nim warunki konkurencji). Każdy przedsiębiorca, który zamierza świadczyć usługi telekomunikacyjne (telewizji kablowej, dostępu do Internetu i telefonii stacjonarnej) w zasobach Spółdzielni może przystąpić do budowy własnej sieci telekomunikacyjnej dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Spółdzielnia jako dysponent nieruchomości (właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, przez które przebiegać ma sieć telekomunikacyjna, zarządca tychże nieruchomości) wyraża zgodę w umowie zawartej z przedsiębiorcą określającej prawa i obowiązki każdej ze stron, a tym samym oferuje „produkt” jakim jest udostępnienie nieruchomości. Z uwagi na powyższe, rynkiem właściwym w ujęciu produktowym jest rynek udostępniania zasobów mieszkaniowych

Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych. Określenie rynku właściwego w wymiarze produktowym jako „ryнку udostępniania nieruchomości/zasobów mieszkaniowych spółdzielni na rzecz operatorów telekomunikacyjnych” jest aprobowane zarówno w dotychczasowym orzecznictwie Prezesa Urzędu, jak i orzecznictwie sądowym.<sup>2</sup>

W ujęciu geograficznym rynek właściwy wyznaczony jest przez obszar, na którym zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni. W tych zasobach możliwość instalowania infrastruktury telekomunikacyjnej, a w konsekwencji świadczenia usług telekomunikacyjnych uzależniona jest od zgody Spółdzielni - dysponenta zasobów (właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości). W administrowanych zasobach mieszkaniowych na osiedlu w dzielnicy Widzew, położonej w Łodzi, Spółdzielnia może więc ustalać reguły prowadzenia działalności przez operatorów telekomunikacyjnych. Określenie rynku geograficznego w wyżej wskazany sposób jest zgodne z utrwaloną linią orzecznictwa sądowego i Prezesa Urzędu.<sup>3</sup>

W rozpatrywanej sprawie rynkiem właściwym jest więc lokalny rynek udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.

Nadużycie pozycji dominującej na jednym rynku może mieć wpływ na inny, powiązany z nim rynek, niezdominowany przez przedsiębiorcę.<sup>4</sup> Jak zauważył Sąd Najwyższy, praktyka polegająca na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji może wywoływać skutek na rynku, na którym przedsiębiorca posiada pozycję dominującą, bądź na innym rynku, określanym mianem rynku powiązanego, współzależnego lub połączonego.<sup>5</sup>

Kwestionowana praktyka stosowana przez Spółdzielnię polega na odmowie udostępnienia Stowarzyszeniu Telewizji Kablowej „TV-SAT 364” z siedzibą w Łodzi, tych zasobów mieszkaniowych w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w postaci postawienia niezgodnego z prawem warunku, polegającego na wymaganiu pozyskania i doręczenia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, co w konsekwencji uniemożliwia przedsiębiorcy świadczenie usług telekomunikacyjnych w oparciu o własną sieć. W niniejszej sprawie charakter obu powiązanych rynków właściwych uzasadnia traktowanie jednego z nich jako rynku „wyższego szczebla”, a drugiego jako rynku „niższego szczebla”. Rynkiem wyższego szczebla jest rynek udostępniania zasobów lokalowych, na którym Spółdzielnia posiada pozycję dominującą i na którym to rynku, po stronie popytowej działają przedsiębiorcy ubiegający się o uzyskanie dostępu do zasobów lokalowych Spółdzielni celem świadczenia usług telekomunikacyjnych. W stosunku do tego rynku, rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach Spółdzielni jest rynkiem niższego szczebla, albowiem dla świadczenia usług na tym rynku potrzebne są czynniki produkcji będące przedmiotem odmowy – konieczny jest dostęp do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.<sup>6</sup> Na rynku niższego szczebla działają po stronie

<sup>2</sup> Decyzje Prezesa Urzędu nr: RLU 19/2005 z dnia 20 maja 2005r., RWR 74/2008 z dnia 4 listopada 2008r. i RGB 50/2008 z dnia 31 grudnia 2008r., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2007r. sygn. akt VI ACa 1359/06, wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2007r. sygn. akt XVII Ama 130/07; wyrok SOKiK z dnia 24 maja 2011 r., sygn. akt XVII Ama 224/09.

<sup>3</sup> Decyzje Prezesa Urzędu: RKT 23/2010 z dnia 30 lipca 2010r.; RGB 50/2008 z dnia 31 grudnia 2008r., RPZ-27/2010 z dnia 2 listopada 2010 r.; wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 25 października 2000r. sygn. akt XVII Ama 13/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2003r. sygn. akt I CKN 408/01; wyrok SOKiK z dnia 24 maja 2011 r., sygn. akt XVII Ama 224/09.

<sup>4</sup> Wyroki: Sądu Antymonopolowego z dnia 2 października 1996r. sygn. akt XVII Amr 37/96, 20 września 1995r. sygn. akt XVII Amr 28/95 i SOKiK z dnia 17 kwietnia 2002r. sygn. akt XVII Ama 69/01

<sup>5</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2009 r., sygn. akt III SK 31/08, LEX 503413.

