URZĄD OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W m. st. WARSZAWIE

Pl. Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa 1, P - 36
Tel. (0-22) 826-89-54, Fax (0-22) 826-89-54
E-mail: warszawa@uokik.gov.pl

RWA-50/10/112/2000/DM

Warszawa, dn. 20 listopada 2000 r.

DECYZJA nr RWA - 33/2000

I. **Na podstawie art. 104 k.p.a. w związku z 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.) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego na wniosek Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N[illegible] i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N [illegible] w Warszawie odmawia się uwzględnienia żądania strony w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania zarzucanej Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej w Warszawie praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii cieplnej poprzez przerzucanie na Wnioskodawcę obowiązku rozliczania się ze SPEC za energię cieplną dostarczaną do poszczególnych lokali budynku przy ul. N [illegible] i ul. N. [illegible], stwarzające jednocześnie właścicielom ww. lokali uciążliwe warunki dochodzenia swoich praw poprzez uniemożliwienie im bycia stroną umowy o dostawę ciepła.**

II. **Na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. umarza się postępowanie administracyjne wszczęte na wniosek Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N [illegible] i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N [illegible] w Warszawie w sprawie nakazania Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej w Warszawie zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy 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 cieplnej poprzez odmowę partycypacji w kosztach budowy przyłącza sieci cieplnej do budynku przy ul. N [illegible] w Warszawie.**

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 1999 r. do Sądu Okręgowego - Sądu Antymonopolowego w Warszawie wpłynęła skarga Zarządu Nieruchomości Wspólnej: Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N . i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N w Warszawie (zwanego dalej: Zarządem Nieruchomości Wspólnej bądź Zarządem) na działania Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Warszawie (zwanego dalej: SPEC).

W swej skardze Zarząd zarzucił SPEC, sprzeczne z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.), działania polegające na wymuszaniu na Zarządzie podpisywania umów na dostawę ciepła do budynku, a nie jak stanowi przywołana ustawa do części nieruchomości wspólnej oraz naruszenie przepisów art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997 r. Nr 54 poz. 348 z późn. zm.), poprzez stosowanie przymusu finansowania przez właścicieli nieruchomości wspólnych przyłączy sieci cieplnych, a następnie bezpłatnego przekazywania wybudowanych przyłączy na majątek SPEC. Podniesiono również, iż ograniczone zostały prawa współwłaścicieli nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych do części nieruchomości wspólnych poprzez bezumowne przeprowadzenie ciepłowniczych rur tranzytowych przez nieruchomość budynkową pozostającą we władaniu właścicieli nieruchomości i utrzymywanie tychże rur, w stanie zagrażającym konstrukcji budynku.

Sąd Antymonopolowy przekazał w dniu 4 lutego 2000 r. powyższą skargę do rozpatrzenia Urzędowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Po wstępnej analizie przesłanej skargi, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w m.st. Warszawie (zwany dalej: Urzędem), pismem z dnia 17 lutego 2000 r. wezwał Zarząd Nieruchomości Wspólnej do złożenia skonkretyzowanego i opłaconego wniosku o wszczęcie antymonopolowego postępowania administracyjnego przeciwko SPEC. W tym celu zwrócono się o sprecyzowanie zarzutów w aspekcie 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. (zwanej dalej: ustawą antymonopolową).

W dniu 1 marca 2000 r. wpłynął do Urzędu wniosek Zarządu Nieruchomości Wspólnej o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie stosowania przez SPEC praktyk monopolistycznych polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dostaw energii cieplnej poprzez odmowę zawarcia umowy z właścicielami nieruchomości (odrębnych lokali mieszkalnych) oraz poprzez stosowanie przymusu wobec właścicieli nieruchomości wspólnych finansowania budowy przyłączy sieci cieplnych, a następnie bezpłatnego ich przekazania na majątek SPEC.

Wskazano we wniosku, iż w chwili obecnej stosownie do przepisów ustawy o własności lokali, właścicielami budynków wielomieszkaniowych przy ul. N[illegible] i N[illegible] są poszczególni właściciele lokali i Gmina Warszawa – Centrum, jako właściciel lokali komunalnych. Osoby fizyczne – właściciele lokali, stali się więc wyłącznymi gestorami swoich lokali i właścicielami (do wysokości udziału) części nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 20 ustawy o własności lokali właściciele lokali nieruchomości przy ul. N[illegible] ustanowili z dniem 1 stycznia 1998 r., zaś mieszkańcy lokali nieruchomości przy ul. N[illegible] od 1 maja 1999 r., zarząd nieruchomością wspólną.

Uzasadniając swój wniosek Zarząd podniósł, iż już w styczniu 1998 r. spotkał się ze strony SPEC z przejawami nadużycia siły rynkowej. SPEC zagroził wstrzymanie dostawy ciepła do budynku przy ul. N[illegible] w przypadku niepodpisania przez Zarząd stosownej umowy na dostawę ciepła. Zmusiło to Zarząd do podpisania umowy, datowanej na dzień 1 stycznia 1998 r., na warunkach narzuconych przez SPEC. Stosownie do jej postanowień Zarząd Nieruchomości Wspólnej zobowiązany został do regulowania płatności za dostawę ciepła do ww. budynku.

