

PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
W KATOWICACH

40-024 Katowice, ul. Powstańców 41a
Tel./Fax (0-32) 256-46-96, Tel/Fax (0-32) 255-26-47, Tel. /Fax (0-32) 255-44-04
E-mail: katowice@uokik.gov.pl

Katowice, dn.31.10.2001r.

RKT-565-s-01/01/MK

DECYZJA nr RKT-33/2001

I. Na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) po rozpatrzeniu odwołania „Castorama Polska „, Sp. z o.o. w Warszawie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 września 2001r, nr RKT-31/2001, wydanej w sprawie postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek „Castorama Polska „, Sp. z o.o. w Warszawie przeciwko Gminie Katowice w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uchyla się** w całości zaskarżoną decyzję.

II. Na podstawie art.104 k.p.a oraz art.11 ust.1 w związku z art.8 ust.2 pkt 3 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2000r. Nr 122, poz. 1319) po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie przeciwko Gminie Katowice, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nie stwierdza się** stosowania przez Gminę Katowice, zajmującej na rynku właściwym pozycję dominującą, praktyk ograniczających konkurencję polegających na:

- przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji poprzez nierównoprawne traktowanie przez Gminę Katowice, przedsiębiorców posiadających w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przez ustalanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek należących do Gminy Katowice, w ten sposób, iż „Castorama Polska” Sp. z o.o. ponosi z tytułu powyższych opłat ciężary większe niż inni przedsiębiorcy działający na tym samym rynku i uiszczający opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w niższej wysokości.

-stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednolitych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji, poprzez różne traktowanie przez Gminę Katowice przedsiębiorców posiadających w użytkowaniu wieczystym nieruchomości na terenie tej Gminy i ustalanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Gminy Katowice, w ten sposób iż „Castorama Polska” Sp. z o.o. ponosi z tytułu powyższych opłat ciężary większe niż inni przedsiębiorcy działający na tym samym rynku i uiszczający opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w niższej wysokości.

Uzasadnienie

Ad.I Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Katowicach (zwany dalej organem antymonopolowym) wpłynął wniosek „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie (zwana dalej Wnioskodawcą), dotyczący wszczęcia postępowania antymonopolowego przeciwko Gminie Katowice w sprawie stosowania praktyk monopolistycznych polegających na:

-podwyższaniu przez Gminę Katowice wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek, co do których Gmina posiada kompetencje do ich podwyższania, tylko niektórym podmiotom, co zdaniem wnioskodawcy stanowi podział rynku według kryteriów podmiotowych,

-jednostronnym, dowolnym modyfikowaniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu należącego do Gminy w wysokości odbiegającej od rzeczywistej wartości gruntu, co zdaniem wnioskodawcy stanowi narzucanie przez Gminę Katowice uciążliwych warunków umów niektórym podmiotom.

Powyżej opisane praktyki monopolistyczne naruszały zdaniem Wnioskodawcy przepisy art.5 ust.1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz.U. z 1999r. Nr 52, poz. 547 ze zmian. Dz.U. z 2000r. Nr 31, poz. 381; Dz.U. z 2000r. Nr 60, poz. 704). Po wstępnym zbadaniu sprawy organ antymonopolowy odmówił na podstawie art.21 ust.4 w/w ustawy, wszczęcia postępowania antymonopolowego, o czym poinformował stronę pismem z dnia 19.03.2001r. (karta nr 109). Do zajęcia takiego stanowiska skłoniła organ antymonopolowy przeprowadzona analiza rynku opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Jako rynek właściwy w tej sprawie organ antymonopolowy przyjął rynek gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste na terenie Gminy Katowice, wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych, na którym to terenie posiada swoją działkę Wnioskodawca. Jak wynikało z w/w analizy rynku, opłata roczna za użytkowanie gruntów Gminy przeznaczonych na cele komercyjne i usytuowane wzdłuż głównych dróg komunikacyjnych wynosiła 3% od średniej wartości nieruchomości w zł/m² tj. od 110 zł./m² do 224zł./m². Wobec czego opłata uiszczana przez Wnioskodawcę w wysokości (...) % od wartości nieruchomości-(...)zł./m², należy do opłat mieszczących się w tym przedziale.

Na tej podstawie organ antymonopolowy stanął na stanowisku, iż Gmina nałożyła na Wnioskodawcę opłatę roczną w wysokości mieszczącej się w opłatach średnio stosowanych względem przedsiębiorców prowadzących działalność komercyjną na gruntach należących do Gminy, usytuowanych wzdłuż jednej z głównych arterii komunikacyjnych, co potwierdza, że nie doszło do naruszenia przez Gminę przepisów ustawy antymonopolowej z dnia 24.02.1990r. W konsekwencji pismem z dnia 19.03.2001r. organ antymonopolowy, odmówił wszczęcia postępowania. W terminie przewidzianym w art.21 ust.4 w/w ustawy, Wnioskodawca pismem z dnia 09.04.2001r. (karta nr 117) podtrzymał swój wniosek o wszczęcie postępowania. W/w pismo zawierało zarzuty względem Gminy Katowice, zdefiniowane w świetle obowiązującej od dnia 01.04.2001r. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2000r. Nr 122, poz.1319 – zwana dalej ustawą antymonopolową).W piśmie z dnia 09.04.2001r. Wnioskodawca określił zarzuty stawiane poprzednio, jako nadużycie przez Gminę Katowice zakazów, o jakich mowa w art.8 ust.2 pkt 3 i 5 ustawy antymonopolowej. Ponadto Wnioskodawca zarzucił organowi antymonopolowemu niewłaściwe określenie rynku właściwego w tej sprawie, poprzez zawężenie go do prawa ustalania przez organy gminy opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Gminy, podczas gdy organy te w ramach wykonywania zadań zleconych mają także prawo do ustalania opłat rocznych za użytkowanie

nieruchomości należących również do Skarbu Państwa. Oprócz tego Wnioskodawca zarzucił zbyt duże zawężenie rynku właściwego pod względem geograficznym, tylko do jednej dużej arterii komunikacyjnej.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego organ antymonopolowy wszczął na wniosek „Castorama Polska” Sp. z o.o. postępowanie antymonopolowe w sprawie nadużywania przez Gminę Katowice pozycji dominującej na rynku ustalania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości na terenie Gminy .

