

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

RWA-54/16/1400/2000/MŻ

Warszawa, dn. 29 czerwca 2001 r.

**DECYZJA Nr RWA -34/2001**

Na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000r. Nr 122, poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **odmawia się** wszczęcia na wniosek Pani Marianny Sipak i Pana Andrzeja Sipak postępowania antymonopolowego przeciwko Agencji „Trakt” - Magdalena Ćwiek-Tylka z siedzibą w Warszawie.

**UZASADNIENIE**

W dniu 29 grudnia 2000r. wpłynął do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniosek (uzupełniony pismem z dnia 19 lutego 2001r.) Pani Marianny Sipak i Pana Andrzeja Sipak (zwanym dalej: Wnioskodawcami) prowadzących działalność handlową na targowisku usytuowanym przy ul. Towarowej róg Srebrnej w Warszawie w sprawie nakazania zaniechania praktyk monopolistycznych stosowanych przez - zarządcę targowiska - Agencję „Trakt” - Magdalena Ćwiek-Tylka z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej: Agencją) określonych w art. 5 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999r., Nr 52, poz. 547 z późn. zm.), polegających na tym, iż ww. przedsiębiorca wykorzystując swoją uprzywilejowaną pozycję zmusza Wnioskodawców do podpisania niekorzystnego aneksu do umowy użytkowania - miejsca nr 48 o powierzchni 16 m<sup>2</sup> do prowadzenia działalności gospodarczej w branży przemysłowo-spożywczej - zawartej w dniu 19 kwietnia 1995r. oraz do wnoszenia opłat zdecydowanie wyższych od obowiązujących stawek zawartych w uchwale Dzielnicy Wola Gminy Warszawa - Centrum.

W ocenie Wnioskodawców, zmuszanie ich do podpisania ww. aneksu zmieniającego postanowienia umowy użytkowania stanowi narzucanie uciążliwych warunków umowy wypełniając tym samym dyspozycję art. 5 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy.

Zakres ww. aneksu obejmował:

1. § 3 lit f) - na mocy którego użytkownik, w momencie wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, nie wywiąże się z obowiązku i nie usunie w ciągu 7 dni swojego pawilonu handlowego, Zarządca ma prawo usunąć taki pawilon na koszt użytkownika, a skutki takiego zastępczego usunięcia w całości obciążają Użytkownika;
2. § 5 - mówiący o obowiązku wnoszenia miesięcznej zryczałtowanej opłaty administracyjnej w kwocie, której wysokość Zarządca może podwyższyć bez zmiany umowy w przypadku inflacji, zmiany wysokości na rzecz Gminy, wzrostu kosztów eksploatacji;
3. § 8 - stanowiący, iż użytkownik zobowiązuje się do naprawienia szkód wyrządzonych na terenie targowiska przez siebie lub swoich dostawców w terminie 14 dni od daty wezwania do ich naprawienia, a w przypadku nie dotrzymania tego terminu, napraw tych dokona Zarządca, a ich koszt zostanie natychmiast zwrócony przez Użytkownika do kasy Zarządcy. Zmiana niniejszego paragrafu polegała na dodaniu zdania mówiącego o tym, iż nie dotyczy to naprawienia szkód, które ze swej istoty powinny być naprawione natychmiastowo. Zarządca jest uprawniony do ich naprawienia na koszt Użytkownika, w każdym terminie;
4. § 9 - na mocy którego użytkownik został zobligowany do wpłaty na konto Zarządcy kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznego czynszu (bez podatku VAT). W dotychczasowym brzmieniu kaucja była określona w wysokości 500 zł.

Wnioskodawcy podkreślali, iż z prowadzona z Agencją korespondencja świadczy o tym, iż jedyną możliwością prowadzenia dalszej działalności gospodarczej jest zaakceptowanie powyższych warunków bez możliwości jakiegokolwiek negocjacji oraz wcześniejszego zapoznania się z treścią aneksu lub danej umowy.

