



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU**

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

Poznań, dnia 19 kwietnia 2007 r.

RPZ – 400/7/07/JK/

DECYZJA Nr RPZ 22/2007

Na podstawie art. 85 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. Nr 244 z 2005 r. poz. 2080 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 18 z 2002 r., poz. 172 z późn. zm.),

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

odmawia się wszczęcia postępowania antymonopolowego, na wniosek Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie w sprawie nadużywania przez Gminę Witkowo pozycji dominującej na lokalnym rynku wydzierżawiania gruntów rekreacyjnych na obszarze Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie poprzez narzucanie dzierżawcom uciążliwych warunków umów dzierżawy gruntów na obszarze tego Ośrodka w postaci zawyżonych czynszów dzierżawnych, tj. naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uzasadnienie

W dniu 14.02.2007 r. do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wpłynął wniosek Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie z siedzibą w Mosinie o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko Gminie Witkowo w sprawie naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wnioskodawca - będący stowarzyszeniem zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu – Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i utworzonym m.in. w celu ochrony interesów i praw użytkowników nieruchomości położonych na terenach rekreacyjnych – domagał się stwierdzenia narzucenia dzierżawcom terenów rekreacyjnych położonych na obszarze Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie uciążliwych warunków umów dzierżawy gruntów w postaci zawyżonego i przynoszącego Gminie nieuzasadnione korzyści czynszu dzierżawnego.

W uzasadnieniu Wnioskodawca podał, iż podobny wniosek złożył do Prezesa Urzędu w 1999 r. Pomimo jednak stwierdzenia i nakazania zaniechania praktyki w decyzji z 31.10.2001 r. i wyrażonego w niej stanowiska Prezesa Urzędu, Gmina Witkowo nie zastosowała się do

zawartych w niej zaleceń i nie doprowadziła do ustalenia z wszystkimi dzierżawcami stawki czynszu dzierżawnego z poszanowaniem ekwiwalentności świadczeń umowy wzajemnej, tj. odpowiadającej faktycznej wartości świadczeń Gminy Witkowo.

Jakkolwiek w dniu 29.10.2003 r. dwóch członków Zarządu Stowarzyszenia podpisało z Gminą Witkowo porozumienie w przedmiocie ustalenia nowej wysokości stawek czynszu dzierżawnego, które następnie zostały zastosowane w stosunkach z dzierżawcami, to jednak działania takiego nie można, zdaniem Wnioskodawcy, uznać za wypełnienie nakazu Prezesa Urzędu. Osoby podpisujące porozumienie przekroczyły swoje uprawnienia negocjacyjne, a ponadto (co wskazał również Prezes Urzędu w postanowieniu nr RPZ 4/2005) Stowarzyszenie nie posiadało legitymacji do reprezentowania swoich członków w stosunkach cywilnoprawnych. W związku z tym stawek czynszu określonych w porozumieniu nie można uznać za uzgodnione z dzierżawcami gruntów. Zostały one jednostronnie narzucone przez Gminę.

Wnioskodawca podkreślił ponadto, że stawka czynszu określona w ww. porozumieniu za rok 2003, a faktycznie narzucona wszystkim dzierżawcom, została ustalona na poziomie 15,27 zł za m² powierzchni zabudowanej oraz 0,31 zł za m² powierzchni niezabudowanej, jest zatem wyższa od stosowanej przez Gminę Witkowo w latach, których dotyczą orzeczenia Prezesa Urzędu i Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Oznacza to, zdaniem Wnioskodawcy, iż Gmina Witkowo nadal wykorzystuje swoją pozycję dominującą narzucając dzierżawcom uciążliwe warunki umowne, stosując zawyżone stawki czynszu, co przynosi jej nieuzasadnione korzyści finansowe.

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, że nie naruszono zakazu określonego w art. 5, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 6 i 7, lub zakazu określonego w art. 8. Przed wydaniem postanowienia o wszczęciu lub decyzji o odmowie wszczęcia postępowania antymonopolowego Prezes Urzędu może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające, o którym mowa w art. 43, mające na celu uzyskanie dodatkowych informacji niezbędnych do rozstrzygnięcia o wszczęciu lub odmowie wszczęcia postępowania antymonopolowego (art. 85 ust. 2).