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania (karta nr 203) Gmina Katowice wyjaśniła, iż Zarząd Miasta dokonuje aktualizacji opłat rocznych gruntów stanowiących własność Miasta Katowice na bieżąco w stosunku do wszystkich płatników. Natomiast Prezydent Miasta wykonujący od 01.01.1999r. zadania z zakresu administracji rządowej aktualizuje opłaty za użytkowanie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa sukcesywnie w ramach bardzo ograniczonych środków finansowych jakie ma do dyspozycji na dany rok z dotacji z budżetu państwa. W tej sytuacji nie jest możliwe ze względów finansowych i technicznych ustalenie nowych opłat na gruntach należących do Skarbu Państwa wszystkim użytkownikom jednocześnie, wobec tego konieczne stało się przyjęcie kryteriów warunkujących kolejność dokonywanych aktualizacji opłat.

Prowadzone przeciwko Gminie Katowice postępowanie antymonopolowe zakończono, wydając w dniu 12.09.2001 roku decyzję nr RKT – 31/2001, na mocy której w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nie stwierdzono** stosowania przez Gminę Katowice praktyk ograniczających konkurencję polegających na:

- przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji poprzez nierównoprawne traktowanie przez Gminę Katowice, przedsiębiorców posiadających w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przez ustalanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek należących do Gminy Katowice, w ten sposób, iż „Castorama Polska” Sp. z o.o. ponosi z tytułu powyższych opłat ciężary większe niż inni przedsiębiorcy działający na tym samym rynku i uiszczający opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w niższej wysokości;

- stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji, poprzez różne traktowanie przez Gminę Katowice przedsiębiorców posiadających w użytkowaniu wieczystym nieruchomości na terenie tej Gminy i ustalanie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Gminy Katowice, w ten sposób iż „Castorama Polska” Sp. z o.o. ponosi z tytułu powyższych opłat ciężary większe niż inni przedsiębiorcy działający na tym samym rynku i uiszczający opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w niższej wysokości.

Od decyzji nr RKT- 31/2001 z dnia 12.09.2001 roku odwołanie wniosła „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie.

Jedną z podstaw rozstrzygnięcia zawartego w decyzji nr RKT- 31/2001 było ustalenie, że rynkiem właściwym w sprawie w aspekcie geograficznym jest rynek oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, usytuowanych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych Katowic, m. in. Al.Roździeńskiego, ul.Chorzowskiej, Al.Korfantego, Al.Górnośląskiej, ul.Kochłowska, ul.T.Kościuszki. Za taką segmentacją rynku przemawiał, zdaniem organu antymonopolowego fakt, że lokalizacja nieruchomości jest podstawowym elementem decydującym o wartości danej nieruchomości, oraz to, że inwestorzy, zajmujący się działalnością komercyjną, w pierwszej kolejności poszukują terenów pod duże inwestycje, korzystnie usytuowanych względem centrum miasta i posiadających dogodne warunki transportu. Ustalono, że na tak określonym terenie znajduje się ogółem 69 użytkowników wieczystych, z czego 46 użytkowników posiada nieruchomości Skarbu Państwa, 23 należących do Gminy, natomiast jeden z użytkowników posiada nieruchomości Gminy i Skarbu Państwa. Użytkownicy ci posiadają ogółem w użytkowaniu ogółem 267

nieruchomości gruntowych tj. działek, z czego do Skarbu Państwa należy 206 działek (77%), a do Gminy Katowice- 61 działek (23%). Działki te zajmują ogółem około 1.350.000 m² powierzchni, z czego 88% jest w posiadaniu Skarbu Państwa, a 12% jest własnością Gminy.

W prowadzonym postępowaniu antymonopolowym Urząd stał na stanowisku, że Skarb Państwa nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy antymonopolowej i nie wszczyna się przeciwko niemu postępowania. Pomimo takiego stanowiska organu antymonopolowego, przy ocenie zajmowanej na rynku właściwym przez Gminę pozycji uwzględniono, że do Skarbu Państwa należy 206 działek (77%), a do Gminy Katowice- 61 działek (23%). Działki te zajmują ogółem około 1.350.000 m² powierzchni, z czego 88% jest w posiadaniu Skarbu Państwa, a 12% jest własnością Gminy. Na powyżej określonym rynku, spośród nieruchomości gruntowych przeznaczonych do prowadzenia działalności komercyjnej, Gmina Katowice przekazała w użytkowanie wieczyste 23% nieruchomości z tego terenu, które stanowiły 12% powierzchni oddanej w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na prowadzenie na nich działalności komercyjnej. Pozostałe nieruchomości gruntowe stanowią własność Skarbu Państwa. W konsekwencji w/w ustaleń przyjęto, że pod względem ilości nieruchomości gruntowych (działek) jak i powierzchni w m² na powyżej określonym rynku, udział Gminy Katowice nie osiągnął wymaganych zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy antymonopolowej 40% na rynku właściwym w niniejszej sprawie. Dlatego też, organ antymonopolowy stwierdził, iż w myśl art.4 pkt 9 ustawy antymonopolowej, Gmina Katowice nie posiada na rynku nieruchomości gruntowych, oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjno-usługowo-handlowe na terenie Gminy Katowice, które to nieruchomości są usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta, pozycji dominującej. W związku z powyższym stwierdzono, że zachowanie Gminy Katowice z racji nie posiadania przez tego przedsiębiorcę pozycji dominującej, nie podlega ocenie w świetle art. 8 ust.2 pkt 1-7 ustawy antymonopolowej.

W swoim odwołaniu wnioskodawca podniósł między innymi, że jeśli Skarb Państwa nie jest przedsiębiorcą, to Gmina ma pozycję dominującą, bo za wyjątkiem Skarbu Państwa jest jedynym przedsiębiorcą na rynku właściwym. Organ antymonopolowy uznał słuszność podniesionego w w/w zakresie zarzutu odwołania, czego konsekwencją musiało być uchylenie decyzji nr RKT- 31/2001 z dnia 12.09.2001 w trybie art.78 ust. 4 ustawy antymonopolowej.