Uzupełniając swój wniosek pismem z dnia 19 lutego 2001r., Wnioskodawcy wskazali, iż – w ich opinii - Agencja jest w przedmiotowej sprawie reprezentantem Gminy Warszawa - Centrum, która w zakresie prowadzenia targowisk na terenie gminy Warszawa Centrum ze względu na prawa właścicielskie do większości terenów warszawskich zajmuje pozycję dominującą w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

#### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.**

Na wstępie wymaga wyraźnego i jednoznacznego stwierdzenia, iż opinia Wnioskodawcy zawarta w piśmie z dnia 19 lutego 2001r. mówiąca o tym, iż Agencja jest reprezentantem Gminy Warszawa - Centrum, a co za tym idzie, iż kwestionowane warunki umowy zaproponowane przez Agencję są narzucane przez Gminę Warszawa - Centrum jest bezzasadna i pozbawiona jakiegokolwiek podstawy.

Agencja jako samodzielnie i niezależnie funkcjonujący przedsiębiorca zawarł w dniu 9 maja 1997r. z Gminą Warszawa - Centrum reprezentowaną przez Zarząd Dzielnicy Wola umowę dzierżawy gruntu położonego w Warszawie przy ul. Towarowej róg Srebrnej z przeznaczeniem na prowadzenie targowiska. Na mocy tejże umowy Agencja (dzierżawca) została zobowiązana do uiszczania czynszu w odpowiedniej wysokości na konto Urzędu Dzielnicy Wola Gminy Warszawa - Centrum.

Należy również dodać w tym miejscu, iż w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 listopada 1999r. Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178), gdzie na mocy art. 99 utracił moc obowiązującą dekret z dnia 2 sierpnia 1951r. o targach i targowiskach (Dz. U. Nr 41, poz. 312; z 1990r. Nr 34, poz. 198 i z 1998r. Nr 121, poz. 770), gminy utraciły swoisty monopol prawny w kwestii ustalania lokalizacji targowisk i ich regulaminów, a tym samym przymiot „organizatora” handlu targowiskowego.

Jedynym stosunkiem prawnym łączącym Gminę Warszawa - Centrum z Agencją jest umowa dzierżawy wspomnianego gruntu. Podnoszone przez Wnioskodawców działania podejmowane przez Agencję są tylko i wyłącznie wewnętrzną sprawą pomiędzy przedsiębiorcami (w tym Wnioskodawcami) prowadzącymi działalność handlową na targowisku, a jego zarządcą.

W żadnym razie nie można zatem utożsamiać działań Agencji z jakimkolwiek wpływem ze strony Gminy Warszawa - Centrum. W przedmiotowej sprawie tylko działania Agencji (zarządcy targowiska przy ul. Towarowej róg Srebrnej) mogłyby podlegać ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z dniem 1 kwietnia 2001r. weszła w życie ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319), która zastąpiła ustawę z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców.

Przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji (art. 4 pkt 8 ww. ustawy).

Rynek właściwy wyznacza płaszczyznę współzawodnictwa przedsiębiorców w prowadzonej działalności gospodarczej na określonym terytorium, a jego wyznaczenie jest koniecznym warunkiem zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jako pozycję dominującą rozumie się natomiast pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40% (art. 4 pkt 9 ww. ustawy).

Charakter prowadzonej przez Agencję działalności wskazuje, iż w przedmiotowej sprawie jako rynek właściwy pod względem produktowym należy uznać rynek usług udostępniania powierzchni przeznaczonych na handel targowiskowy.

Kolejnym, obok przedmiotowego, elementem rynku relewantnego, jest rynek geograficzny. Jest to obszar, na którym warunki konkurencji, mające zastosowanie do danego produktu, są dla wszystkich konkurentów zbliżone.

Bez wątpienia należy przyznać rację Wnioskodawcy, który wskazuje, iż ocena pozycji dominującej przedsiębiorcy, którego dotyczy zarzut powinna być dokonana przy