<sup>6</sup> Komunikat Komisji – wytyczne w sprawie priorytetów, którymi Komisja będzie się kierować przy stosowaniu art. 82 Traktatu WE w odniesieniu do szkodliwych działań o charakterze praktyki wykluczającej,

podażowej przedsiębiorcy telekomunikacyjnej, natomiast po stronie popytowej konsumenci – odbiorcy usług telekomunikacyjnych.

Działając na rynku udostępniania ww. zasobów, Spółdzielnia ma zatem możliwość jednoczesnego wpływania na powstanie i rozwój konkurencji na rynku powiązanim tj. na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych, który jest rynkiem niższego szczebla w stosunku do rynku udostępnienia zasobów lokalowych. Chcąc świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni w oparciu o własne urządzenia telekomunikacyjne, przedsiębiorcy komunikacyjni muszą uzyskać wcześniej zgodę Spółdzielni na ich instalowanie. Spółdzielnia decyduje zatem o tym, kto może świadczyć usługi telekomunikacyjne w jej zasobach. Działania Spółdzielni polegające na nieuzasadnionej odmowie udostępnienia będących w jej gestii zasobów lokalowych mogą utrudniać możliwość wejścia na rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych (usług telewizji kablowej, dostępu do Internetu i telefonii stacjonarnej) nowym przedsiębiorcom, stanowiąc dla nich nieuzasadnioną barierę i przeciwdziałając tym samym kształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji na tym rynku.

W związku z powyższym działania Spółdzielni na rynku wyższego szczebla – rynku udostępniania nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni cechują się co najmniej zdolnością do wywołania antykonkurencyjnego skutku na rynku powiązanim, który równocześnie jest rynkiem niższego szczebla – rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych na ww. obszarze.

Specyfika rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych spółdzielni wpływa także na określenie udziału w tym rynku dysponenta nieruchomości (zarządcy) i określenie jego pozycji w świetle przesłanki posiadania pozycji dominującej. Fakt, że Spółdzielnia jest jedynym dysponentem nieruchomości znajdujących się jej zasobach powoduje, że na rynku udostępniania tych zasobów Spółdzielnia posiada 100% udziału.

Przytaczając zaś definicję pozycji dominującej na rynku w rozumieniu art. 4 pkt 10 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, która określa ją jako pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym stopniu niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów, przy czym domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40% oraz mając na uwadze powyższą konkluzję dotyczącą udziału w rynku należy skonstatować, że Spółdzielnia posiada na rynku udostępniania swoich zasobów mieszkaniowych pozycję dominującą.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Spółdzielnia jest przedsiębiorcą, który posiada na rynku właściwym, to jest na rynku udostępnienia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz mieszkańców tej spółdzielni, pozycję dominującą.

Tym samym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

## **Ad 2.**

Stosownie do treści art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Samo posiadanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku nie

---

podjęmowanych przez przedsiębiorstwa dominujące, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej C 45/7 z 24.02.2009 r., pkt 76; K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 389

stanowi zatem naruszenia przepisów ustawy. Nadużywanie tej pozycji może, zgodnie z art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy, polegać w szczególności na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

Praktyka wymieniona w powołanym przepisie ma typowo antykonkurencyjny charakter, zatem jej zakaz jest ściśle powiązany z podstawowym celem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wymienionym w jej art. 1 – ochroną konkurencji. Obowiązek niestwarzania barier dla rozwoju konkurencji ciąży nie tylko na organach państwa, ale również na przedsiębiorcach dominujących na rynku, których pozycja rynkowa pozwala im na negatywne oddziaływanie na strukturę rynku i warunki funkcjonowania jego uczestników (zobacz szerzej w: E. Modzelewska – Wąchal. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz. Wyd. Twigger, Warszawa 2002 r., str. 113-114).

Istotą praktyki z art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest takie zachowanie dominanta, które zapobiega ukształtowaniu się na rynku sytuacji pozwalającej na wejście na ten rynek nowych podmiotów lub umożliwiającej ekonomicznie uzasadnione funkcjonowanie i rozwój pozostałych uczestników rynku.

W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (wyrok z 8 listopada 2004 roku, w sprawie o sygn. akt XVII Ama18/03) działanie blokujące lub ograniczające taką możliwość jest szczególnie społecznie szkodliwe, gdyż hamuje rozwój przedsiębiorczości. W konsekwencji art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest przepisem, który nakazuje dominantom takie zachowanie, które nie będzie stwarzało innym uczestnikom obrotu towarowego barier ograniczających ich możliwość skutecznego konkurowania w warunkach gospodarki rynkowej. Konieczne jest także podniesienie, że przeciwdziałanie ukształtowaniu się warunków konkurencji na rynku może przybierać zarówno formę działania jak i zaniechania (wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2008 roku - III SK 30/07).

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z sytuacją, w której działania Spółdzielni dokonywane na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych oddziałują na rynek powiązany – szeroko rozumiany rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych.