Ad. II. Oceniając ponownie zasadność zarzutów przedstawionych Gminie Katowice organ antymonopolowy ustalił, co następuje:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 ze zmian.-zwana dalej ust.o g.n.), tj. art.71 ust.1, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art.67 ust.o g.n. W niniejszym przypadku, zgodnie z art.72 ust.1 pkt 5 ust.o g.n stawka ta wynosi 3% ceny. Zmiana wysokości tej opłaty, zgodnie z art.76 ust.1 może zostać dokonana zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą rady miasta w stosunku do gruntów stanowiących własność gminy, z tym, że opłata może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie-art.77 ust.1 ust.o g.n. Zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dokonuje właściwy organ. Zgodnie z art.4 pkt 9 ust. o g.n., przez właściwy organ należy rozumieć starostę powiatowego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo zarząd gminy, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Ponadto- zgodnie z art.4 punkt 9b[1] ust. o g.n przez starostę należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu.W przedmiotowej sprawie na podstawie art.77 ust. 1 ust. o g.n do dokonywania zmiany opłat jest

uprawniony Prezydent Miasta Katowice w stosunku do gruntów należących do Skarbu Państwa oraz Zarząd Gminy Katowice w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy.

Zgodnie z art.78 ust.o g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wypowiada na piśmie dotychczasową wysokość opłaty, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. Użytkownik wieczysty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego-zwanego dalej „Kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Od orzeczenia Kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Gospodarując zasobem nieruchomości należących do Skarbu Państwa, zgodnie z art.23 ust.1 ust.o g.n Prezydent Katowic zapewnia wycenę nieruchomości należących do Skarbu Państwa, a także wykonuje czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności. Od wpływów osiąganych m.in. z opłat z tytułu trwałego użytkowania wieczystego, Prezydent Katowic potrąca 5% środków, które stanowią dochód powiatu, w którym znajdują się nieruchomości. W niniejszej sprawie, 5% z pobieranych przez Prezydenta Katowic opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Skarbu Państwa, stanowi dochód Gminy Katowice, gdyż jest to miasto na prawach powiatu.

Jak wskazano to wcześniej, organem właściwym do aktualizacji opłat gruntów należących do Skarbu Państwa zlokalizowanych na terenie Gminy Katowice, jest Prezydent Katowic wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Natomiast w stosunku do gruntów należących do Gminy Katowice, organem właściwym w zakresie aktualizacji opłat rocznych, jest Zarząd Gminy Katowice. Powierzone Prezydentowi Katowic zadania, finansowane są z budżetu państwa w ramach corocznie przyznanych na ten cel dotacji, natomiast Zarząd Gminy realizuje swoje zadania w ramach budżetu Gminy (karta nr 205). W stosunku do gruntów należących do Gminy Katowice, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie nieruchomości przeznaczonych na cele komercyjne, tj. handlowo-usługowo – przemysłowe, dokonywana jest co roku (karty nr 176-185 i nr188-197).

Jak wynika z posiadanych przez organ antymonopolowy informacji, Wojewoda Śląski przekazuje co rocznie na cele aktualizacji opłat rocznych, środki znacznie mniejsze od zakładanych przez Prezydenta Miasta Katowice potrzeb (karta nr 205), co obrazuje poniższa tabela opracowana na podstawie informacji zebranych w aktach sprawy (karta nr 265):

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Zapotrzebowanie na środki finansowe dla aktualizacji opłat za nieruchomości należące do Skarbu Państwa			Otrzymane dotacje od Skarbu Państwa na aktualizację tych opłat		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Wartościowo w złotych	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Ilość użytkowników którym podwyższono opłaty.	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

* usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta

Jak wynika z powyższej tabeli Prezydent Miasta Katowice otrzymuje corocznie środki na aktualizację gruntów należących do Skarbu Państwa w wysokości od kilku do 10% procent w stosunku do zgłaszanych potrzeb. Przekazywanie przez Wojewodę środków finansowych w tak nieznacznej wysokości, zmusiło Prezydenta Miasta do określenia kryteriów jakimi będzie się on kierował przy wyznaczaniu kolejności aktualizacji opłat.

Z przekazanych przez Gminę informacji wynika, iż przy aktualizacji opłat rocznych przyjęto od 1996r., iż Zarząd Miasta Katowice realizuje zasadę aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie gruntów należących do Gminy a przeznaczonych na cele mieszkalne co dwa lata, natomiast na cele przemysłowo-handlowo-usługowe corocznie (karta nr 63). Natomiast Prezydent Katowic wykonujący od 01.01.1999r. zadania w zakresie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa aktualizuje je sukcesywnie, w ramach bardzo ograniczonych środków finansowych jakie ma do dyspozycji na dany rok w ramach dotacji z budżetu państwa (karta nr 203). W pierwszej kolejności dokonuje się aktualizacji opłat rocznych za grunty, które są użytkowane przez płatników użytkujących nieruchomości położone na gruntach gminy i Skarbu Państwa np. „Castorama Polska” Sp. z o.o. Przy dokonywaniu aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie gruntów należących do Skarbu Państwa, bierze się także pod uwagę drastyczne dysproporcje pomiędzy aktualnymi opłatami, a cenami rynkowymi, oraz sposób użytkowania gruntów tj. np. stacja benzynowa lub supermarket (karta nr 205). Ponieważ z obserwacji rynku nieruchomości wynika, iż największe ceny osiągają grunty komercyjne, dysponując znikomą ilością środków finansowych, mając na uwadze znoszenie drastycznych dysproporcji między opłatami za użytkowanie gruntów należących do Gminy i Skarbu Państwa zasadna jest zdaniem Prezydenta Miasta, aktualizacja opłat od tych gruntów w pierwszej kolejności.