Zarząd przystąpił do bezskutecznej renegocjacji umowy, albowiem w jego opinii odmowa podpisania umowy z jedynym uprawnionym do tego podmiotem, tj. właścicielami nieruchomości jest praktyką monopolistyczną. Odmowa podpisania takich umów, przypisując sobie prawo ich jednostronnego stanowienia, narusza zasadę swobody umów, wyrażoną w art. 353^1 k.c. Tym samym SPEC – posiadający pozycję dominującą na rynku – narzuca Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. N[illegible], uciążliwe warunki umowy, tj. konieczność prowadzenia przez zarząd nieruchomości wspólnej rozliczania poszczególnych odbiorców ciepła w lokalach, a także windykowanie należności, co przynosi przedsiębiorcy narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści oraz stwarza właścicielom nieruchomości uciążliwe warunki dochodzenia swoich praw - bycia stroną umowy z dostawcą ciepła – co jest praktyką monopolistyczną z art. 5 ust. 1 pkt 6 i 8 ustawy antymonopolowej.

Zarzucając SPEC wymuszanie nieodpłatnego przekazania na majątek przedsiębiorstwa środka trwałego, jakim jest przyłącze sieci ciepłowniczej, Zarząd wskazał, iż w ramach inwestycji – budowy przyłącza ciepłowniczego przy ul. N[illegible], róg S[illegible] – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. N[illegible] własnym staraniem i z własnych środków wybudowała odcinek sieci długości 13,5 m. Uczestniczący w odbiorze przyłącza sieci cieplnej przedstawiciele SPEC powiadomili Wspólnotę, iż przejmują przyłącze na majątek własny, nieodpłatnie. Zarząd podkreśla jednocześnie, iż SPEC w ogóle nie partycypował w kosztach rozbudowy sieci ciepłowniczej, ani w kosztach budowy samego przyłącza.

W świetle rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, pokrywania kosztów przyłączenia, obrotu ciepłem, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. z 1998 r. Nr 100 poz. 642) i ustawy Prawo energetyczne żądanie aby

przyłączający wybudował i przekazał bezpłatnie przedsiębiorstwu przyłącze jest bezprawne.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w m.st. Warszawie w dniu 19 kwietnia 2000 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nakazania Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej w Warszawie (SPEC) zaniechania praktyk monopolistycznych polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii cieplnej poprzez:

1. przerzucanie na Wnioskodawcę obowiązku rozliczania się ze SPEC za energię cieplną dostarczaną do poszczególnych lokali budynku przy ul. N[illegible] i ul. N[illegible], stwarzające jednocześnie właścicielom ww. lokali uciążliwe warunki dochodzenia swych praw poprzez uniemożliwienie im bycia stroną umowy o dostawę ciepła, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 i 8 ustawy antymonopolowej;
2. odmowę partycypacji w kosztach budowy przyłącza sieci cieplnej do budynku przy ul. N[illegible] w Warszawie, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienie SPEC stanowczo zaprzeczył jakoby stosował zarzucane mu praktyki monopolistyczne. W piśmie z dnia 9 maja 2000 r. podniósł, iż przyjął za stronę umowy o dostarczanie ciepła do budynków przy ul. N[illegible] i ul. N[illegible], Zarząd Nieruchomości Wspólnej ww. wspólnot mieszkaniowych, który stosownie do uchwał podjętych przez te wspólnoty, został umocowany do reprezentowania wspólnot na zewnątrz, a więc zawierania umów w imieniu ich członków. Uzasadniając swoje stanowisko SPEC przywołał § 38 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach - Dz. U. z 1998 r. Nr 132 poz. 867 (zwanego dalej: rozporządzeniem taryfowym), stosownie do którego zarządzający budynkiem ustala ceny i stawki oraz pobiera opłaty za ogrzewanie wody użytkowej.

Zwrócił też uwagę, iż prowadzi rozliczenia za dostarczoną energię cieplną jedynie z odbiorcami, którzy mają podpisaną umowę na dostarczanie energii cieplnej. Dla podpisania umowy wymagane jest natomiast spełnienie koniecznych warunków technicznych, ekonomicznych i prawnych przez odbiorcę. Ponieważ w przypadku odbiorców indywidualnych w lokalach znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych odbiorcy ci spełniają tylko warunek prawny, tj. posiadają prawo własności do lokalu, a nie spełniają pozostałych warunków, a więc nie posiadają urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych w lokalach, nie ma możliwości również dostarczania ciepła bezpośrednio do danego lokalu z pominięciem urządzeń centralnie rozprowadzających ciepło na poszczególne lokale – rozliczenia z tymi odbiorcami nie są możliwe.

SPEC wyjaśnił jednocześnie, iż wyraził zgodę na podłączenie budynku przy ul. N[illegible] do miejskiej sieci cieplnej, co wiązało się z wybudowaniem przyłącza sieci cieplnej i węzła cieplnego, podkreślając, iż zadania te muszą być wykonane własnym staraniem i na koszt właściciela budynku.

Pismem z dnia 12 czerwca 2000 r. Zarząd Nieruchomości Wspólnej podtrzymał zarzuty zawarte we wniosku i ustosunkował się do wyjaśnień złożonych przez SPEC w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania.