W praktyce orzeczniczej Prezesa Urzędu i sądów przyjmuje się, że dążenie do wpływania przez przedsiębiorcę posiadającego pozycję dominującą na jednym rynku na stan konkurencji na innym rynku nie zawsze musi być związane z prowadzeniem przez niego działalności na tym rynku. Istotne jest jedynie, czy między rynkiem pozycji dominującej a innym rynkiem właściwym występuje „powiązanie”, które pozwala mówić o faktycznym lub potencjalnym oddziaływaniu dominanta na inny rynek właściwy, przy czym wystarczające jest, by wpływ ten był pośredni (wyrok z 4 sierpnia 2008 r., XVII Ama 4/08, niepublikowane). W orzeczeniu Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 29 czerwca 2007 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XVII Ama 14/06 (niepublikowane) podkreślono, że ustawa kategorycznie nie wskazuje, iż skutek nadużycia pozycji dominującej musi nastąpić na rynku, na którym przedsiębiorca dopuszczający się zabronionych działań zajmuje pozycję dominującą. Wprost przeciwnie, zgodnie z tym przepisem zabronione jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku, gdy może to wywoływać skutki zarówno na rynku, na którym działa przedsiębiorca posiadający pozycję dominującą, jak i na innych rynkach (wyrok z dnia 17 kwietnia 2007 roku – XVII Ama 105/06; wyrok XVII Ama 120/05; wyrok z dnia 17 kwietnia 2002 roku – XVII Ama 69/01; wyrok z 28 stycznia 2002 r. – XVII Ama 28/01.). O nadużyciu pozycji dominującej na rynku można bowiem mówić wówczas, gdy przedsiębiorcy zamierzający działać na rynku powiązanim muszą współpracować z przedsiębiorcą posiadającym pozycję dominującą na innym rynku, aby móc oferować swoje towary.

Prezes Urzędu pragnie również odnieść się do kwestii, czy biorąc pod uwagę uregulowania ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (a wcześniej Prawa telekomunikacyjnego), Prezes może oceniać działania Spółdzielni pod kątem przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zarówno Prawo telekomunikacyjne obowiązujące przed dniem 17 lipca 2010 r., jak i ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych nie uregulowały wzajemnych powiązań pomiędzy ich przepisami a uregulowaniami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jedynie w art. 1 ust. 3 Prawa telekomunikacyjnego znalazło się odniesienie, iż jej przepisy nie naruszają przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Podobne odniesienie znajduje się również w art. 1 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – przepisy ustawy nie naruszają przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów. Dlatego też Prezes Urzędu podziela pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z 19 października 2006r. (sygn. akt III SK 15/06), zgodnie z którym ówczesne obowiązujące Prawo telekomunikacyjne ma spełniać szereg warunków, jednakże jak wynika z przepisów tej ustawy, nie jest jej celem ochrona konkurencji jako mechanizmu regulującego zasady funkcjonowania przedsiębiorców na rynku. Jak orzekł Sąd Najwyższy w tym wyroku Prawo telekomunikacyjne jest instrumentem, za pomocą którego organy państwa mogą stworzyć odpowiednie warunki, które umożliwiają równoprawną i efektywną konkurencję na rynku. Innymi słowy Prawo telekomunikacyjne ma kreować konkurencję. Natomiast celem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest ochrona konkurencji przed zniekształceniami mającymi swe źródło w zachowaniu przedsiębiorców działających na rynku. Oznacza to, iż przepisy Prawa telekomunikacyjnego (a co za tym idzie także ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych) oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a tym samym odpowiednie organy odpowiedzialne za ich egzekwowanie, zajmują się konkurencją na rynkach telekomunikacyjnych z innej perspektywy. Stąd też Sąd Najwyższy orzekł, iż nie uznaje, aby wzajemna relacja między przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów a przepisami innych ustaw odpowiadała regule *lex specialis derogat legi generali*. Ponadto, w wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, iż przepisy Prawa telekomunikacyjnego nie zakazują przedsiębiorcom zawierania porozumień ograniczających konkurencję, ani nadużywania tej pozycji. Wprowadzają jedynie dodatkowe restrykcje i ograniczenia swobody działania operatorów telekomunikacyjnych. Przepisy Prawa telekomunikacyjnego nakładają różne obowiązki na uczestników rynku telekomunikacyjnego. Upoważniają regulatora do wydawania rozstrzygnięć kształtujących rynek telekomunikacyjny. Tym samym regulator (tj. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej) działa *ex ante* natomiast Prezes Urzędu działa *ex post*.

W przypadku zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jakkolwiek przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczący lub zamierzający świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz jej mieszkańców, może przystąpić do budowy sieci telekomunikacyjnej i następnie – po zawarciu indywidualnych umów abonenckich z konsumentami – świadczyć swoje usługi dopiero po uzyskaniu jej zgody, wyrażonej definitywnie w formie umowy, o której była mowa w art. 140 ustawy – Prawo telekomunikacyjne, a obecnie w art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Zgodnie z obowiązującym w chwili złożenia przez TV-SAT 364 pierwszego wniosku o umożliwienie dostępu do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni art. 140 ust. 1, 2 i 4 Prawa telekomunikacyjnego właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie

30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie. Jeżeli strony nie zawrą umowy w terminie, stosuje się przepisy art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zm.).