Działki będące w użytkowaniu wieczystym „Castorama Polska” Sp. z o.o. numerach 104/2 i 185/3 połączone 24.02.2000r. w jedną działkę o nr 185/4, stanowią własność Gminy Katowice, natomiast działki 690/5, 691/5 a także 613/5 stanowią własność Skarbu Państwa. Jak wynika z operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 30 października 2000r., ustalającego wysokość opłaty rocznej za użytkowanie w/w nieruchomości należących do Skarbu Państwa oraz Gminy Katowice (karta nr 89) wszystkie w/w nieruchomości są położone w pobliżu Al.Roździeńskiego. Zmiana wartości tych nieruchomości oraz wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przez Wnioskodawcę tych gruntów, kształtowała się następująco (karta nr 306):

Tabela nr 2:

Lp.	Numer działki, lokalizacja	Właściciel działki	Kolejne aktualizacje wartości nieruchomości			Kolejne zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie nieruchomości tj. 3% wartości nieruchomości		
			Rok	Ogółem wartość nieruchomości	Wartość nieruchomości w zł/m2	Rok	Ogółem wysokość opłaty rocznej za nieruchomość	W zł/m2
1.	690/5 691/6 łącznie 77.423 m2	Skarb Państwa	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

2.	104/2 i 185/3 połączone w 2000r. w działkę nr 185/4-3.793m2	Gmina Katowice	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
3.	613/5-6.166 m2	Skarb Państwa	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
			(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

Jak wynika z powyższej tabeli Zarząd Miasta Katowice oraz Prezydent Miasta corocznie dokonywali zmiany wysokości opłat rocznych za użytkowanie gruntów należących do Gminy Katowice i Skarbu Państwa. Jednakże Wnioskodawca nie zgadzając się z takim zachowaniem w/w organów wniósł zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie sprzeciw od orzeczenia Kolegium do Sądu Powszechnego (karta nr 306). Z powodu prowadzenia niniejszego postępowania antymonopolowego, Sąd Powszechny na wniosek strony, zawiesił rozpatrzenie sprzeciwu „Castorama Polska” Sp. z o.o. od orzeczenia Kolegium, do czasu zakończenia sprawy przez organ antymonopolowy.

Organ antymonopolowy zważył co następuje:

Do uznania przez organ antymonopolowy na podstawie art. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2000r. Nr 122, poz. 1319)- zwana dalej ustawą antymonopolową, iż dany przedsiębiorca nadużył pozycji dominującej na rynku poprzez praktyki o jakich mowa w art.8 ust.2 pkt 1 do pkt 7, konieczne jest wykazanie, iż oprócz naruszenia w danej sprawie interesu publicznoprawnego, przedsiębiorca ten na danym rynku właściwym posiada pozycję dominującą.

Zgodnie z art.4 pkt 9 ustawy antymonopolowej, przez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie 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%.

Warunkiem koniecznym do ustalenia pozycji na rynku jest ustalenie rynku relewantnego-właściwego w sprawie. Kwestia metodyki wyznaczania rynku ma istotne znaczenie dla właściwego stosowania przepisów ustawy antymonopolowej. Zgodnie z zaleceniami orzecznictwa antymonopolowego, europejskiego ustawodawstwa antymonopolowego oraz zgodnie z orzecznictwem Trybunału Wspólnot Europejskich, należy zmierzać do takiej segmentacji sfery obrotu, aby w oparciu o przyjęte kryteria wyodrębnić możliwie wąsko zakreślone rynki. (por. S. Gronowski, Konkurencja i organy powołane do jej ochrony, dodatek do „Wokandy” – „Podatki, opłaty, cła”, 1993, nr 3, s. 37). Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy antymonopolowej, poprzez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, uznawane są 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, panują zbliżone warunki konkurencji. Rynek odnosi się więc przedmiotowo do wszystkich wyrobów jednego rodzaju, które ze względu na swoje szczególne właściwości odróżniają się od innych wyrobów w taki sposób, że nie istnieje możliwość dowolnej ich zamiany. Uwzględniając kryterium przedmiotowe, czyli określenie towaru, który na danym rynku spotyka się z popytem i podażą oraz określenie terytorium geograficznego, na którym sprzedawany jest dany towar, przyjęto, że w niniejszej sprawie rynkiem przedmiotowym jest

rynek oddawania w użytkowanie wieczyste dużych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele produkcyjne, handlowe i usługowe na terenie Gminy Katowice.

Natomiast dla określenia terytorium geograficznego danego rynku, konieczne jest wyodrębnienie obszaru, na którym panują zbliżone warunki konkurencji. Biorąc pod uwagę preferencje potencjalnych inwestorów, aby lokalizować swoje inwestycje w pobliżu głównych dróg komunikacyjnych miasta, które umożliwiają korzystne warunki prowadzenia działalności, należy zdaniem organu antymonopolowego na potrzeby niniejszego postępowania, uznać jako odrębny rynek geograficzny, rynek oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, usytuowanych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych Gminy Katowice. Przemawia za tym zainteresowanie potencjalnych inwestorów w pierwszej kolejności w poszukiwaniu terenu pod duże inwestycje, które są usytuowane korzystnie względem centrum miasta, a także umożliwiają korzystne warunki transportu. Dlatego też pod względem preferencji inwestorów, nieruchomości gruntowe usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta stanowią pod względem geograficznym odrębny rynek od nieruchomości usytuowanych na pozostałym obszarze Gminy. Ze względu na ważny warunek decydujący o przejęciu w użytkowanie wieczyste danej nieruchomości gruntowej, jakim jest lokalizacja danej nieruchomości, rynkiem geograficznym w tej sprawie są nieruchomości usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta Katowice, m.in. Al. Roździeńskiego, ul. Chorzowska, Al. Korfantego, Al. Górnośląska, ul. Kochłowska, ul. Kościuszki w Katowicach. Za takim określeniem terytorialnym rynku właściwego w tej sprawie przemawia również stanowisko zawarte przez Wnioskodawcę w piśmie z dnia 9 kwietnia 2001r. (karta nr 117), w którym dowodzi on, iż Gmina Katowice w sposób nierównoprawny podwyższa opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości tylko niektórym użytkownikom, posiadającym w użytkowaniu grunty w najatrakcyjniejszych punktach miasta. Ponadto, jak wynika z zebranych w postępowaniu operatów szacunkowych, lokalizacja nieruchomości stanowi ważny element decydujący o wartości danej nieruchomości. Potwierdza to pismo Gminy Katowice z dnia 06.06.2001r. (karta nr 206), z którego wynika, iż lokalizacja danej nieruchomości jest najważniejszym czynnikiem decydującym o wartości rynkowej danej nieruchomości.