Zarząd zwrócił uwagę, iż uchwały o wyborze zarządów, na które powołuje się SPEC, nie dają takiemu zarządowi, w świetle ustawy o własności lokali, pełnomocnictwa do zawierania umów w imieniu członków wspólnot. Pełnomocnictwo do czynności przekraczających zarząd zwykły w sprawie dotyczącej gospodarowania mieniem wspólnym, każdorazowo musi być wyrażone osobną uchwałą. Niezrozumiała jest też interpretacja SPEC § 38 ust. 1 ww. rozporządzenia, albowiem rozporządzenie to reguluje, kto może na podstawie umowy rozliczać ciepło z odbiorcami w lokalach, wskazując alternatywnie właśnie przedsiębiorstwo energetyczne lub inne jednostki organizacyjne, na czym między innymi opierają się żądania Zarządu skierowane pod adresem SPEC.

Zarząd zwrócił również uwagę, iż SPEC potwierdza, że posiadający prawo własności do lokalu – indywidualni odbiorcy ciepła w lokalach spełniają warunki prawne, aby stać się stroną umowy o dostawę ciepła. Jednocześnie nie dostrzega, że przedmiotowe nieruchomości zgodnie z powoływanym rozporządzeniem spełniają również warunki techniczne. Powoływane rozporządzenie w § 39 dopuszcza bowiem rozliczanie za ciepło z indywidualnymi odbiorcami w lokalach takim zakresie, na jaki pozwalają zainstalowane urządzenia. A instalacje c.o. w obu budynkach są wyposażone w urządzenia umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji. Ponadto w budynku przy ul. N[illegible] zamontowane są w lokalach tzw. podzielniki ciepła do rozliczania kosztów ogrzewania w poszczególnych lokalach, zaś lokale w budynku przy ul. N[illegible] mogą być w każdej chwili doposażone w te urządzenia.

Zarząd wskazał również, iż przejęcie zarządu nieruchomości wspólnej przy ul. N[illegible], nastąpiło dopiero w dniu 1 stycznia 1998 r., do tego czasu nieruchomością zarządzała Gmina, o czym SPEC został poinformowany. Zatem korespondencja sprzed 1998 r. nie wiąże stron.

W piśmie z dnia 24 lipca 2000 r. SPEC jeszcze raz pokreślił, iż w świetle powoływanego rozporządzenia nie ma wątpliwości, że umowy winny być zawierane z reprezentującym Wspólnoty zarządem. Jednocześnie zwrócił uwagę, iż zasada ta została wzmocniona nowelizacją ustawy Prawo energetyczne (nowela z dnia 26 maja 2000 r. – Dz. U. Nr 48, poz. 555). Dodany został m.in. art. 45a, w którym ustawodawca określił zasady rozliczeń w przypadku indywidualnych odbiorców ciepła. Art. 45a ust. 1 stanowi, iż w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczonego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu

ciepła. Ponadto w ust. 7 ww. artykułu ustawodawca określił, że odbiorca może zlecić prowadzenie rozliczeń innej osobie albo jednostce organizacyjnej na podstawie odrębnej umowy. W opinii SPEC przyjęta przez ustawodawcę ww. regulacja związana z ustaleniem rozliczeń powoduje, iż obowiązek taki został nałożony na zarządców budynków wielolokalowych i z nimi winny być podpisywane umowy.

Ustosunkowując się do powyższych wyjaśnień, Zarząd Nieruchomości Wspólnej w piśmie z dnia 28 sierpnia 2000 r., podniósł, iż regulacje zawarte w znowelizowanej ustawie Prawo energetyczne – art. 45a ust. 6 – wskazują jako odbiorcę energii, alternatywnie właściciela budynku i zarządcę budynku wielomieszkaniowego. Wobec powyższego należy stwierdzić, iż ustawodawca sankcjonuje wyraźnie kategorię właścicieli budynku wielomieszkaniowego tj. właścicieli lokali, którzy z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową. Właściciele nieruchomości na mocy art. 18 ustawy o własności lokali mogą powierzyć zarząd w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, określając sposób zarządu nieruchomością wspólną, ale nie było to wolą właścicieli nieruchomości w budynku przy ul. N[redacted] i N[redacted].

W piśmie z dnia 30 września 2000 r. Zarząd podkreślił, iż właściciele lokali nieruchomości N[redacted] i N[redacted], wybierając na mocy ustawy o własności lokali zarząd, upoważnili go do zawierania umów na świadczenia komunalne jedynie do części wspólnych nieruchomości. Stosując ten ustawowy tryb, w żaden sposób nie wyzbyli się praw do stanowienia stosunku zobowiązaniowego na dostawę świadczeń do swojej wyłącznej własności, jaką są lokale wyodrębnione. Dopiero poprzez umocowanie wybranego zarządu do czynności w zakresie dotyczącym lokali indywidualnych właścicieli prywatnych i właścicieli lokali komunalnych, podnieśliby zarząd do rangi zarządzającego budynkiem wielomieszkaniowym. Należy zatem uznać, iż jeżeli właściciele lokali dobrowolnie nie zastosowali się do art. 18 ustawy o własności lokali, tj. nie zmienili sposobu zarządu, o którym mowa w ustawie, to dostawcy mediów pozbawiając ich prawa bycia stroną umowy stosują praktyki monopolistyczne.