Spółdzielnia zgodnie z ww. przepisami prawa zarówno przed 17 lipca 2010 r. jak i po tej dacie była zobowiązana do udostępnienia swoich zasobów mieszkaniowych przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu – TV-SAT 364, w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz mieszkańców tej spółdzielni. Zarówno art. 140 Prawa telekomunikacyjnego i obecnie obowiązujący art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wyrażają pewną ideę ustawodawcy, który za celowe uznaje, aby w jednym budynku istniały instalacje wielu operatorów świadczących w sposób konkurencyjny usługi w tym samym lub podobnym zakresie oraz wskazuje, jak winna wyglądać procedura udostępnienia zasobów Spółdzielni operatorowi. Na podstawie wspomnianego przepisu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych od strony podmiotowej zobowiązany jest właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości bądź zarządca, uprawnieni zaś to operatorzy oraz podmioty, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 Prawa telekomunikacyjnego. Spółdzielnia mieszkaniowa mieści się w kręgu podmiotów zobowiązanych do udostępnienia nieruchomości, które na gruncie tej ustawy podlegają ustawowemu ograniczeniu bądź to w zakresie wykonywania prawa własności, bądź to prawa użytkownika wieczystego. Jeśli zaś chodzi o podmioty uprawnione do żądania zgody na wejście do zasobów, to krąg ten ograniczony jest do operatorów, czyli przedsiębiorców telekomunikacyjnych instalatorów publicznych sieci telekomunikacyjnych, do których, jak ustalono w toku postępowania należy TV-SAT 364.

W świetle powyższego, analizowane przepisy nakazują wyrażenie zgody na instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie.

W przypadku wniosków o udostępnienie zasobów mieszkaniowych złożonych przez TV-SAT 364 przed wejściem w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (ustawa weszła w życie z dniem 17 lipca 2010 r.) wnioski powyższe składane były na podstawie art. 140 Prawa telekomunikacyjnego. Przepis ten, podobnie jak art. 33 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zobowiązywał właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości do umożliwienia operatorom instalowania na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych i przeprowadzenia linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością. W przypadku poprzednio obowiązującego art. 140 Prawa telekomunikacyjnego, jedynym przypadkiem, w którym można odmówić udzielenia zgody na udostępnienie nieruchomości w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych jest sytuacja, w której planowana inwestycja polegająca na zainstalowaniu w nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych oraz przeprowadzeniu linii kablowych uniemożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem (dowód: kata 52) Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości położonych na jej terenie. Zauważyć należy, iż oświadczenie takie znajduje pełne odzwierciedlenie w obowiązującym porządku prawnym. Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Ponadto powołać w tym przypadku można

tezę z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r. (sygnatura akt III CZP 100/08) – w spółdzielniach mieszkaniowych w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym te, które regulują funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, powołanej głównie po to, aby właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością wspólną. Wyłączenie stosowania tych przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku dochodziłoby do stosowania dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością – procedur właściwych dla spółdzielni i właściwych dla wspólnot mieszkaniowych. Do podobnych wniosków doszła również Ewa Bończak – Kucharczyk w komentarzu do art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawartym w „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz” (Oficyna 2008) „Wybrane więc zostały procedury spółdzielcze i takie przede wszystkim procedury przewidują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązanie to prowadzi do ograniczenia uprawnień, jakie przysługują właścicielom lokali w zwykłych wspólnotach mieszkaniowych. Skoro bowiem w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie działa i nie odbywają się zebrania właścicieli lokali, to tym samym właściciele ci nie podejmują decyzji w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, m.in. nie przyjmują rocznego planu gospodarczego, nie decydują o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ani o wysokości wynagrodzenia zarządcy, nie podejmują decyzji w sprawach dotyczących zmiany przeznaczenia nieruchomości lub zmian własnościowych (w tym dotyczących zmian udziałów, zbywania lokali powstałych z przebudowy części wspólnych budynku, podziału nieruchomości wspólnej lub nabywania nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową)”. W związku z powyższym uznać należało, iż wyodrębnienie własności lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, nie spowodowało, że Spółdzielnia została zwolniona z obowiązku udzielenia zgody na udostępnienie tychże zasobów.

W ocenie Prezesa Urzędu, Spółdzielnia bezzasadnie nie wydawała zgody TV-SAT 364 na zainstalowanie w jej zasobach urządzeń telekomunikacyjnych oraz przeprowadzenie linii kablowych celem świadczenia usług telekomunikacyjnych. Istotą zachowania Spółdzielni było stawianie TV-SAT 364 w toku negocjacji nieuzasadnionego warunku w postaci wymagania pozyskania i doręczenia pisemnych zgód wszystkich współwłaścicieli oraz osób zamieszkałych w nieruchomościach, których nie są oni w stanie spełnić. W konsekwencji, pomimo braku bezpośredniej odmowy udostępnienia nieruchomości, proces uzyskiwania dostępu do nieruchomości nie mógł zostać zakończony i tym samym nie mogło dojść do zawarcia umowy o udostępnienie nieruchomości.