W związku z tym, że wniosek oraz jego uzupełnienie z dnia 7.03.2007 r. nie zawierały wszystkich istotnych informacji niezbędnych do oceny zasadności wszczęcia postępowania antymonopolowego, Prezes Urzędu postanowił wszcząć postępowanie wyjaśniające.

Na podstawie zebranego w powyższym trybie materiału dowodowego oraz posiadanych informacji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Decyzją nr RPZ – 21/2001 z 31.10.2001 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na podstawie art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uznał za praktykę ograniczającą konkurencję nadużywanie pozycji dominującej na rynku przez Gminę i Miasto Witkowo, polegające na narzucaniu dzierżawcom terenów rekreacyjnych położonych w obszarze Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie uciążliwych warunków umów dzierżawy tych gruntów, poprzez zawyżanie czynszu dzierżawnego, co przynosi tej Gminie nieuzasadnione korzyści i nakazał jej zaniechania.

Prezes Urzędu wydając decyzję przyjął, iż rynkiem relewantnym jest udostępnianie terenów położonych w najbliższym otoczeniu jeziora Niedziegiel gm. Witkowo, poprzez

zawieranie umów dzierżawy działek wykorzystywanych na cele rekreacyjne. W zakres rynku produkowego nie wchodzi wydzierżawianie gruntów dla celów prowadzenia działalności gospodarczej, związanej z usługami na rzecz osób wypoczywających nad tym jeziorem. Podstawą wyłączenia umów dzierżawy tych terenów są zarówno przeznaczenie terenu jak i znacząco wyższe stawki czynszu pobierane od tych dzierżawców. Na tak określonym rynku Gmina Witkowo zajmuje pozycję zbliżoną do monopolistycznej, albowiem poza niewielką powierzchnią terenu wydzierżawianą przez Nadleśnictwo Gniezno, reszta gruntów należy do Gminy i jest przez nią wydzierżawiana.

W dalszej kolejności, rozpatrując działania Gminy Witkowo pod kątem naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu ustalił, iż stawki czynszu dzierżawnego wprowadzone przez Gminę od początku 1997 r. w wykonaniu uchwały nr 50/194a/96 Zarządu Gminy i Miasta Witkowo z 11.12.1996 r. w wysokości 14 zł za m² powierzchni zabudowanej (w stosunku rocznym), rażąco odbiegają od stawek czynszu za dzierżawę gruntów na cele rekreacyjne stosowanych w innych ośrodkach wypoczynkowych. Stawki te były waloryzowane do 2000 r., w związku z czym w chwili wydania decyzji stawka za 1 m² powierzchni zabudowanej wynosiła 17,10 zł. Dalszej waloryzacji Gmina nie przeprowadzała.

Wyrokiem z dnia 13.01.2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn.akt XVII Ama 11/02) oddalił odwołanie Gminy i Miasta Witkowo. Wyrok ten i w konsekwencji decyzja Prezesa Urzędu stały się prawomocne wobec odrzucenia kasacji wniesionej przez Gminę i Miasto Witkowo (zwaną dalej Gminą) postanowieniem z dnia 2.04.2003 r.

W dniu 11.09.2003 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie nałożenia na Gminę kary pieniężnej z powodu niewykonania ww. decyzji Prezesa Urzędu. Decyzję o wszczęciu tego postępowania poprzedziło postępowanie wyjaśniające, rozpoczęte jeszcze zanim decyzja stała się prawomocna, a to w związku z wnioskiem Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie (zwanego dalej Stowarzyszeniem) – wnioskodawcy w postępowaniu antymonopolowym. W czasie tego postępowania strony podjęły rozmowy na temat ustalenia nowej stawki czynszu (pierwsze spotkanie odbyło się w dniu 26.02.2003 r.). Bezpośrednią przyczyną wszczęcia postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej był brak kompromisu, pomimo licznych spotkań przedstawicieli Gminy i dzierżawców, czego przyczyną, w ocenie Prezesa Urzędu, była postawa Gminy.