Dodatkowe wyjaśnienia złożył także SPEC. W piśmie z dnia 2 października 2000 r. nie podzielił stanowiska zaprezentowanego przez Zarząd.

Art. 2 ustawy o własności lokali podaje definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt ludzi. Z definicji tej wynika, iż samodzielne lokale mieszkalne nie są samodzielnymi budynkami, a więc właściciele lokali mieszkalnych posiadają udział we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową.

W świetle powyższego uznać należy, że samodzielne lokale mieszkalne, tj. wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku stanowią, w rozumieniu art. 45a ust. 6 ustawy Prawo energetyczne kategorię budynku wielorodzinnego, dla którego odpowiedzialnym za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła jest zarządca budynku lub, jak wynika z ust. 7 ww. artykułu, osoba bądź jednostka organizacyjna, której zlecono to na podstawie odrębnej umowy.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.

Zarząd Nieruchomości Wspólnej sprawuje zarząd nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych nieruchomości przy ul. N i N w Warszawie.

Stosownie do postanowień umowy o dostawę energii cieplnej do budynku przy ul. N z dnia 1 stycznia 1998 r. (nr ewid.) stroną tej umowy został zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej N - Zarząd Nieruchomości Wspólnej, stając się odbiorcą energii cieplnej dostarczanej przez SPEC do tego budynku. Stosownie do § 8 powołanej umowy Zarząd, jako odbiorca, zobowiązany jest do regulowania należności za zużyte przez mieszkańców ciepło.

Pismem z dnia 16 grudnia 1999 r. skierowanym do Pana W P (przedstawiciela Wspólnoty) SPEC wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. N do podpisania umowy na dostawę ciepła do ww. obiektu, domagając się przedłożenia uchwały o powołaniu zarządu tej Wspólnoty.

Zarząd Nieruchomości Wspólnej – zarządca Wspólnot Mieszkaniowych N i N uznał, iż w świetle obowiązujących regulacji prawnych umowy na dostawę energii cieplnej winny być podpisywane przez SPEC z poszczególnymi właścicielami lokali, będącymi współwłaścicielami budynku. Zwrócił się więc do SPEC (pismo z dnia 21 stycznia 2000 r.) o przesłanie umów na dostawę ciepła do budynku przy ul. N dla wszystkich właścicieli lokali, a także wystąpił z propozycją renegocjacji umowy na dostawę ciepła do budynku przy ul. N również w kontekście podpisania umów z indywidualnymi lokatorami (pismo z dnia 3 października 2000 r.).

SPEC, uznając żądania Zarządu za nieuzasadnione, nie podjął rozmów w zakresie renegocjacji umowy z dnia 1 stycznia 1998 r., domagając się jednocześnie od Zarządu podpisania stosownej umowy na dostawę energii cieplnej do budynku przy ul. N.

Urząd ustalił również, iż budowa przyłącza ciepłowniczego do budynku przy ul. N podjęta została w oparciu o decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lipca 1998 r. ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie przyłącza sieci cieplnej do budynku przy ul. N . Inwestor, tj. Wspólnota Mieszkaniowa, zrealizował przedmiotową inwestycję w okresie lipiec - wrzesień 1998 r. W dniu 3 września 1998 r. dokonano końcowego odbioru przyłącza i odcinka sieci.

Jednocześnie protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 3 września 1998 r. dokonano nieodpłatnego przekazania na majątek SPEC środka trwałego – przyłącza sieci cieplnej do budynku N , o wartości inwentarzowej zł.

Przedmiotowa inwestycja, stosownie do żądania SPEC (pismo z dnia 13 listopada 1997 r.), została w całości zrealizowana kosztem i staraniem Wspólnoty Mieszkaniowej. SPEC nie partycypował w kosztach budowy przyłącza i węzła cieplnego.

W toku postępowania Zarząd przedstawił opinie Ministerstwa Gospodarki oraz Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zawarte w pismach:

- Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 4 października 1995 r., dotyczącego kwestii bezpośrednich rozliczeń dostawców ciepła i wody z użytkownikami mieszkań w budynkach;
- Ministerstwa Gospodarki – Departamentu Energetyki z dnia 15 lutego 2000 r., zawierającego wyjaśnienia dotyczące rozliczeń w obrocie ciepłem pomiędzy przedsiębiorstwem ciepłowniczym i odbiorcą, w kontekście obowiązujących przepisów prawa energetycznego;
- Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 20 września 2000 r., zawierającego stanowisko Urzędu odnośnie rozliczeń wspólnot mieszkaniowych za media dostarczane do budynku w aspekcie ustawy o własności lokali, ze szczególnym uwzględnieniem dostaw energii cieplnej.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Istotą praktyk monopolistycznych jest ograniczenie samodzielności kontrahentów, konkurentów i konsumentów, wymuszające uczestnictwo w obrocie na zasadach mniej korzystnych, niż by to miało miejsce w warunkach wolnej konkurencji, przez przedsiębiorcę w następstwie niezgodnego z prawem nadużycia władzy rynkowej, jaką daje pozycja zajmowana na rynku.

Praktyki monopolistyczne ujawniają się na rynku. Ustalenie rynku relewantnego (właściwego) jest zatem koniecznym warunkiem zastosowania przepisów ustawy antymonopolowej. Rynek relewantny to rynek istotny w konkretnej sprawie, a więc uwzględniający przedsiębiorcę, w stosunku do którego toczy się postępowanie.