Jak już wspomniano powyżej, po dniu 17 lipca 2010 r. weszła w życie ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która wyraźnie w art. 33 wskazała, iż zobowiązany do udostępnienia zasobów mieszkaniowych jest także zarządca nieruchomości. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem zarządcą nieruchomości jest Spółdzielnia. Pomimo tego na ponowny wniosek TV-SAT 364 z dnia 27 lipca 2010 r. złożony w trybie wspomnianego art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Spółdzielnia podtrzymała swój warunek uzyskania zgody współwłaścicieli oraz mieszkańców. Wskazała przy tym, iż czynności służące do zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczają zakres zwykłego zarządu, a co za tym idzie potrzebna jest zgoda pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami) do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej



czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zdaniem Prezesa Urzędu wykonanie standardowej instalacji urządzenia telekomunikacyjnego nie jest jednakże czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Wskazać przy tym w szczególności należy na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r. w sprawie o sygnaturze akt III CZP 18/02 (*OSNC* 2003/2/18, *Biul.SN* 2002/4/11, *Wokanda* 2002/7-8/10, *Wokanda* 2002/11/6, *Prók.i Pr.-wkl.* 2002/12/39, *M.Prawn.* 2002/16/725, *M.Prawn.* 2003/1/31, *OSP* 2003/7-8/94), w której stwierdzono, że nie ma ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu oraz niemożliwe jest ich wyczerpujące skatalogowanie. Sąd Najwyższy podejmując tą uchwałę wskazał, iż obecnie kanalizacja należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia elementarnych potrzeb; można uznać, że jej instalowanie na nieruchomości na której znajduje się budynek mieszkalny, mieści się w ramach zwykłego zarządu. Uznać zatem należało, iż skoro budowa sieci kanalizacyjnej nie stanowi czynności przekraczającej zwykły zarząd, to również nie powinna tego stanowić instalacja infrastruktury telekomunikacyjnej. Stanowisko powyższe znajduje potwierdzenie również w interpretacji przeprowadzonej przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej zawartej w komunikacie znajdującym się na stronie internetowej:

[http://www.uke.gov.pl/uke/index.jsp?place=Lead01&news\\_cat\\_id=444&news\\_id=6188&layout=3&page=text](http://www.uke.gov.pl/uke/index.jsp?place=Lead01&news_cat_id=444&news_id=6188&layout=3&page=text) „W odniesieniu natomiast do wykonywania tych obowiązków przez zarządców nieruchomości należy zauważyć, że wyrażenie zgody na inwestycję, jaka w ramach zapewnionego dostępu do budynku, czy też nieruchomości ma zostać przeprowadzona mieści się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością.” Przy powyższym założeniu stwierdzić można, iż to Spółdzielnia winna wydać samodzielnie zgodę na udostępnienie swoich zasobów mieszkaniowych, bez potrzeby jej potwierdzenia u pozostałych współwłaścicieli (nie mówiąc już w zupełności o osobach zamieszkałych na jej terenie, a nie będących współwłaścicielami nieruchomości).

Prezes Urzędu w niniejszej sprawie stoi na stanowisku, że w sytuacji, gdyby nawet przyjąć, że zadysponowanie budynkiem lub nieruchomością na cele wskazane w art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych przekraczałyby zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, to Spółdzielnia powinna pozyskać dodatkowo zgodę wszystkich tych osób, którym przypadają udziały w nieruchomości wspólnej, a które nie są jej członkami. W przypadku braku takiej zgody Spółdzielnia może wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli tych współwłaścicieli, na zasadzie art. 1047 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.c.”. W ocenie Prezesa Urzędu uzyskanie zgody tych współwłaścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni ciąży na niej, jako sprawującej zarząd powierzony, a nie na operatorze telekomunikacyjnym. To bowiem Spółdzielnia zobowiązana jest do dochowania tych wymogów formalnych w sytuacji, gdy podejmuje czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Należy w konsekwencji uznać, że także koszty takich działań są kosztami związanymi ze sprawowaniem zarządu nieruchomością. W sytuacji natomiast, gdy uzyskanie zgody na zawarcie umowy, o której mowa w art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, miałoby nastąpić w trybie postępowania sądowego, to koszty z tym związane powinny być ponoszone zgodnie z regułami wynikającymi z przepisów k.p.c. i stosownie do podjętego przez sąd orzeczenia w danej sprawie. Nie ma zatem żadnych podstaw, aby przyjąć, że kosztami uzyskania zgody osób, którym przypadają udziały w nieruchomości wspólnej powinien zostać obciążony operator.

W związku z powyższym postawiony przez Spółdzielnię warunek, w postaci uzyskania przez TV-SAT 364 zgody wszystkich współwłaścicieli i mieszkańców nieruchomości udokumentowany w pismach Spółdzielni z dnia 30 grudnia 2009 r., 10 lutego 2010 r., 26 lipca 2010 r., 9 sierpnia 2010 r., 16 września 2010 r., 24 listopada 2010 r., nie

znajduje racjonalnego uzasadnienia. Skutkiem powyższej odmowy było wystąpienie skutków antykonkurencyjnych na rynku powiązonym – szeroko rozumianym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych, w postaci ograniczenia swobody działalności gospodarczej w stosunku do TV-SAT 364 (potencjalnie również do innych nowych przedsiębiorców telekomunikacyjnych zamierzających wejść na ten rynek) i pozbawienie konsumentów możliwości wyboru konkurencyjnej oferty. Należy nadmienić, że ilość osób zamieszkujących teren Spółdzielni stanowi populację ludności miasta średniej wielkości w województwie łódzkim, jak np.: Rawa Mazowiecka, Konstantynów Łódzki, Koluszki, co świadczy o dużych potencjalnych możliwościach pozyskiwania nowych klientów. Ponadto, zachowanie Spółdzielni stworzyło, dotychczas działającym na jej terenie konkurentom TV-SAT 364 takim jak między innymi TOYA Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, DIALOG S.A. z siedzibą we Wrocławiu, Telekomunikacji Polskiej S.A. z siedzibą w Warszawie bardziej komfortowe warunki działania niż na rynkach, na których nie ma ograniczeń w dostępie do zasobów mieszkaniowych. Przedsiębiorcy ci nie musieli zmagać się z nowym konkurentem i walczyć o utrzymanie dotychczasowych odbiorców usług, ich pozycja na tym rynku nie była zagrożona nowymi wejściami, które z reguły wiążą się z oferowaniem niższej ceny na usługi przez nowego konkurenta. W niniejszym przypadku uznać należało, iż to nie rynek, a Spółdzielnia próbowała określić ilość konkurentów świadczących usługi telekomunikacyjne na jej zasobach mieszkaniowych.