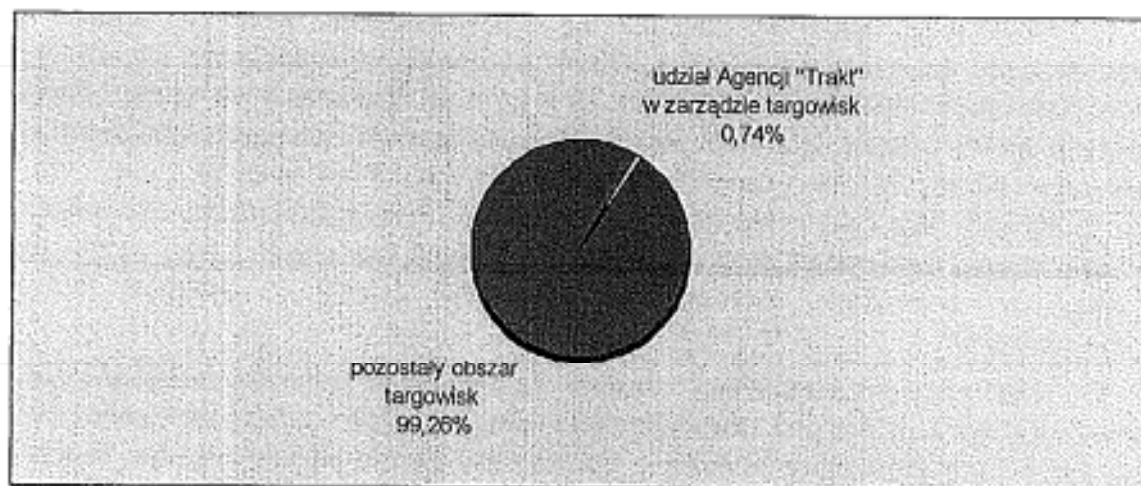
uwzględnieniu rynku lokalnego. Za rynek właściwy pod względem przestrzennym (geograficznym) należy więc uznać obszar gminy Warszawa - Centrum.

Tym samym rynkiem właściwym w przedmiotowej sprawie jest rynek usług udostępniania powierzchni przeznaczonych na handel targowiskowy na terenie gminy Warszawa - Centrum.

Niezbędnym jednak warunkiem dla postawienia przedsiębiorcy zarzutu naruszenia przytoczonego wyżej art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest posiadanie przez niego pozycji dominującej na tak zakreślonym rynku właściwym.

Na obszarze gminy Warszawa - Centrum funkcjonuje 35 targowisk, których łączna powierzchnia wynosi ok. 353 500 m<sup>2</sup>. Czterema spośród nich zarządza Gmina Warszawa - Centrum poprzez swoje jednostki organizacyjne. Łączna powierzchnia tych targowisk wynosi 36 098m<sup>2</sup>. Pozostałymi targowiskami o łącznej powierzchni ok. 316 902m<sup>2</sup> zarządzają spółki, osoby fizyczne oraz Stowarzyszenia Kupieckie. Jednym z takich przedsiębiorców jest Agencja, która w dniu 9 maja 1997r. zawarła z Gminą Warszawa - Centrum umowę dzierżawy gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Towarowej róg Srebrnej o pow. 5.510m<sup>2</sup> z przeznaczeniem części powierzchni (3.525m<sup>2</sup>) na prowadzenie targowiska oraz części (1.985m<sup>2</sup>) na bezpłatny parking.

Z posiadanych przez Urząd danych odzwierciedlających udział poszczególnych zarządców targowisk w stosunku do łącznej powierzchni targowisk (zlokalizowanych na terenie Gminy Warszawa - Centrum), wynika, iż Agencja zarządza zaledwie niecałym procentem tych powierzchni, tj. 0,74%.



Zatem wobec tak zobrazowanej struktury i tym samym dalece odbiegającego od udziału 40% - progu domniemania prawnego w przedmiocie istnienia dominacji rynkowej należy stwierdzić, iż Agencja nie posiada pozycji dominującej na rynku usług udostępniania powierzchni przeznaczonych na handel targowiskowy na terenie gminy Warszawa - Centrum.

Zgodnie z art. 85 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może, w drodze decyzji odmówić wszczęcia postępowania antymonopolowego, jeżeli w sposób oczywisty z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez Prezesa Urzędu

informacji wynika, iż nie naruszono zakazu określonego w art. 5, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 6 i 7, lub zakazu określonego w art. 8.

Jak wykazano w niniejszej decyzji z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez Prezesa UOKiK informacji w sposób oczywisty wynika, iż Agencja nie posiada pozycji dominującej na rynku usług udostępniania powierzchni przeznaczonych na handel targowiskowy, a w konsekwencji nie narusza zakazu określonego w art. 8 ww. ustawy.

Wobec powyższego orzeka się, jak w sentencji.

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

D Y R E K T O R  
Delegatury w m.st. Warszawie  
*Jerzy Król*

Otrzymują:

**Pani Marianna Sipak**  
**Pan Andrzej Sipak**  
ul. Jana Olbrachta 5 m 35  
01-111 WARSZAWA