Wszczęcie tego postępowania nie spowodowało przerwania ani zawieszenia negocjacji. Przeciwnie, strony nadal się spotykały, a w dniu 29.10.2003 r. podpisały porozumienie, w którym stawkę czynszu na rok 2003 ustalono na kwotę 15,27 zł za m² powierzchni zabudowanej oraz 0,31 zł za m² powierzchni niezabudowanej. W świetle § 3 ust. 3 porozumienia, uzgodniona stawka objęła opłatę za korzystanie z gruntu Gminy (czynsz bazowy) oraz opłaty za usługi określone w umowach, w tym również opłatę za ochronę Ośrodka. W tym zakresie Gmina zobowiązała się dodatkowo zapewnić ochronę całoroczną przez uprawnioną firmę w formie cyfrowego systemu elektronicznego (minimum 6 kamer) uzupełnionego ochroną przez jednego pracownika, a w sezonie letnim dodatkowo dwóch pracowników.

Mając na względzie, iż doszło do zawarcia porozumienia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 11.12.2003 r. umorzył postępowanie.

Zawartego porozumienia, jakkolwiek formalnie wiążącego Stowarzyszenie, nie zaakceptowali jednak jego członkowie. W pismach kierowanych do Prezesa Urzędu Stowarzyszenie (również za pośrednictwem swojego pełnomocnika ustanowionego w postępowaniu antymonopolowym) podkreślało, iż członkowie zarządu Stowarzyszenia, którzy podpisali porozumienie przekroczyli swoje upoważnienia negocjacyjne. Jednocześnie

przed Sądem Rejonowym w Słupcy zawisło szereg spraw dotyczących zwrotu zawyżonego czynszu. Część z tych spraw została zakończona, zaś, co najistotniejsze, stanowiąca podstawę zasądzenia roszczeń stawka czynszu daleko odbiegała od stawki, którą ustalono w porozumieniu. Przykładowo, z załączonego do wniosku o wykładnię decyzji z 31.10.2001 r. wyroku Sądu Rejonowego w Słupcy z dnia 8.12.2003 r. (sygn. akt I C 52/03) oraz rozstrzygającego apelację od tego wyroku, prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Koninie z 27.08.2004 r. (sygn. akt I Ca 3/04) wynika, iż właścicielom działek o powierzchni zabudowanej 201,8 m² i niezabudowanej 183 m², którzy za lata 1997 i 1998 uiścili czynsz w wysokości odpowiednio: 2.867,29 zł i 3.264,27 zł zasądzone zwrot nadpłaconego czynszu biorąc za podstawę jako czynsz należny kwoty: 987,65 zł za 1997 rok i 1.090,27 zł za rok 1998. Łatwo zauważyć, iż w postępowaniu sądowym za zasadny (oparcie dla orzeczenia Sądu stanowiła opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości), uznano czynsz stanowiący w przybliżeniu jedną trzecią obowiązującego czynszu w ww. okresie.

W tych okolicznościach za konieczne i niezbędne Prezes Urzędu uznał ponowne wszczęcie postępowania w sprawie kontroli wykonania decyzji z 31.10.2001 r., a następnie postępowanie w sprawie nałożenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 103 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W postępowaniu tym za okoliczność bezsporną uznano, iż Gmina po uprawomocnieniu się decyzji nr RPZ 21/2001, do czasu podpisania porozumienia z 29.10.2003 r. wystawiała faktury na czynsz w 2003 r. opiewający na połowę stawki czynszowej obowiązującej od 2000 r. w wysokości 17,10 zł brutto za m² powierzchni zabudowanej, traktując zapłatę jako zaliczkę na poczet czynszu, zaś po zawarciu tego porozumienia za rok 2003 i 2004 wystawiano faktury na stawkę czynszu ustaloną w porozumieniu, a więc 15,27 brutto za m² powierzchni zabudowanej i 0,31 zł za m² powierzchni niezabudowanej. W roku 2004 i 2005 stawki te nie były waloryzowane pomimo przysługującego formalnie Gminie uprawnienia zawartego w umowach dzierżawy. Czynsz nadal ustalany jest w oparciu o stawki określone w porozumieniu.