Odnosnie zarzutów podniesionych przez Spółdzielnię w odpowiedzi na wszczęcie postępowania to podnieść należy, iż kwestie związane z obowiązkiem uzyskania zgody współwłaścicieli nieruchomości zostały już poddane analizie w niniejszej decyzji. Odnosnie wymagania przez organ wydający pozwolenia na budowę zgody wszystkich współwłaścicieli, to zauważyć należy, iż Spółdzielnia nie jest organem wykonującym uprawnienia wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.) – zwanej dalej: „Prawem budowlanym”. Ponadto w przypadku budowy sieci telekomunikacyjnej szereg prac nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 pkt. 20 i 20a oraz art. 29 ust. 2 pkt 15 i 17 Prawa budowlanego pozwolenia na budowę nie wymaga budowa: przyłączy telekomunikacyjnych; telekomunikacyjnych linii kablowych a także pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na: instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych; instalowaniu kabli telekomunikacyjnych w kanalizacji kablowej. Zatem to od przedsiębiorcy telekomunikacyjnego zależeć będzie sporządzanie projektu robót w taki sposób, by nie potrzeba było uzyskania pozwolenia na budowę. Także w przypadku zieleni w postaci drzew i krzewów, przedsiębiorca telekomunikacyjny będzie miał możliwość rozplanowania trasy, tak aby nie musiał usuwać tej zieleni.

Co do stanowiska Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej to wskazać należy na jednoznaczne twierdzenia zawarte w komunikacie z dnia 14 grudnia 2010 r., w konkluzji którego podniesiono: „W odniesieniu natomiast do wykonywania tych obowiązków przez zarządców nieruchomości należy zauważyć, że wyrażenie zgody na inwestycję, jaka w ramach zapewnionego dostępu do budynku, czy też nieruchomości ma zostać przeprowadzona mieści się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością. Prezes UKE wskazuje, że nawet w przypadku przyjęcia poglądu przeciwnego i uznania, że tego rodzaju inwestycje przekraczają zakres zwykłego zarządu nie jest wymagana w takim przypadku indywidualna zgoda wszystkich współwłaścicieli, ale uchwała, jaka w tym przedmiocie powinna zostać przez nich podjęta”. Pełna treść tego komunikatu znajduje się na stronie [http://www.uke.gov.pl/uke/index.jsp?place=Lead01&news\\_cat\\_id=444&news\\_id=6188&layout=3&page=text](http://www.uke.gov.pl/uke/index.jsp?place=Lead01&news_cat_id=444&news_id=6188&layout=3&page=text)

Odnosnie braku udostępniania baz adresowych, to wspomnieć trzeba, jak wcześniej przedstawiono, koszt uzyskania zgody współwłaścicieli spoczywa na Spółdzielni. Ponadto, w przypadku gdy nawet Spółdzielnia nie ma aktualnych informacji o współwłaścicielach, to trudno wymagać tego od operatora telekomunikacyjnego.

Mając powyższe na uwadze oraz całość materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu, Prezes Urzędu uznał, że zachowanie Spółdzielni na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych zapobiega ukształtowaniu się na rynku powiązanych – szeroko rozumianym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych, sytuacji pozwalającej na wejście na ten rynek nowych podmiotów lub umożliwiającej racjonalne funkcjonowanie i rozwój pozostałych uczestników rynku a tym samym ogranicza konkurencję, ze szkodą dla konkurencji i konsumentów.

Tym samym **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli zachowanie rynkowe przedsiębiorcy przestało naruszać zakazy określone w art. 6 lub 9 ustawy. W powyższym przypadku, zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. W trakcie niniejszego postępowania Spółdzielnia wykazała, iż (jako zarządca nieruchomości) zaprzestała stosowania wymogu uzyskania zgody współwłaścicieli nieruchomości w celu udostępnienia swoich zasobów mieszkaniowych, w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz swoich mieszkańców. Rezygnacja bowiem z wymogu uzyskania zgód wszystkich właścicieli nieruchomości została przedstawiona TV-SAT 364 w dniu 27 czerwca 2011 r. Przedsiębiorca telekomunikacyjny zaakceptował pozostałe warunki i obecnie trwają zaawansowane negocjacje w sprawie zawarcia stosownej umowy. Poza tym, warunki zaproponowane przez Spółdzielnię TV-SAT 364, nie różnią się znacznie od tych przedstawionych innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym świadczącym swe usługi na terenach Spółdzielni.