Organ antymonopolowy podnosi, że stosowanie przy ustalaniu rynku właściwego dla rynku nieruchomości, czy też dla rynku lokali użytkowych, takich kryteriów jak: lokalizacja, rodzaj prowadzonej działalności, standard i usytuowanie względem centrum miasta, jest zgodne z dotychczasowym orzecnictwem Sądu Antymonopolowego. Przykładowo – oceniając rynek lokali użytkowych stwierdzono, że biorąc pod uwagę mechanizmy rynkowe oraz ze względu na zdecydowanie korzystniejsze możliwości prowadzenia działalności gospodarczej lokale użytkowe usytuowane w tzw. ścisłym, handlowym centrum miasta, stanowią odrębny rynek, pomimo podobnego do pozostałych lokali użytkowych pod względem przedmiotowym asortymentu. (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 20.07.1994 roku- sygn. akt XVII Amr 14/94, „Wokanda” 1995, nr 4).

Dla inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności handlowej lub usługowej dla nieograniczonej potencjalnie liczby klientów podstawowe znaczenie ma umożliwienie im swobodnego dojazdu, zorganizowanie dużej ilości miejsc parkingowych oraz płynnych dostaw do danego obiektu. Dla tego typu inwestorów nieruchomości niewielkie obszarowo, położone przy bocznych drogach dojazdowych, lub w ścisłym centrum, gdzie dojazd z zasady jest utrudniony, nie są substytutowe. Wobec czego organ antymonopolowy stanął na stanowisku, iż rynkiem właściwym w tej sprawie jest rynek nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjno-usługowo-handlowe na terenie Gminy Katowice, które to nieruchomości są usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta tj. Al. Roździeńskiego, ul. Chorzowskiej, Al. Korfantego, Al. Górnośląskiej, ul. Kochłowskiej i ul. Kościuszki w Katowicach.

Na tak określonym rynku spotykają się podmioty po stronie podaży jak i popytu. W niniejszej sprawie po stronie popytowej są przedsiębiorcy posiadający w użytkowaniu

wieczystym nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele komercyjne. Natomiast po stronie podaży znajdują się podmioty, które przekazały w użytkowanie nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele komercyjne. Na terenie Gminy Katowice są to przede wszystkim nieruchomości gruntowe należące do Gminy Katowice oraz Skarbu Państwa. Inne jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki z racji nikłej ilości posiadanych nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste w określonej powyżej lokalizacji, nie mają w tym postępowaniu praktycznie żadnego znaczenia. Dlatego też rynek nieruchomości przeznaczonych na większe cele komercyjne i oddawanych w użytkowanie wieczyste na terenie Gminy Katowice jest praktycznie rynkiem, na którym po stronie podaży znajdują się wyłącznie grunty należące do Skarbu Państwa i Gminy Katowice. Zasady gospodarki tymi nieruchomościami reguluje wspomniana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 09.04.2001r. (karta nr 117) będącym podtrzymaniem wniosku z dnia 31.01.2001r. oraz w aktualizacji wniosku z dnia 26.04.2001r. (karta nr 138), Wnioskodawca sformułował zarzuty przeciwko Gminie Katowice, dlatego też ocenie w niniejszym postępowaniu przez organ antymonopolowy podlegają zachowania Gminy w stosunku do gruntów do niej należących. Wnioskodawca w piśmie z dnia 31.01.2001r. (karta nr 2) wyraził pogląd, iż Zarząd Miasta Katowice z racji wykonywania zadań własnych oraz zleconych z zakresu administracji rządowej posiada prawo do aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Gminy i Skarbu Państwa, jednakże jak wynika z przytoczonych wcześniej regulacji przepisów ust.o g.n do aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, dokonywanych na podstawie art.77 ust. 1 ust. o g.n., uprawniony jest Prezydent Miasta Katowice w stosunku do gruntów należących do Skarbu Państwa, a Zarząd Gminy Katowice w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy. Tak więc po stronie podaży są dwa rodzaje gruntów, do których aktualizacji opłat rocznych posiadają uprawnienia dwa różne organy tj. Prezydent Miasta Katowice, który reprezentuje Skarb Państwa wykonując zadania zlecone z zakresu administracji rządowej zgodnie z art.11 ust.1 w związku z art.9 i art.9b [1] ust. o g.n., oraz Zarząd Gminy Katowice, która reprezentuje Gminę. Z racji tego, iż po stronie podaży są różni właściciele gruntów, prawo do ustalania opłat rocznych za użytkowanie tych gruntów mają dwa różne organy. Organ antymonopolowy stanął na stanowisku, iż pomimo tego, że Prezydent Miasta jest członkiem Zarządu Miasta Katowice, czyli organu wykonawczego Gminy, w zakresie ustalania opłat rocznych za użytkowanie gruntów należących do Państwa reprezentuje tylko Skarb Państwa. Pomimo tego, iż jest członkiem Zarządu Miasta to w zakresie ustalania opłat rocznych reprezentuje dwóch różnych właścicieli. Nie można z racji tego, iż jest to ta sama osoba, utożsamiać nieruchomości Skarbu Państwa z nieruchomościami należącymi do Gminy. Dlatego też w niniejszym postępowaniu organ antymonopolowy nie oceniał zachowania Prezydenta Miasta Katowice na rynku ustalania opłat rocznych za nieruchomości gruntowe będące własnością Skarbu Państwa.

Organ antymonopolowy pragnie również wskazać, iż zgodnie z dotychczasowym orzecnictwem antymonopolowym, Skarb Państwa nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy antymonopolowej i nie wszczyna się przeciwko niemu postępowania. Artykuł 4 ustawy antymonopolowej określa, kto może w myśl tej ustawy posiadać status przedsiębiorcy. Zgodnie z art.4 pkt 1a przedsiębiorcą jest m.in. osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej organizująca lub świadcząca usługi o charakterze użyteczności publicznej. Wprowadzie Skarb Państwa w myśl art.33 k.c. jest osobą prawną, jednakże w niniejszej sprawie, do uznania go za przedsiębiorcę konieczne byłoby wykazanie, iż zatrudnia czynniki wytwórcze, produkuje i sprzedaje dobra lub usługi w celu uzyskania zysku. Zdaniem organu antymonopolowego żaden z w/w czynników nie został spełniony. Ponadto niniejszej działalności Skarbu Państwa, którego zadania wykonuje Prezydent Miasta, nie można zdaniem organu antymonopolowego zaliczyć do usługi o charakterze użyteczności publicznej.