Rynkiem relewantnym (właściwym) w przedmiotowej sprawie jest rynek dostaw energii cieplnej w obrębie działalności SPEC.

SPEC jest przedsiębiorstwem energetycznym (ciepłowniczym), działającym w warunkach monopolu naturalnego. Jego siła rynkowa wynika z sieciowego charakteru świadczonych usług. Jest zatem faktem bezspornym, iż na lokalnym rynku dostarczania energii cieplnej posiada pozycję monopolistyczną w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Stosownie do jego brzmienia przez pozycję monopolistyczną rozumie się pozycję przedsiębiorcy, polegającą na tym, że przedsiębiorca ten nie spotyka się z konkurencją na rynku krajowym lub lokalnym. Pozycja monopolistyczna stanowi kwalifikowaną formę pozycji dominującej.

W świetle ustawy antymonopolowej posiadanie pozycji dominującej nie jest zakazane. Zakazane jest natomiast jej nadużywanie.

I. W części dotyczącej odmówienia uwzględnienia żądania Zarządu Nieruchomości Wspólnej w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania zarzucanej Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej w Warszawie praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 i 8 ustawy antymonopolowej.

Podejmując się oceny działań SPEC w kontekście zarzucanych mu przez Zarząd Nieruchomości Wspólnej praktyk monopolistycznych, przejawiających się w odmowie zawarcia umów na dostawę energii cieplnej z właścicielami lokali mieszkalnych, należy w pierwszej kolejności ocenić, kto może być stroną umowy: zarząd czy też osoby fizyczne – właściciele lokali mieszkalnych tworzących taką wspólnotę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy Prawo energetyczne odbiorcą jest każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym. Natomiast § 1 ust. 3 rozporządzenia taryfowego stanowi, iż indywidualnym odbiorcą w lokalu jest osoba, posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu.

Z uwagi na powyższe rozróżnienie należy zwrócić uwagę na zapisy art. 7 ustawy Prawo energetyczne. Na podstawie ustępu 1 powołanego artykułu przedsiębiorstwo ciepłownicze, zajmujące się dystrybucją ciepła, obowiązane jest do zawarcia umowy sprzedaży ciepła, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania. Obowiązek ten, stosownie do ust. 2 ww. artykułu, nie dotyczy jednak przypadku, gdy ubiegający się o zawarcie umowy nie ma tytułu prawnego do korzystania z obiektu, do którego ciepło ma być dostarczane. Natomiast § 2 pkt 10 rozporządzenia taryfowego definiuje obiekt jako budowlę bądź budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

Oznacza to, iż umowa sprzedaży ciepła może być zawarta jedynie z podmiotem, który ma prawo do korzystania z obiektu (budynku), do którego dostarczane jest ciepło. W praktyce umowa taka może być więc zawarta pomiędzy właścicielem lub zarządcą budynku a przedsiębiorstwem ciepłowniczym. Powyższe wynika również z

zapisu § 38 ust. 1 rozporządzenia taryfowego, który stanowi, że koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących w tym budynku.

Należy też podnieść, na co słusznie uwagę zwraca SPEC, iż ustawodawca nowelizując ustawę prawo energetyczne (nowelizacja z dnia 26 maja 2000 r. – Dz. U. Nr 48, poz. 555) wzmocnił niejako rangę ww. uregulowania, dodając do ustawy - art. 45a. Stosownie do ust. 6 w przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczonych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła. Natomiast zgodnie z ust. 7 ww. artykułu odbiorca może zlecić prowadzenie tych rozliczeń, innej osobie albo jednostce organizacyjnej na podstawie odrębnej umowy.

Z przedstawionym wyżej poglądem zbieżna jest opinia Ministerstwa Gospodarki, zawarta w piśmie z dnia 15 lutego 2000 r. Ministerstwo wskazuje, iż ze względu na możliwość dotrzymania określonych warunków umożliwiających właściwą budowę i użytkowanie węzłów cieplnych i instalacji odbiorczych oraz zasilanych z nich urządzeń w sposób nie powodujący zakłóceń pracy źródeł lub sieci ciepłowniczej, stroną umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej i umowy sprzedaży może być tylko właściciel lub zarządca całego budynku. **W świetle prawa właściciel ani użytkownik jednego z lokali w budynku o wielu lokalach nie może być odbiorcą ciepła.**

Warto w tym miejscu przytoczyć także pogląd zawarty w piśmie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 4 października 1995 r., który co prawda opiera się na innych, niż obecnie przepisach prawnych, to jednak co do zasady wyraża stanowisko tożsame z przedstawionym powyżej.