W toczących się przed Sądem Rejonowym w Słupcy postępowaniach za uzasadniony uznawano czynsz w wysokości określonej przez biegłego mgr inż. Zbigniewa Bryłkę, obliczony jako średni czynsz roczny w latach 1997 i 1998, obowiązujący w gminach: Strzelno (miejscowość Przyjezierze), Gniezno (miejscowość Jankowo Dolne) Ślesin (miejscowość Półwiosek). Z uwagi na fakt, iż w ww. gminach obowiązują różne sposoby naliczania opłat czynszowych, biegły w swoich opiniach nie ustalał stawki czynszu za m² powierzchni zabudowanej i niezabudowanej jaka winna być pobierana w Skorzęcinie, lecz ustalał średnią z czynszów jakie dzierżawcy uiszczaliby w ww. miejscowościach, gdyby tam dzierżawili działki rekreacyjne jakimi dysponują w Skorzęcinie. Stąd stosunek czynszu uznanego za należny Gminie Witkowo od poszczególnych osób do czynszu pobranego w latach 1997 - 1998 nie jest wielkością stałą i wahał się w tym wyroku od ok. 1/3 do 4/5, w zależności od powierzchni działki oraz powierzchni posadowionego na niej budynku (im większa powierzchnia budynku tym większa różnica pomiędzy czynszem należnym a pobranym).

Dokonując oceny ustalonych faktów Prezes Urzędu uznał, iż jedną z podstawowych kwestii wymagających rozstrzygnięcia jest okoliczność, czy z chwilą zawarcia porozumienia z 29.10.2003 r. Gmina zaprzestała stosowania praktyk ograniczających konkurencję i wykonała decyzję nr RPZ 24/2001. Prezes Urzędu podtrzymał swoje stanowisko, iż pierwotna ocena tego porozumienia, której skutkiem było umorzenie w dniu 11.12.2003 r. postępowania

w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu niewykonania decyzji oparta została na założeniu, iż porozumienie zawarte zostało w wyniku negocjacji pomiędzy stronami postępowania antymonopolowego, a przeto nie można dalej mówić o narzuceniu uciążliwego warunku umowy dzierżawy w postaci czynszu. Ocena ta nie uwzględniała jednak dostatecznie faktu, iż Stowarzyszenie nie posiada legitymacji do reprezentowania swoich członków w stosunkach cywilnoprawnych, co zostało również zauważone przez Sąd Rejonowy w Słupcy w wyroku z dnia 8.12.2003 r. (sygn. akt I C 52/03).

Niemniej jednak Prezes Urzędu nie znalazł podstaw do ukarania burmistrza Gminy. Decydująca w tym względzie okazała się w ostatecznym rachunku wysokość czynszu wówczas obowiązującego na terenie Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie. Prezes Urzędu zwrócił bowiem uwagę, iż w decyzji zakwestionowany został czynsz obowiązujący od 1997 roku (waloryzowany do roku 2000), który w chwili jej wydania wynosił 17,10 zł za m² powierzchni zabudowanej i 0,31 za m² powierzchni niezabudowanej. Podstawą uznania tego czynszu za uciążliwy było porównanie go z czynszami obowiązującymi w innych ośrodkach wypoczynkowych. Rzecz w tym, że podczas gdy w innych ośrodkach stawki czynszowe stopniowo wzrastały, stawki czynszu obowiązujące w Skorzęcinie od 2000 roku nie były waloryzowane, zaś od 2003 r. obowiązują stawki takie jakie określono w porozumieniu z 29.10.2003 r., a więc obniżone w stosunku do poprzednich stawek. Tej okoliczności nie można było, zdaniem Prezesa Urzędu, pominąć dokonując ocen, czy Gmina Witkowo nadal stosuje praktyki ograniczające konkurencję, skoro istotą tych praktyk było narzucanie zawyżonego czynszu.