W polskim prawie brak jest legalnej definicji zarówno użyteczności publicznej, jak i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej. Przyjmuje się jednakże, iż usługi publiczne są to usługi służące realizacji celów publicznych. Z dotychczasowego orzecznictwa antymonopolowego wynika, iż przymiotu organu użyteczności publicznej nie ma np. organ celny (postanowienie Sądu Antymonopolowego z dn.18.11.1998r. XVII Ama 83/98) nie funkcjonuje bowiem na zasadach zbliżonych do prowadzenia działalności gospodarczej, a więc w sposób zarobkowy i z nastawieniem na wypracowanie zysku. Natomiast organ celny jest organem administracji państwowej. Jego działalność finansowa, tak po stronie dochodów i wydatków, opiera się na zasadach prawa budżetowego, a więc według odmiennych reguł, niż ma to miejsce w odniesieniu do przedsiębiorców. Zdaniem organu antymonopolowego analogicznie w analizowanym przypadku, biorąc pod uwagę charakter sprawy, Skarbu Państwa nie można uznać za przedsiębiorcę. Z racji tego, iż wniosek „Castorama Polska” Sp. z o.o. skierowany był przeciwko Gminie Katowice, ocenie organu antymonopolowego w niniejszym postępowaniu podlega tylko zachowanie Gminy na powyżej określonym rynku właściwym w tej sprawie.

Ponadto organ antymonopolowy pragnie wskazać, iż Zarząd Miasta Katowice jest organem wykonawczym Gminy Katowice. Jednakże organ antymonopolowy ocenia skutki rynkowe działań podejmowanych przez organy Gminy, a nie działalność tych organów. Dlatego też organ antymonopolowy nie może zgodzić się z tezą zawartą we wniosku o wszczęcie postępowania z dnia 31.01.2001r. (karta nr 8), iż Gmina może dopuszczać się praktyk monopolistycznych poprzez działalność organów tak stanowiących, jak i wykonawczych Gminy, co spowodowało określenie przez Wnioskodawcę strony pozwanej jako Zarządu Miasta Katowice. Organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego np. Zarząd Gminy, działają w imieniu tych jednostek, tj. np. Gminy, dlatego też stroną postępowania może być tylko Gmina, a nie jej organ wykonawczy, który nie posiada zgodnie z ustawą antymonopolową statusu przedsiębiorcy i tym samym nie może być stroną postępowania. Analogicznie w przypadku spółek prawa handlowego, stroną jest dana spółka akcyjna lub z o.o., a nie jej zarząd czy też Rada Nadzorcza.

Reasumując, organ antymonopolowy określił, iż rynkiem właściwym w sprawie jest rynek nieruchomości gruntowych, oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjno-usługowo-handlowe na terenie Gminy Katowice, które to nieruchomości są usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta, m.in. tj. Al.Roździeńskiego, ul.Chorzowskiej, Al.Korfantego, Al. Górnośląskiej, ul.Kochłowskiej, ul.Kościuszki.

Warunkiem koniecznym do stwierdzenia naruszenia przez Gminę zakazów o jakich mowa w art.8 jest udowodnienie, iż Gmina Katowice na określonym powyżej rynku właściwym posiada pozycję dominującą.

Zgodnie z art.4 pkt 9 ustawy antymonopolowej przez pozycję dominującą rozumie się 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%.

Pismem z dnia 10.05.2001r. (karta nr 166 – 167) organ antymonopolowy zwrócił się do Gminy Katowice o wyszczególnienie użytkowników wieczystych nieruchomości w Gminie Katowice, wzdłuż głównych tras przelotowych (tj. Al.Roździeńskiego, ul.Chorzowskiej, Al.Korfantego, Al.Górnośląskiej, ul.Kochłowska, ul.T.Kościuszki) wraz z wysokością opłat rocznych za ich użytkowanie. Z przesłanej przez Gminę odpowiedzi (karty nr od 188 do 198) wynika, iż na określonym powyżej terenie znajduje się ogółem 69 użytkowników wieczystych, z czego 46 użytkowników posiada nieruchomości Skarbu Państwa, 23 należących do Gminy, natomiast jeden z użytkowników posiada nieruchomości Gminy i Skarbu Państwa.

Użytkownicy ci posiadają ogółem w użytkowaniu ogółem 267 nieruchomości gruntowych tj. działek, z czego do Skarbu Państwa należy 206 działek (77%), a do Gminy Katowice- 61 działek (23%). Działki te zajmują ogółem około 1.350.000 m² powierzchni, z czego 88% jest w posiadaniu Skarbu Państwa, a 12% jest własnością Gminy.

W świetle zajmowanego przez organ antymonopolowy stanowiska (nie kwestionowanego przez wnioskodawcę), że Skarb Państwa nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy antymonopolowej, należy stwierdzić, iż na powyżej określonym rynku właściwym, Gmina Katowice jest jedynym podmiotem przekazującym nieruchomości gruntowe przeznaczone do prowadzenia działalności komercyjnej w użytkowanie wieczyste. Tym samym udział Gminy Katowice znacznie przekracza pułap wymaganych zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy antymonopolowej 40% na rynku właściwym w niniejszej sprawie. W związku z powyższym organ antymonopolowy stwierdził, że w myśl art.4 pkt 9 ustawy antymonopolowej, Gmina Katowice posiada na rynku nieruchomości gruntowych, oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjno-usługowo-handlowe na terenie Gminy Katowice, które to nieruchomości są usytuowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta, pozycję dominującą. Z tego względu zachowanie Gminy Katowice z racji posiadania przez tego przedsiębiorcę pozycji dominującej, podlega ocenie w świetle art.8 ust.2 pkt 1-7 ustawy antymonopolowej.

Oprócz posiadania pozycji dominującej, warunkiem koniecznym do uznania danego zachowania za praktykę ograniczającą konkurencję, o jakiej mowa w art.8 ust.2 pkt 3 i 5 jest udowodnienie, iż działania Gminy Katowice poprzez aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości tylko niektórym podmiotom, przeciwdziałały ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji oraz, iż działania Gminy Katowice polegały na stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji.