W piśmie tym wyrażony jest pogląd, iż odmienne uwarunkowania techniczne użytkowania ciepła i wody, uniemożliwiają przejście na bezpośrednie rozliczanie dostawców ciepła i wody z lokatorami (tak jak odbywa się to w zakresie dostaw energii elektrycznej i gazu). Koszty ponoszone przez ludność na zakup energii cieplnej, wody, energii elektrycznej i gazu zależą od ich ceny i wielkości zużycia. Tym niemniej w przypadku ciepła - na wielkość zużycia w większym stopniu niż w odniesieniu do energii elektrycznej i gazu mają wpływ czynniki niezależne od użytkowników lokali mieszkalnych. Chodzi tu zarówno o izolacyjność przegród budowlanych, jak również o wadliwie funkcjonujące instalacje cieplne. Ponadto znaczna część energii w budynkach zużywana jest poza lokalami mieszkalnymi. W tej sytuacji wyłączenie zarządców z rozliczania kosztów dostaw ciepła z użytkownikami lokali mieszkalnych może prowadzić do odwrócenia ich uwagi od racjonalizacji zużycia. Natomiast przedsiębiorstwa ciepłownicze zainteresowane maksymalizacją zysku i dążące przez to do jak największej sprzedaży, nie będą wywierać na zarządców budynków odpowiedniej presji w kierunku poprawy użytkowania ciepła.

Opierając się na powyższym, Minister wyraził pogląd, że to właśnie zawieranie dwustronnych umów o dostawę ciepła pomiędzy dostawcą a użytkownikiem mieszkań i prowadzenie pomiędzy tymi stronami bezpośrednich rozliczeń za świadczone usługi, prowadzić może do wzmocnienia pozycji monopolistycznej przedsiębiorstw ciepłowniczych, ograniczy też możliwości oddziaływania ludności na dostawców usług i na zarządców budynków w kierunku minimalizacji kosztów tych usług.

Mające powyższe na uwadze należy zgodzić się ze stanowiskiem SPEC, iż w przedmiotowej sprawie stroną umowy sprzedaży energii może być jedynie Zarząd Nieruchomości Wspólnej. Oznacza to, iż działania SPEC, przejawiające się w dążeniu do podpisywania umów o sprzedaż energii cieplnej z Zarządem – są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w kontekście postawionych SPEC zarzutów jest to, na kim ciąży obowiązek rozliczania na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła.

Powyższą kwestię, w chwili obecnej, reguluje art. 45a ust. 6 ustawy Prawo energetycznego, który stanowi, iż w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczonych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Dotychczas kwestie te były unormowane w § 38 ust. 1 i 2 rozporządzenia taryfowego.

Jest zatem bezspornym, iż na tle powoływanych regulacji tj. art. 45a ustawy Prawo energetyczne, jak i § 38 rozporządzenia taryfowego, rozliczanie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone należy do obowiązków właściciela budynku lub zarządzającego. Potwierdza to także opinia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (pismo z dnia 20 września 2000 r.). Urząd ten zwraca uwagę, iż stosownie do zapisów powoływanych wyżej regulacji prawa energetycznego, zarząd wspólnoty pełni równocześnie funkcję zarządzającego budynkiem i jest zobowiązany do rozliczania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach. Mamy zatem do czynienia z sytuacją wyjątkową, w której rozliczanie się z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach nie wynika z umowy (bądź umów) zawartych przez właścicieli z zarządem wspólnoty mieszkaniowej (ewentualnie z zarządcą nieruchomości wspólnej) lecz jest obowiązkowe i wynika z obecnie obowiązującej ustawy Prawo energetyczne.

Należy jednak podkreślić, iż rozliczenia, o których mowa jest wyżej, może prowadzić przedsiębiorstwo energetyczne lub inna osoba albo jednostka organizacyjna na podstawie odrębnej umowy, zawartej jednak nie z tymi odbiorcami, lecz z właścicielem lub zarządzającym budynkiem. Rozstrzyga o tym art. 45a ust. 7 ustawy Prawo energetyczne.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż SPEC działa w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego.

Trzeba mieć jednak na uwadze, że dla zastosowania przepisów art. 5 ust. 1 ustawy antymonopolowej nie jest wymagane stwierdzenie bezprawności działania wykazywanej na podstawie innych przepisów, aniżeli przepisy ustawy antymonopolowej. Bezprawność działania lub jej brak jest cechą prawnie indyferentną z punktu widzenia dopuszczalności uznania danego działania za praktykę monopolistyczną. Oznacza to, iż działania SPEC podejmowane w stosunku do Wspólnot, winny być ocenione w kontekście zarzucanej mu przez Zarząd praktyki określonej w art. 5 ust 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

Art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej określa, iż **praktykę monopolistyczną stanowi nadużywanie pozycji dominującej na rynku na skutek narzucania uciążliwych warunków umów, przynoszących przedsiębiorcy narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści.**

Z powyższą praktyką mamy więc do czynienia w razie łącznego spełnienia trzech przesłanek:
1. uciążliwy charakter warunków umowy;
2. narzucanie tych warunków przez podmiot dominujący;
3. osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści przez przedsiębiorcę.

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, iż toku prowadzonego przez Urząd postępowania, Zarząd Nieruchomości Wspólnej nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących, iż działania SPEC mogą nosić znamiona powyższej praktyki.

Urząd podejmując się oceny działań SPEC w kontekście zarzucanej mu przez Zarząd praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej, stwierdził, iż SPEC w zakresie podpisywania umów na dostawę ciepła z Zarządem Nieruchomości Wspólnej działał zgodnie z prawem energetycznym, realizując uprawnienia, jakie dają mu w tym względzie stosowne przepisy. Dotyczy to w szczególności art. 45a ustawy Prawo energetyczne. Podkreślić należy, iż jest to zasada ogólnie przyjęta w stosunkach z odbiorcami ciepła. Tym samym podpisywanie przez SPEC umów z właścicielami (zarządcami) budynków nie wykracza poza ogólnie przyjęte w stosunkach danego rodzaju unormowania.