Dokonując porównania czynszów obowiązujących w latach 2004 – 2005 w Skorzęcinie oraz ustalonych dla takich samych gruntów na podstawie stawek obowiązujących w gminach: Gniezno (Jankowo Dolne), Ślesin (Półwiosek) i Strzelno (Przyjezierze), Prezes Urzędu doszedł do wniosku, iż wzrost stawek czynszowych w porównywanych miejscowościach, przy jednoczesnym obniżeniu stawki czynszu w Skorzęcinie w 2003 roku i zaniechaniu jej waloryzacji w na rok 2004 i 2005 spowodował zbliżenie się poziomu czynszów. Natomiast różnice, które występowały, wynikały z różnego sposobu obliczania czynszu, niemniej jednak nie były to, w ocenie Prezesa Urzędu, różnice jednoznacznie uprawniające do stwierdzenia, że czynsze pobierane w Skorzęcinie nadal rażąco odbiegają od czynszów pobieranych w innych miejscowościach za takie same działki. Przeciwnie, w zależności od powierzchni budynku oraz powierzchni niezabudowanej będącej w dyspozycji dzierżawcy w incydentalnych przypadkach czynsz pobierany w innych miejscowościach może być w ostatecznym rachunku znacznie wyższy niż w Skorzęcinie. Z kolei biorąc pod uwagę same stawki czynszu w Gminie Ślesin, gdzie podobnie jak w Skorzęcinie obowiązują osobne stawki za powierzchnię zabudowaną i niezabudowaną, Prezes Urzędu stwierdził, że praktycznie żadnych różnic nie ma, skoro za powierzchnię zabudowaną różnica wynosi 0,63 zł na korzyść Gminy Ślesin, zaś za powierzchnię niezabudowaną 0,30 zł, ale na korzyść Skoręcina.

W tych okolicznościach, uwzględniając dodatkowe informacje pochodzące z gmin: Gniezno, Ślesin i Strzelno, Prezes Urzędu stwierdził, iż zachowanie Gminy Witkowo przestało naruszać art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i zarzut niewykonywania decyzji nr RPZ 24/2001 musi być uznany za bezzasadny. W konsekwencji uznano, iż brak jest podstaw do nałożenia kary pieniężnej określonej w art. 103 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z tych powodów, na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, Prezes Urzędu postanowieniem nr RPZ 4/2005 z 13.07.2005 r. umorzył postępowanie.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Wniosek Stowarzyszenia jest oczywiście bezzasadny.

Przed wszystkim od chwili wydania postanowienia nr RPZ 4/2005 z 13.07.2005 r. nie uległ zmianie stan faktyczny oraz jego ocena dokonana w tym postanowieniu przez Prezesa Urzędu, prowadząca się do konkluzji, iż Gmina Witkowo nie stosuje już praktyk ograniczających konkurencję określonych w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W szczególności nowych okoliczności i faktów, które podważałyby rozstrzygnięcie w postanowieniu nr RPZ 4/2005, nie dostarczają wyroki Sądu Rejonowego w Słupcy z 12.07.2006 r. (sygn. akt I C 11/05) oraz Sądu Okręgowego w Koninie, dołączone do pisma Stowarzyszenia z 7.03.2007 r. Obydwa wyroki dotyczą bowiem roszczeń dzierżawców o zwrot nadpłaconego czynszu dzierżawnego, sięgających najdalej roku 2002, a więc okresu sprzed porozumienia zawartego pomiędzy Stowarzyszeniem a Gminą Witkowo. Podobnie jak w poprzednich sprawach, zakończonych wyrokami Sądu Rejonowego w Słupcy z dnia 8.12.2003 r. (sygn. akt I C 52/03) oraz Sądu Okręgowego w Koninie z 27.08.2004 r. (sygn. akt I Ca 3/04), opinię przedstawiał ten sam biegły mgr inż. Zbigniew Bryłka, opierając ją na identycznych podstawach, tj. analizie porównawczej czynszu dzierżawnego pobieranego przez Gminę Witkowo oraz czynszów jaki dzierżawcy – powodowie w tych postępowaniach zapłaciliby za dzierżawę terenu o tej samej powierzchni w innych miejscowościach letniskowych.