Jak wykazano w niniejszej decyzji „Castorama Polska” Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym działek należących do Gminy Katowice oraz Skarbu Państwa. Wnioskodawca użytkuje działki nr 104/2 i 185/3 należące do Gminy Katowice (od 2000r. nastąpiła zmiana powierzchni działek na 3.793m² i na nr 185/4). Począwszy od 1997r. Wnioskodawca za użytkowanie w/w działek uiszczał opłaty wskazane na kartach nr 31 i 306 w aktach sprawy oraz w tabeli nr 2 w niniejszej decyzji (str.6). Oprócz tego Wnioskodawca posiada w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowe należące do Skarbu Państwa o numerach 690/5, 691/5 a także 613/5. Wartość tych działek wynosiła do 1999r. – około 9zł/m². W 2000r. –102,46 zł./m² (działki nr 690/5 i 691/5) a od 2001r. -146,34zł/m².

Z informacji przekazanych przez Gminę Katowice w piśmie z dnia 24.05.2001r. (karty od nr 187 do nr 197), wynika, że wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych Gmina oddała w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowe przeznaczone pod działalność komercyjną tj. produkcyjną, usługową i handlową, 23 przedsiębiorcom reprezentującym te działy gospodarki. Przedsiębiorcy ci posiadają w użytkowaniu wieczystym 69 nieruchomości gruntowych (działek), wartość tych działek w poszczególnych latach wynosiła: Tabela nr 3

ROK	Wartość od-do w zł/m²	Średnio w zł/m²	Wartość nieruchomości użytkowanych przez wnioskodawcę w zł/m² (działka nr 104.2 i 185/3, nowy nr 185/4)
1997	(...)	(...)	(...)
1998	(...)	(...)	(...)
1999	(...)	(...)	(...)
2000	(...)	(...)	(...)

2001	(...)	(...)	(...)
------	-------	-------	-------

Wartość nieruchomości gruntowych oraz opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Gminy Katowice w większości przypadków była aktualizowana co roku. Spośród 24 podmiotów jedynie 5 z nich, od czasu oddania przez Gminę nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co nastąpiło w 1997-1999, do tej pory nie zmieniono opłaty rocznej. Jednakże wysokość tych opłat (ustalona w trybie przetargowym) w chwili oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste była znacznie wyższa od średnich opłat uiszczanych przez innych użytkowników. Użytkownicy ci uiszczali opłaty roczne na poziomie wyższym niż inni użytkownicy, gdyż w chwili przejęcia nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oszacowana wartość tych nieruchomości wynosiła 359-396zł/m², co z kolei skutkowało także i wyższymi opłatami rocznymi za ich użytkowanie. Wartość tych nieruchomości, jak wynika z powyższej tabeli, była znacznie wyższa od średniej wartości rynkowej nieruchomości usytuowanych na obszarze geograficznym rynku właściwego w tej sprawie. Użytkownicy ci do chwili obecnej uiszczają opłaty w takiej wysokości. Opłaty te są jak wynika z zebranych przez Urząd informacji (karty nr od 187 do 197), opłatami jednymi z najwyższych w interesującym Urząd na potrzeby tego postępowania obszarze w Gminie Katowice. W związku z powyższym nie zleca się przez Gminę opracowywania nowych operatów szacunkowych dla tych nieruchomości, a tym samym i nie podwyższanie opłat rocznych tym użytkownikom przez okres kilku lat, jest zdaniem organu antymonopolowego uzasadnione. Pozostałym użytkownikom Gmina Katowice podwyższa opłaty roczne sukcesywnie każdego roku, tak aby wysokość tych opłat rosła w zbliżonym tempie, nie była nadmiernie zdywersyfikowana, a ich poziom był w relatywnie porównywalny w stosunku do wszystkich uczestników rynku.

Jak wynika z powyższej tabeli Wnioskodawca od 1997r. uiszczal opłaty roczne na poziomie znacznie niższym niż średnia. Ponadto wysokość opłat do 2000r. była zbliżona do dolnej granicy przedziału, obrazującego rozpiętość pomiędzy najniższą, a najwyższą opłatą roczną w danym roku. Wobec tego należy stwierdzić, iż Wnioskodawca ponosił z tytułu uiszczania opłat rocznych za użytkowanie nieruchomości należących do Gminy Katowice, ciężary w takiej samej lub niższej wysokości, co inni użytkownicy wieczysti.

Analiza uiszczanych opłat rocznych przez Wnioskodawcę i innych użytkowników wieczystych nie wskazuje na to, iż Gmina Katowice, aktualizując opłaty roczne użytkownikom wieczystym stosuje w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednolite warunki umów, które to stwarzają tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji. Ponadto zebrane i zanalizowane przez organ antymonopolowy informacje nie wskazują na to, iż Gmina Katowice na rynku użytkowania wieczystego nieruchomości, przeciwdziała ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania i rozwoju konkurencji.

Gmina Katowice podwyższa opłaty roczne zdecydowanej większości użytkowników wieczystych w wysokości wynikającej z opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych nieruchomości. Opłaty są podwyższane z zasady każdego roku i aktualizacja dotyczy z zasady większości użytkowników. Podwyżki opłat zmierzają do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie 1m² w porównywalnej wysokości. Nie opracowywanie nowych operatów szacunkowych, a tym samym i nie podwyższanie opłat rocznych za użytkowanie nieruchomości wąskiej grupie użytkowników, którzy uiszczają od kilku lat opłaty roczne w znacznie wyższej niż pozostali użytkownicy wysokości, jest zdaniem organu antymonopolowego uzasadnione. Wnioskodawca w tym postępowaniu jest zdaniem organu antymonopolowego traktowany przez Gminę Katowice w taki sam sposób jak i inni przedsiębiorcy użytkujący grunty Gminy Katowice. Jak wykazano powyżej wartość nieruchomości użytkowanych przez Wnioskodawcę jest podwyższana w taki sam sposób jak i innym użytkownikom, a wartość nieruchomości, a także i wysokość opłat rocznych za użytkowanie nieruchomości, nie odbiega od średniej wysokości wartości nieruchomości

ustalanej przez Gminę. Organ antymonopolowy stwierdził, iż Gmina Katowice podwyższa opłaty roczne co do zasady wszystkim użytkownikom niezależnie od ich sytuacji finansowej. Tak więc nie potwierdził się zarzut wnioskodawcy, iż Gmina Katowice podwyższa opłaty roczne tylko tym użytkownikom, którzy są w stanie ponieść tej wysokości ciężary. Jak opisano to wcześniej, w przypadkach kiedy opłaty nie są co roku podwyższane, użytkownicy ci uiszczają opłaty na poziomie, niż pozostali użytkownicy wieczyści w tym i Wnioskodawca.