**W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Nażenie kary piędźnej**

Stosownie do art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może nałozyc na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę piędźną w wysokości nie więdźszej niź 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałozenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 6, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 7 i art. 8, lub naruszenia zakazu określonego w art. 9 tej ustawy.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów wprowadziła zatem zasadę fakultatywności kar nakładanych przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorców, którzy dopuścili się naruszenia zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję, o których mowa w jej art. 6 lub 9. Mając jednak na uwadze stopień naruszenia interesu publicznoprawnego oraz fakt, iż zarówno Prezes Urzędu jak i sądy w orzeczeniach antymonopolowych wielokrotnie wskazywali na bezprawność opisanych działań, w niniejszej sprawie Prezes Urzędu postanowił nałozyc na Spółdzielnię karę piędźną.

W niniejszej decyzji Prezes Urzędu dowiódł naruszenia przez Spółdzielnię praktyki opisanej w art. 9 ust. 1 i 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Okoliczności

naruszenia przez Spółdzielnię zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję w pełni uzasadniają nałożenie kary pieniężnej. Skuteczne oddziaływanie na kształtowanie się zachowania Spółdzielni zgodnie z regułami konkurencji wymaga, by w przypadku stwierdzonego w niniejszej decyzji stosowania praktyki ograniczającej konkurencję, nałożyć karę pieniężną, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Konieczność brania pod uwagę przesłanki winy w przypadku stosowania kar pieniężnych określonych w art. 106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wynika bezpośrednio nie tylko z treści tego przepisu, ale również pozostaje w zgodzie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego (orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 marca 1994 r.; sygn. akt U. 7/93). Jest to również zbieżne z zasadami stosowania kar pieniężnych, które obowiązują we wspólnotowym prawie konkurencji. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 lit. a Rozporządzenia Rady Unii Europejskiej z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie wprowadzenia w życie reguł konkurencji ustanowionych w art. 81 i 82 Traktatu (Dz. Urz. UE nr L 1 z dnia 4 stycznia 2003 r.), Komisja może w drodze decyzji nałożyć karę pieniężną na przedsiębiorców lub związki przedsiębiorców, jeżeli umyślnie lub nieumyślnie naruszają zakazy określone w art. 81 lub 82 TWE.

W niniejszej sprawie istotne jest, aby przypomnieć, że zgodnie z art. 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, każdy ma obowiązek przestrzegania obowiązującego w Polsce prawa. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych, wieloletnich i znaczących pod względem zasięgu działania uczestnikach rynku, takich jak Spółdzielnia. Przedsiębiorcy profesjonalnie działający na rynku powinni mieć świadomość, że podejmowane przez nich antykonkurencyjne działania będą uznane przez Prezesa Urzędu za praktyki ograniczające konkurencję i nie mogą skutecznie dowodzić braku świadomości naruszenia zakazu nadużywania pozycji dominującej.

W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wystarczających dowodów, aby stwierdzić, że działania Spółdzielni miały na celu bezpośrednio zablokowanie dostępu do rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach mieszkaniowych tej spółdzielni, jednak niewątpliwie do takiego skutku doprowadziły. Nie można mieć także wątpliwości, że mimo braku dowodów na bezpośredni zamiar Spółdzielni naruszenia zasad konkurencji na rynkach powiązanych, skutek taki nastąpił (do momentu stwierdzenia zaniechania tej praktyki). Jednakże ustalenia powyższe pozwalają na przypisanie Spółdzielni winy nieumyślnej. Z winą nieumyślną bowiem mamy do czynienia (w niniejszym przypadku), gdy do nadużycia pozycji dominującej doszło na skutek niezachowania przez Spółdzielnię należytej staranności wymaganej w tego rodzaju stosunkach gospodarczych. Jako profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego Spółdzielnia winna przecież znać opisane powyżej unormowania prawne. W analizowanej sytuacji winą Spółdzielni (a zatem profesjonalnego uczestnika obrotu) będzie nie tylko niedołożenie należytej staranności, ale także brak wiedzy wymaganej od profesjonalisty.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Przychód Spółdzielni w 2010 r. wyniósł (*tajemnica Przedsiębiorcy*) zł. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie przesądza bezwzględnie wysokości kary nakładanej przez Prezesa Urzędu, który decyduje o tym w każdym konkretnym przypadku. Przy

ustalaniu wysokości kary pieniężnej w niniejszej sprawie Prezes Urzędu wziął pod uwagę niżej opisane okoliczności.

