

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

RWA-50/10/112/2000/DM

Warszawa, dn. 12 marca 2001 r.

DECYZJA nr RWA - 10/2001

Na podstawie art. 479²⁹ § 2 k.p.c. po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w m.st. Warszawie nr RWA – 33/2000 z dnia 20 listopada 2000r., wydanej w sprawie wszczętej na wniosek Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie:

- I. odmawiającej uwzględnienie żądania strony w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania zarzucanej Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej w Warszawie praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 i 8 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm.), polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii ciepłej poprzez przerzucanie na Wnioskodawcę obowiązku rozliczania się ze SPEC za energię ciepłą dostarczaną do poszczególnych lokali budynku przy ul. Nowolipki 24 i ul. Nowolipie 20, stwarzające jednocześnie właścicielom ww. lokali uciążliwe warunki dochodzenia swoich praw poprzez uniemożliwienie im bycia stroną umowy o dostawę ciepła;
 - II. umarzącej postępowanie w sprawie nakazania Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej w Warszawie zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm), polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii ciepłej poprzez odmowę partycypacji w kosztach budowy przyłącza sieci ciepłej do budynku przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie.
- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uchyla się w całości** zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wszczętego na żądanie Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie (zwanego dalej: Wnioskodawcą) w sprawie nakazania Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej w Warszawie (zwanego dalej: SPEC) zaniechania praktyk monopolistycznych określonych w art. 5 ust. 1 pkt 6 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów - Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm. (zwaną dalej: ustawą antymonopolową), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w m.st. Warszawie (zwany dalej: organem antymonopolowej) decyzją nr RWA-33/2000 z dnia 20 listopada 2000r.:

- I. odmówił uwzględnienia żądania strony w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania zarzucanej SPEC praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 i 8 ustawy antymonopolowej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii ciepłej poprzez przerzucanie na Wnioskodawcę obowiązku rozliczania się ze SPEC za energię ciepłą dostarczaną do poszczególnych lokali budynku przy ul. Nowolipki 24 i ul. Nowolipie 20, stwarzające jednocześnie właścicielom ww. lokali uciążliwe warunki dochodzenia swoich praw poprzez uniemożliwienie im bycia stroną umowy o dostawę ciepła;
- II. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie nakazania SPEC zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii ciepłej poprzez odmowę partycypacji w kosztach budowy przyłącza sieci ciepłej do budynku przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie.

Od powyższej decyzji odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego złożyły Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 w Warszawie i Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie (zwane dalej: Wspólnotami), wnosząc o jej zmianę.

Wspólnoty zarzuciły organowi antymonopolowemu błędne ustalenie stanu faktycznego - w efekcie czego w zaskarżonej decyzji błędnie przyjęto, że zarządy, w których skład wchodzi ta sama osoba fizyczna są tożsamymi podmiotami gospodarczymi oraz że nienazwana Wspólnota Mieszkaniowa to taka sama Wspólnota Mieszkaniowa, co określona ze wskazaniem nieruchomości (w konkretnym przypadku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Nowolipki 24 i Nowolipie 20) - powodujące uchybienie formalne zaskarżonej decyzji, tj. niewłaściwe oznaczenie stron, naruszające art. 107 § 1 k.p.a.

W uzasadnieniu odwołania Wspólnoty zwróciły uwagę, iż zarządzający - na mocy uchwały właścicieli lokali - nieruchomościami wspólnymi położonymi w Warszawie przy ul. Nowolipki 24 i ul. Nowolipie 20, złożył w Sądzie Antymonopolowym skargę dotyczącą stosowania przez SPEC określonych praktyk monopolistycznych, która została następnie przekazana do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Organ antymonopolowy ponad wszelką wątpliwość mógł ustalić na podstawie przedłożonych uchwał, że stroną postępowania

są Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomość wspólna nr KW 41391 przy ul. Nowolipki 24 i Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomość wspólna nr KW 44080 przy ul. Nowolipie 20. Dlatego też błędem proceduralnym z art. 107 § 1 k.p.a. było skierowanie decyzji do nienazwanego zarządu i nienazwanej wspólnoty mieszkaniowej, ze wskazaniem adresu doręczenia - „Nowolipki 24, kl. IX”.

Wspólnoty zarzuciły ponadto przedmiotowej decyzji naruszenie przepisów prawa materialnego wskutek błędnej wykładni przepisów dotyczących zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) uregulowanych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.) oraz niewłaściwego zastosowania przepisów art. 6 i art. 22 przywołanej ustawy, które regulują szczególnie układ stosunków pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali (na tle ich udziałów w prawie własności wspólnej nieruchomości jako prawie związanym z własnością lokali), a zarządem czy zarządcą nieruchomości wspólnej.

Zawinione przez organ antymonopolowy uchybienie formalne w skierowaniu decyzji, jak i niewłaściwe zastosowanie przepisów, dotyczących zarządu rzeczą wspólną, spowodowało, w opinii Wspólnot, odebranie właścicielom lokali prawa bycia stroną umowy o dostawę mediów, w tym ciepła do nieruchomości stanowiącej ich współwłasność, a także nadanie zarządowi nieruchomości wspólnej więcej praw, niż to wynika z reżimu ustawy o własności lokali.