Wskazani przez Wnioskodawcę we wniosku o wszczęcie postępowania przedsiębiorcy państwowi, użytkują nieruchomości gruntowe należące do Skarbu Państwa. Dlatego też zmiana wartości tych nieruchomości a także opłat rocznych za ich użytkowanie, nie była przedmiotem oceny organu antymonopolowego w tym postępowaniu.

Zdaniem organu antymonopolowego, działalność Gminy Katowice nie wskazuje na to, iż poprzez coroczne ustalanie wartości nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste a także zmianę opłat rocznych za ich użytkowanie, Gmina ta stosuje w podobnych umowach z osobami trzecimi uciążliwe lub niejednolite warunki umów, stwarzające tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji oraz, że działania Gminy przeciwdziałają ukształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji.

Ponadto organ antymonopolowy pragnie wskazać, iż ustawa antymonopolowa, podobnie jak wcześniej obowiązująca ustawa z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz.U. z 1999r. nr 52, poz.547 ze zmian. Dz.U. z 2000r. nr 31, poz. 381 , Dz.U. z 2000r. nr 60, poz.704) określa cel przyjętej w niej regulacji, jakim jest zapewnienie rozwoju konkurencji, ochrony przedsiębiorców narażonych na stosowanie praktyk monopolistycznych oraz ochrona interesów konsumentów. Tak określony cel ustawy pozwala przyjąć iż ma ona charakter publicznoprawny i służy ochronie ogólnospołecznego interesu. Ustawa antymonopolowa znajduje zatem zastosowanie wówczas gdy, zagrożony lub naruszony jest interes publiczny, polegający na zapewnieniu właściwych warunków funkcjonowania rynku gospodarczego. Ustawa zatem chroni konkurencję jako zjawisko o charakterze instytucjonalnym i znajduje zastosowanie w przypadku zagrożenia naruszenia konkurencji, przez co należy rozumieć jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku gospodarczego, a więc gdy dotyczą konkurencji rozumianej nie jako sytuację pojedynczego przedsiębiorcy, lecz jako zjawisko charakteryzujące funkcjonowanie gospodarki. Celem ustawy nie jest więc ochrona indywidualnego przedsiębiorcy. Stanowisko takie zawarł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2001r. (sygn.akt I CKN 1217/98).

Niniejsza sprawa została wszczęta na wniosek indywidualnego przedsiębiorcy, który jest jednym z 23 przedsiębiorców działających na poniżej określonym rynku właściwym w tej sprawie. Wnioskodawca poprzez działania Gminy Katowice, co wynika z zawiadomienia o wszczęciu postępowania, upatruje stosowania względem siebie przez Gminę niedozwolonych w ustawie antymonopolowej działań. Wobec czego niniejsza sprawa dotyczy sprawy indywidualnej, a nie sprawy dotyczącej interesu publicznego. Jak wynika z ustaleń organu antymonopolowego w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia interesów innych przedsiębiorców działających na rynku właściwym, a także i chronionego interesu konsumentów. Niniejsza sprawa dotyczy sporu indywidualnego pomiędzy Gminą Katowice, a Wnioskodawcą i jej rozwiązanie leży w kompetencjach sądu powszechnego. Wobec czego nawet gdyby organ antymonopolowy ustalił, że zaszły przesłanki uzasadniające stwierdzenie naruszenia przez Gminę Katowice na rynku właściwym, zakazów o jakich mowa w art.8 ust.2 pkt 3 i 5 ustawy antymonopolowej, z racji tego iż sprawa dotyczy sporu indywidualnego, organ antymonopolowy nie mógłby wydać decyzji, o jakiej mowa w art.9 ustawy antymonopolowej.

We wniosku o wszczęcie postępowania pełnomocnik „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie wniósł o przyznanie mu kosztów wywołanych niniejszym postępowaniem (karta nr 1). Pismem z dnia 07.08.2001r. organ antymonopolowy poinformował strony

postępowania, iż w świetle art.76 ustawy antymonopolowej roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeżeli strona w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, nie złoży spisu kosztów albo wniosku o przyznanie kosztów według przepisów odrębnych. Pismem z dnia 13 sierpnia 2001r. (karta nr 318-319) Wnioskodawca złożył spis kosztów poniesionych przez niego w tym postępowaniu. Natomiast druga strona postępowania tj. Gmina Katowice w wyznaczonym terminie, takiego spisu kosztów nie złożyła.

Artykuł 69 ust. 1 ustawy antymonopolowej stanowi, że w postępowaniu wszczętym na wniosek, strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić drugiej stronie, na jej żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Żądania zawarte we wniosku „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie nie zostały uwzględnione przez organ antymonopolowy, co zawarto w sentencji niniejszej decyzji, a stanowisko organu antymonopolowego zawarte jest w uzasadnieniu decyzji. Po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego organ antymonopolowy stwierdził, iż żaden z dwóch zarzutów Wnioskodawcy nie jest uzasadniony, co znalazło potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym jak i zawarte w uzasadnieniu decyzji. W związku z czym należy stwierdzić, iż po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego, organ antymonopolowy nie uwzględnił żądań Wnioskodawcy zawartych we wniosku, co zawarł w sentencji niniejszej decyzji. Wobec czego stroną przegrywającą w tym postępowaniu jest Wnioskodawca tj. „Castorama Polska” Sp. z o.o. w Warszawie. Jednakże z racji tego, iż Gmina Katowice nie złożyła spisu kosztów, organ antymonopolowy nie rozstrzyga postanowieniem o kosztach, jakie powinien zwrócić Wnioskodawca Gminie Katowice.

Biorąc powyższe pod uwagę organ antymonopolowy orzekł, jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Katowicach w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

DYREKTOR DELEGATURY
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów w Katowicach

ALICJA KRAL