W świetle art. 353^1 k.c., stanowiącego, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiałby się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, Urząd nie dostrzega wprawdzie istotnych przeszkód formalnoprawnych do zawarcia przez SPEC umów z lokatorami, właścicielami lokali (stosownie do art. 45a ust. 7 ustawy Prawo energetyczne) – jednakże odmowa zawarcia takich umów, mimo zajmowania przez SPEC pozycji monopolistycznej na rynku, nie daje podstaw do uznania, że będąca tego konsekwencją powinność Zarządu rozliczania właścicieli lokali z tytułu zużycia ciepła, stanowi uciążliwość warunków umów w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

Stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, iż zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, w związku z art. 45a ust. 6 ustawy Prawo energetyczne – rozliczenie na poszczególnych lokatorów kosztów energii cieplnej wchodzi w zakres obowiązków zarządu nieruchomości wspólnej. Zaznacza to wyraźnie Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który wskazał, iż zarząd wspólnoty pełni równocześnie funkcję zarządzającego budynkiem i jest zobowiązany do rozliczania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach. Trudno zatem uznać, że wspomniane czynności rozliczeniowe stanowią narzucony przez SPEC uciążliwy warunek, przynoszący mu nieuzasadnione korzyści.

Ponadto trudno jest uznać, iż SPEC czerpie z tego tytułu nieuzasadnione korzyści, w sytuacji gdy przyjęcie sytemu bezpośrednich rozliczeń z właścicielami lokali (lokatorami) - jakiego żąda Zarząd, zmusiłoby SPEC do poniesienia znacznych kosztów związanych z przeprowadzaniem kontroli stanów urządzeń pomiarowych w poszczególnych mieszkaniach, zatrudnieniem grupy kontrolerów, czy też przygotowywaniem znacznej ilości faktur.

Brak jest także podstaw prawnych, aby na SPEC przerzucać ryzyko niepłacenia przez właścicieli lokali opłat za ciepło. To zarząd wspólnoty, kierujący (stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali) sprawami wspólnoty mieszkaniowej – reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, a zatem to zarząd wspólnoty powinien w pierwszej kolejności podejmować działania w stosunku do członków wspólnoty o wywiązywanie się przez nich z zobowiązań w zakresie uczestnictwa w pokrywaniu kosztów dostarczania energii cieplnej.

Tym samym, w ocenie Urzędu, nie została spełniona żadna z przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej

W tym stanie rzeczy SPEC, dostarczający ciepło do wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. N[illegible] i ul. N[illegible], odmawiając zawarcia umów na dostawę ciepła z poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych nie dopuszcza się praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

Art. 5 ust. 1 pkt 8 ustawy antymonopolowej stanowi, iż za **praktykę monopolistyczną uznaje się nadużywanie pozycji dominującej na rynku poprzez stwarzanie konsumentów uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw.**

Niewątpliwie właściciele lokali mieszkalnych, członkowie wspólnot mieszkaniowych, w relacjach z przedsiębiorstwami energetycznymi są w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy antymonopolowej konsumentami, którym przysługuje – z racji swej znacznie słabszej pozycji – szczególna ochrona.

Przepisem ustawy antymonopolowej bezpośrednio dotykającym sfery ochrony praw konsumenta jest art. 5 ust 1 pkt 8 ww. ustawy, który to przepis uznaje za praktykę monopolistyczną stwarzanie konsumentom uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw. Niewątpliwie chodzi tu o prawa konsumentów wynikające z wiążących ich umów oraz stanów faktycznych niosących ze sobą jakieś uprawnienia dla konsumenta lub powodujących powstanie po ich stronie roszczenia. Natomiast praktyką monopolistyczną będzie utrudnianie przez przedsiębiorstwo o dominującej pozycji na rynku, realizacji tych praw.

Z uwagi na fakt, iż właściciele lokali mieszkalnych nie mogą być stroną umowy o dostawę energii cieplnej, co wywiedziono już wyżej - nie mogą zatem zaistnieć prawa, których dochodzenie chronione jest powyższym przepisem.

Prawa takie – wynikające z zapisów umowy o dostawę energii cieplnej – będą natomiast przysługiwać Wspólnocie, którą reprezentuje Zarząd. Przykładowo będą to roszczenia z tytułu niedotrzymania warunków dostarczania ciepła do budynku, prawo do składania reklamacji, czy też żądanie usunięcia szkód powstałych z winy SPEC.

W ocenie Urzędu, przy hipotetycznym założeniu, że właściciele lokali mieszkalnych czy też generalnie lokatorzy, mogliby być stroną umowy o dostawę energii cieplnej – podpisywanie takich umów nie byłoby dla nich korzystne. Zrodziłoby to bowiem po stronie mieszkańców konieczność dwukrotnego rozliczania się za ciepło. Po raz pierwszy ze SPEC za energię cieplną zużytą przez właściciela mieszkania, drugi raz z Zarządem Nieruchomości Wspólnej za energie cieplną dostarczoną do części wspólnej budynku, w wysokości swego udziału w nieruchomości wspólnej. Ponadto taka sytuacja spowodowałaby, iż każdy z lokatorów tych lokali zobowiązany byłby regulować swoje rachunki wobec SPEC bądź przelewem, co narażałoby go na dodatkowe koszty związane z realizacją przelewu w banku lub na poczcie, bądź osobiście – uiszczając opłaty w siedzibie przedsiębiorstwa, co rodziłoby dodatkowy obowiązek systematycznego stawiania się siedzibie SPEC lub w innym wyznaczonym do tego miejscu w celu uregulowania swych należności.