Wspólnoty zwróciły ponadto uwagę na sprzeczność pomiędzy istotnymi ustaleniami dokonanymi w decyzji a treścią zebranego w sprawie materiału, przez przyjęcie, że zarząd, a nie Wspólnota Mieszkaniowa odpowiada bez ograniczeń za zobowiązania wspólne oraz że zarząd posiada prawo stanowienia umów bez umocowania formalnego uchwałą właścicieli. Błędny jest również ustalenie, że w dniu 3 września 1998 r. nastąpiły istotne zmiany w majątku Wspólnoty Mieszkaniowej nr KW 41391 i w majątku SPEC.

Podniósł także zarzut naruszenia przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 6, art. 7, art. 8, art. 65 § 2 i art. 77 § 1 k.p.a., wskutek wybiórczego potraktowania zgromadzonych w toku postępowania dowodów, tzn. pominięcie poglądu Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast opartego na obowiązujących przepisach i powołanie się na stanowisko Ministerstwa Budownictwa z 1995 r. oparte na nieaktualnych przepisach prawa. Zwraca również uwagę na pominięcie pisma SPEC do Zarządu Nieruchomości Wspólnej przy ul. Nowolipie 20 w sprawie budowy przyłącza sieci.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje.

Art. 479²⁸ § 1 k.p.c. stwierdza, iż od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub delegatur tego Urzędu [...] można wnieść do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego odwołanie w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 479²⁹ § 1 k.p.c. Prezes przekazuje niezwłocznie odwołanie wraz z aktami sprawy do sądu. Stosownie jednak do art. 479²⁹ § 2 k.p.c., jeżeli Prezes uzna odwołanie za słuszne, może – nie przekazując akt sądowi – uchylić albo zmienić swoją decyzję w całości lub w części, o czym bezzwłocznie powiadamia stronę, przesyłając jej nową decyzję, od której służy odwołanie.

Po rozpatrzeniu wniesionego przez Wnioskodawcę odwołania, organ antymonopolowy uznał, iż w niniejszej sprawie istnieją podstawy do jego uwzględnienia i uchylenia decyzji nr RWA 33/2000 z dnia 20 listopada 2000 r.

Za uzasadniony należy bowiem uznać zarzut nieprawidłowego oznaczenia w decyzji strony (wnioskodawcy).

Organ antymonopolowy wszczął i prowadził postępowanie na wniosek Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie. Do takiego oznaczenia strony wnioskującej o wszczęcie postępowania skłoniła organ antymonopolowy analiza wniosku o wszczęcie przeciwko SPEC postępowania administracyjnego. Przyjęto, iż „Zarząd Nieruchomości Wspólnej” (pojawiający się w nagłówkach wniosku i kolejnych pism nadsyłanych w toku postępowania) jest zarządcą obu Wspólnot, skupiających poszczególne zarządy tych Wspólnot, tj.: jednoosobowy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie i czteroosobowy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Nowolipie 20 w Warszawie oraz, że wskazany „Zarząd Nieruchomości Wspólnej” posiada stosowne umocowanie do reprezentowania obu Wspólnot, a Pani Elżbieta Czubaszek – Kopaczewska, której podpis widnieje pod wnioskiem oraz kolejnymi pismami przesyłanymi w toku postępowania – jest uprawniona do reprezentowania „Zarządu”.

Kierując się powyższym, a także mając na uwadze fakt, iż w toku postępowania nigdy nie negowano prawidłowości oznaczenia strony (mimo iż w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, jak i w kolejnych pismach organ antymonopolowy posługiwał się oznaczeniem negowanym w odwołaniu), organ antymonopolowy w decyzji nr RWA - 33/2000 z dnia 20 listopada 2000r. wskazał jako Wnioskodawcę - Zarząd Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20 i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24 w Warszawie. W odwołaniu Wspólnoty podważyły prawidłowość takiego oznaczenia.

Biorąc pod uwagę zarzuty postawione w odwołaniu, dotyczące niewłaściwego ustalenia przez organ antymonopolowy zasad reprezentowania ww. Wspólnot, rodzące wątpliwości, co do prawidłowości oznaczenia strony w ww. decyzji administracyjnej, organ antymonopolowy uznał, iż uzasadnione jest uchylenie zaskarżonej decyzji. Niezbędne jest bowiem uzupełnienie materiału dowodowego w powyższym zakresie.

Formalnoprawny charakter zarzutu powoduje konieczność uchylenia decyzji nr RWA-33/2000 w całości.

W związku z powyższym, orzeka się jak w sentencji.

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

DYREKTOR
Delegatury w m.st. Warszawie
Jarostaw Król

Otrzymują:

**Stołeczne Przedsiębiorstwo
Energetyki Ciepłej w Warszawie**
ul. Batorego 2
02-591 Warszawa

**Wspólnota Mieszkaniowa
Nieruchomości przy ul. Nowolipki 24**
**Wspólnota Mieszkaniowa
Nieruchomości przy ul. Nowolipie 20**

Adres do korespondencji:
Biuro Zarządzania Nieruchomościami
ul. Nowolipki 24
01-019 Warszawa