W ocenie Prezesa Urzędu wyżej opisane naruszenie należy zakwalifikować jako **poważne**. Przede wszystkim jest to uzasadnione tym, że praktyka Spółdzielni doprowadziła do istotnego ograniczenia konkurencji na rynkach powiązanych – rynkach usług telekomunikacyjnych, całkowicie jej jednak nie wyłączając. Jak bowiem wynika z ustaleń faktycznych na tych rynkach działali także inni operatorzy oferujący usługi stanowiące substytuty dla usług oferowanych przez TV-SAT 364. Konsumenci mogli zatem bez udziału Spółdzielni swobodnie z nich skorzystać, ponieważ doprowadzenie sygnału do poszczególnych mieszkań nie wymagało prac instalacyjnych w klatkach lub na gruntach Spółdzielni. W rzeczywistości zatem działania Spółdzielni doprowadziły do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku powiązanim obejmującym jej zasoby mieszkaniowe. W ocenie Prezesa Urzędu Spółdzielnia z pełną determinacją nie dążyła do osiągnięcia bezsprzecznie antykonkurencyjnego skutku, a okoliczności sprawy wskazują, iż jej działaniem kierowały inne względy. Świadczy o tym wycofanie się ze stawianego warunku oraz wyjaśnienia dotyczące motywów takiego działania.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że Spółdzielnia, nawet jeżeli nie było jej celem ograniczenie konkurencji, nie wyrażając zgody na udostępnienie TV-SAT 364 swoich zasobów mieszkaniowych na wybudowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, ograniczyła konkurencję na rynku usług telekomunikacyjnych, wywołując tym samym skutek zakazany przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (naruszenie zasad konkurencji i interesów konsumentów).

W ocenie Prezesa Urzędu powyższe okoliczności nakazują określić wyjściowy odsetek przychodu do dalszego obliczenia wysokości kary na poziomie (*tajemnica Przedsiębiorcy*)% to jest w wysokości 107.482,34 zł (słownie: sto siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote i trzydzieści cztery grosze).

Wychodząc z założenia, że wymiar kary pieniężnej nakładanej za stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk ograniczających konkurencję powinien być uzależniony od wpływu stwierdzonego naruszenia na rynek, Prezes Urzędu rozważył, czy ustalona wyżej wartość kary powinna podlegać dalszej modyfikacji. Wobec tego Prezes Urzędu zauważył, że w niniejszej sprawie należy uwzględnić następujące okoliczności:

- jak już wskazano, rynek usług telekomunikacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni nie jest zmonopolizowany, bowiem działają na nim także inni operatorzy oferujący te same usługi telekomunikacyjne co TV-SAT 364, którzy są w dużym stopniu niezależni od decyzji Spółdzielni,
- udział w przychodach Spółdzielni przychodów z tytułu działalności związanej z udostępnieniem zasobów mieszkaniowych w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych wstępuje wyłącznie w roku udostępnienia tych zasobów nowemu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu (opłata jednorazowa).

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał, że z uwagi na specyfikę rynku i działalności przedsiębiorcy należy obniżyć kwotę bazową kary o 80%, to jest do kwoty 21.496,47 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści siedem groszy).

Art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje wprost, że przy ustalaniu wysokości nakładanej kary powinien być uwzględniony okres stosowania praktyki. W związku z powyższym ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu wziął również pod uwagę długotrwałość stosowania przez Spółdzielnię praktyki ograniczającej konkurencję, czyli to, iż praktyka trwała dłużej niż rok, co spowodowało szkody zarówno dla TV-SAT 364

jak i dla jej członków. Stąd też mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał za uzasadnione podwyższenie kwoty kary pieniężnej ustalonej na poprzednim etapie o 20%.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił podwyższyć karę o wskazane powyżej 20% , to jest do kwoty 25.795,76 zł. (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy).

Prezes Urzędu nie dopatrywał się w przedmiotowej sprawie dalszych okoliczności łagodzących i obciążających, które mogłyby mieć wpływ na ostateczną wysokość kary pieniężnej nałożonej na Spółdzielnię.

W ocenie Prezesa Urzędu tak wyliczona kara pieniężna jest adekwatna do stopnia naruszenia przez Spółdzielnię ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Nakładając karę po zaokrągleniu do pełnych złotych w wysokości 25.796 zł. (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych), Prezes Urzędu wyszedł z założenia, iż powinna ona mieć charakter zarówno represyjny, jak i prewencyjny, przyczyniając się do zapewnienia trwałego zaniechania naruszania przez Spółdzielnię w przyszłości reguł konkurencji.

Uwzględniając przychód Spółdzielni w 2010 r., ustalony na podstawie przekazanych przez nią dokumentów finansowych, nałożona na nią kara pieniężna mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i jednocześnie stanowi około (*tajemnica Przedsiębiorcy*)% przychodu Spółdzielni, przewidzianego za naruszenie zakazu określonego w art. 9 tej ustawy.

W świetle wskazanych okoliczności, nałożenie przedmiotowej kary, jak i jej wysokość, jest w pełni uzasadniona.

**W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

#### **Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.**

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów tejże ustawy, przedsiębiorca lub związek przedsiębiorców, który dopuścił się tego naruszenia, zobowiązany jest ponieść koszty postępowania. Przedmiotowe postępowanie wykazało, iż Spółdzielnia dopuściła się stosowania praktyki, o której mowa w art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 263 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego – (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.a.” – w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 k.p.a., a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Kosztami niniejszego postępowania są koszty doręczenia Spółdzielni – stronie postępowania pism urzędowych.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił obciążyć Spółdzielnię kwotą kosztów w wysokości 16,95 zł (słownie: szesnaście złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) stanowiących koszty wysyłki wezwań wystosowanych do Spółdzielni.

**W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Warszawa: NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.

Koszty niniejszego postępowania Spółdzielnia jest obowiązane wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231 000000 w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 1 i 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479<sup>32</sup> § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przysługuje zażalenie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia  
Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Stefana Batorego  
ul. Bartoka 67  
92-531 Łódź