Należy jednocześnie podkreślić, iż Zarząd nie wskazał w toku trwania postępowania w jakim zakresie fakt uniemożliwienia właścicielom lokali (lokatorom) bycia stroną umowy sprzedaży energii cieplnej, ograniczyłby im dochodzenie swych praw.

Mając powyższe na uwadze Urząd stwierdza, iż odmowa przez SPEC podpisywania umów na dostawę energii cieplnej z właścicielami lokali mieszkalnych nie jest naruszeniem art. 5 ust. 1 pkt 8 ustawy antymonopolowej, tj. nie stwarza konsumentom uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw.

II. W części dotyczącej umorzenia postępowania administracyjnego w zakresie nakazania Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej w Warszawie zaniechania praktyki monopolistycznej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 - polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dostaw energii cieplnej poprzez odmowę partycypacji w kosztach budowy przyłącza sieci cieplnej do budynku przy ul. N w Warszawie.

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a. gdy postępowanie z jakiejkolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Jak ustalono w toku postępowania w lipcu 1998 r. Wspólnota Mieszkaniowa rozpoczęła budowę przyłącza ciepłowniczego do budynku przy ul. N . Po zakończeniu przedmiotowej inwestycji protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 3 września 1998 r. dokonała nieodpłatnego przekazania na majątek SPEC środka trwałego – przyłącza sieci cieplnej do ww. budynku. Powyższy protokół podpisany został zarówno przez przedstawicieli SPEC jak i Zarząd, zawierał więc oświadczenia woli SPEC i Wspólnoty, a co za tym idzie kreował stosunek prawny w przedmiocie nieodpłatnego przekazania środka trwałego.

Formalny wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego (opłacony i skonkretyzowany w aspekcie przepisów ustawy antymonopolowej) wpłynął do Urzędu w dniu 1 marca 2000 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy antymonopolowej nie wszczyna się postępowania, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano stosowania praktyki monopolistycznej, upłynął rok.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Antymonopolowego (patrz: wyrok SA z dnia 27 września 2000 r. – sygn. akt XVII Ama 97/99) w odniesieniu do praktyki monopolistycznej wskazanej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej polegającej na narzucaniu uciążliwych warunków umów o trwaniu praktyki można mówić jedynie do czasu zawarcia przez strony umowy zawierający taki warunek. Po zawarciu umowy nie można już mówić o „narzucaniu", bowiem w tym czasie uciążliwy warunek już stał się treścią umowy. W dacie zawarcia umowy wystąpiły również jej skutki w postaci zobowiązań powstałych w majątku stron, a zwłaszcza podmiotu, któremu uciążliwy warunek został narzucony. Pokrzywdzony przez stosowanie praktyk ma zatem najpóźniej w dacie zawarcia umowy pełną świadomość, co do ewentualnego uciążliwego charakteru warunków zawartej umowy i ma możliwość podjęcia działań chroniących jego prawa.

Instytucja przedawnienia wskazana w art. 21 ust. 1 ustawy antymonopolowej zakreślając czas, w którym może być wszczęte postępowanie o przeciwdziałanie praktykom monopolistycznym, służy w oczywisty sposób zasadzie ochrony pewności obrotu i realnego wykonywania umów. Prawo do ochrony przed nadużyciem pozycji dominującej jest zatem w sposób wyraźny zakreślony w czasie.

W świetle powyższego, w niniejszej sprawie początkiem biegu terminu, o jakim mowa jest w art. 21 ust. 1 ustawy antymonopolowej, będzie dzień 3 września 1998 r. tj. data spisania dwustronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego obowiązek nieodpłatnego przekazania wybudowanej infrastruktury ciepłowniczej. A zatem, zgodnie z powoływanym wyżej przepisem, postępowanie powinno zostać wszczęte do dnia 31 grudnia 1999 r.

Tymczasem stosowny wniosek o wszczęcie, w niniejszej sprawie, postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie, którego dzień doręczenia organowi administracji państwowej (stosownie do art. 61 § 3 k.p.a.) jest datą wszczęcia postępowania na żądanie strony – wpłynął do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 1 marca 2000 r., a więc z przekroczeniem przewidzianego w ustawie terminu. Oznacza to, iż w rozpatrywanej sprawie nastąpiło przedawnienie możliwości podjęcia przez Urząd działań przewidzianych w ustawie antymonopolowej.

W związku z powyższym stosownie do art. 105 k.p.a. postępowanie w powyższym zakresie należy uznać za bezprzedmiotowe, a jako takie podlega umorzeniu.

W związku z powyższym, orzeka się jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury w m.st. Warszawie.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

DYREKTOR
Delegatury w m.st. Warszawie
Jarosław Król

Otrzymują:

Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Warszawie

Zarząd Nieruchomości Wspólnej Wspólnota Mieszkaniowa