Z opinii Zbigniewa Bryłki można wyprowadzić dwa istotne wnioski. Po pierwsze, od chwili wydania decyzji nr RPZ 24/2001 istotnemu uszczupleniu uległ materiał porównawczy pozwalający na dokonanie ustaleń wysokości czynszu dzierżawnego, który mógłby być uznany za ekwiwalentny w relacjach pomiędzy Gminą Witkowo, a dzierżawcami gruntów rekreacyjnych w Ośrodku Wypoczynkowym w Skorzęcinie. Większość gmin, które w chwili wydania decyzji nr RPZ 24/2001 wydzierżawiała grunty na cele rekreacyjne, dokonała przekształcenia dzierżawy w prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności. Ponadto, stawki czynszu dzierżawnego działek rekreacyjnych stosowane przez Lasy Państwowe, Gminę Powidz oraz Gminę Kleczew (grunty w miejscowości Tręby) odrzucono jako nieprzydatne ze względu na to, że, w przypadku Lasów Państwowych, są to stawki określane w przeliczeniu na drewno tartaczne i jednakowe dla całego województwa wielkopolskiego, w Gminie Powidz są to stawki stosowane na terenach zakładowych i spółdzielczych ośrodków wypoczynkowych, a w ośrodku Tręby stawki czynszu liczone są tylko od powierzchni zajmowanej przez domek letniskowy 30 m² (których są trzy), a cały ośrodek jest dostępny dla dzierżawców. Dlatego biegły opierał swoje opinie na porównaniu wysokości czynszów w Skorzęcinie, Gminie Ślesin (miejscowość Półwosek), Jankowie Dolnym (Gmina Gniezno) oraz w Przyjezierzu (gmina Strzelno). Obecnie również i ta baza porównawcza jest już nieaktualna albowiem w Jankowie Dolnym działki zostały sprzedane, zaś w Przyjezierzu oddane w użytkowanie wieczyste. Z tych powodów, z podanych przez Wnioskodawcę w piśmie z 7.03.2007 r. miejscowości, wzięte pod uwagę mogą być tylko czynsze obowiązujące za dzierżawę gruntów w miejscowości Półwosek.

Po drugie, zauważalny jest wzrost wartości należnego Gminie Witkowo czynszu dzierżawnego jaki ustalał biegły, a w ślad za tymi ustaleniami przyjmowały sądy orzekające w sprawach powództw dzierżawców. Najlepiej obrazuje to przykład pani Eugenii Antczak i innych – dzierżawców gruntu na obszarze Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie o powierzchni zabudowanej 201,8 m² i niezabudowanej 183 m², w sprawie których zapadły dwa prawomocne orzeczenia Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 27.08.2004 r. (sygn.akt I

Ca 3/04) oraz Sądu Rejonowego w Słupcy z dnia 12.07.2006 r. (sygn. akt I C 11/05). I tak, podczas gdy w pierwszym z nich za lata 1997 i 1998 ustalono nieważność umowy dzierżawy w części dotyczącej czynszu wyższego niż odpowiednio: 987,65 zł i 1.090,27 zł, to już w drugim z wyroków za kolejne lata należny Gminie Witkowo czynsz sąd ustalił na kwoty: 1.756,19 zł za rok 1999, 2.031,80 zł za rok 2000, 2.043,47 za rok 2001 i 2.195,13 zł za rok 2002. Powyższe stanowi potwierdzenie procesu stopniowego wzrostu stawek czynszowych w miejscowościach, które brane były pod uwagę przez biegłego jako podstawa ustalenia wysokości nadpłaconego przez dzierżawców w Skorzęcinie czynszu za lata 1997 – 2002.

Przykładowo, Gmina Ślesin, która, jak powiedziano wcześniej, obecnie jako jedyna spośród gmin branych pod uwagę przy wydawaniu decyzji nr RPZ 21/2001, wydierżawia jeszcze działki rekreacyjne, w 1997 r. stosowała stawkę czynszu wynoszącą 2,34 zł netto za 1 m² (bez rozróżnienia na powierzchnię zabudowaną i niezabudowaną), w 2003 r. stosowała już stawki w wysokości 12 zł i 0,50 zł netto za 1 m², odpowiednio, powierzchni zabudowanej i niezabudowanej. Od 2003 r. stawki w tej Gminie się nie zmieniły, wynoszą zatem brutto: 14,64 zł za 1 m² powierzchni zabudowanej i 0,61 zł za 1 m² powierzchni niezabudowanej. Porównując te stawki ze stawkami czynszu obowiązującego w Skorzęcinie na mocy porozumienia z 29.10.2003 r., tj. 15,27 brutto za m² powierzchni zabudowanej i 0,31 zł za m² powierzchni niezabudowanej nie ma podstaw do stwierdzenia, iż stawki w Skorzęcinie istotnie się różnią. Tym samym nie można uznać, iż są one zawyżone, a przez to stanowią uciążliwy warunek umowy w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 479(28) § 2 i 3 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Poznaniu.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Poznaniu
Edward Stawicki

Otrzymują:
Michał Bojdo
Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Zmartwychwstańców 7
61-501 Poznań

a/a