



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie  
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
Fax (0-81) 532-08-26  
E-MAIL: [LUBLIN@UOKIK.GOV.PL](mailto:LUBLIN@UOKIK.GOV.PL)**

**LUBLIN , DNIA 14 SIERPNI 2012 R.**

RLU – 411- 03/2012/MW  
za p.o.

## **Decyzja RLU – 13/2012**

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. nr 107 poz. 887) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania administracyjnego przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” w Bielsku Podlaskim w sprawie praktyk ograniczających konkurencję

**działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów :**

1. Na podstawie art. 10 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) uznaje się za ograniczającą konkurencję praktykę stosowaną przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie”, polegającą na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku udostępniania zasobów tej spółdzielni na potrzeby instalowania sieci telekomunikacyjnych, poprzez nieuzasadnioną odmowę udostępniania zasobów mieszkaniowych tej Spółdzielni operatorowi telekomunikacyjnemu tj. Multimedia Polska S.A. w Gdyni w celu instalacji sieci i świadczenia usługi telekomunikacyjnych, czym ograniczył konkurencję na lokalnym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych tj. praktykę o której mowa w art. 9 ust. 1 i 2 pkt. 5 w/w ustawy

I nakazuje się zaniechanie jej stosowania

2 . Na podstawie art. 106 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm) w związku z naruszeniem przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie” zakazu określonego w art. 9 ust. 1 i 2 pkt.5 tej ustawy, nakłada się na Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie Gminę karę pieniężną w wysokości 6 503 zł (sześć tysięcy pięćset trzy złote), płatną do budżetu państwa.



## Uzasadnienie

Pismem z dnia 2 stycznia 2012r. Multimedia Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (dalej Multimedia) złożyła do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Prezes Urzędu) zawiadomienie o podejrzeniu stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie” w Bielsku Podlaskim praktyk ograniczających konkurencję, polegających na pozbawieniu jej możliwości instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej i świadczenia usług telekomunikacyjnych na zasobach tej Spółdzielni (karty 1- 34).

W następstwie w/w zawiadomienia w dniu 13 stycznia 2012r. Prezes Urzędu Postanowieniem nr 08/2012 wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia zasad dostępu do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” celem instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej i świadczenia usług telekomunikacyjnych przez operatorów, w tym wstępnego ustalenia, czy w sprawie nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: ustawy o uokik) uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję (karta 35-37).

Z uwagi na to, że w ocenie Prezesa Urzędu, zebrany w toku postępowania wyjaśniającego materiał dowodowy uzasadniał podejrzenie naruszenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie” przepisów w/w ustawy, Prezes Urzędu wszczął postępowanie antymonopolowe przeciwko Spółdzielni, w związku z zarzutem nadużywania pozycji dominującej na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni do instalowania sieci telekomunikacyjnej, poprzez niedopuszczenie do instalowania na terenie budynków należących do Spółdzielni sieci innych operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne, co może stanowić naruszenie art. 9 ust. 1 i 2 pkt. 5 ustawy o uokik (karta 54-55).

Pismem z dnia 7 marca 2012 r. Spółdzielnia została poinformowana o wszczęciu postępowania antymonopolowego oraz o prawie ustosunkowania się do przedstawionego zarzutu w terminie 14 dni od daty otrzymania w/w pisma oraz o prawie strony lub jej pełnomocnika do wglądu do akt sprawy w czasie prowadzonego postępowania administracyjnego (karta 56-57).

Ustosunkowując się do postawionego zarzutu Spółdzielnia pismem z dnia 20 marca 2012r. wniosła o oddalenie zarzutów i umorzenie postępowania. Spółdzielnia nie zgodziła się z postawionym jej zarzutem. Wyjaśniła, iż w sprawie bezsporne jest, iż w dniu 16 sierpnia 2010r., Multimedia Polska S.A. zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” z wnioskiem o zawarcie umowy dotyczącej budowy w zasobach Spółdzielni sieci telekomunikacyjnej i świadczenia za jej pośrednictwem usług telekomunikacyjnych dla jej mieszkańców. Jednak wyrażenie zgody przez Spółdzielnię na powyższe, wymagało uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia, jako jej organu nadrzędnego. Spółdzielnia powiadomiła o tym operatora a po odbytych Zebraniach oczekiwała na podjęcie przez niego działań, jednak jego rola kończyła się na wysłaniu do Spółdzielni pisma, operator nie przystąpił bowiem do negocjacji. Spółdzielnia ustosunkowała się do zarzutu odmowy nawiązania współpracy z Multimedia. Twierdziła, że przedmiotowa sprawa nie wzbudziła wielkiego zainteresowania na Walnym Zgromadzeniu, w szczególności ze względu na fakt przeprowadzenia remontów budynków, w tym odnowienia klatek schodowych. Jednakże, gdyby Multimedia wykazała większą inicjatywę, tj. ponownie wystąpiła o



budowę sieci telekomunikacyjnej i świadczenie za jej pośrednictwem usług telekomunikacyjnych w roku 2011, po uzgodnieniu wszelkich warunków umowy, otrzymałaby zgodę Spółdzielni i została by podpisana umowa ww przedmiocie.

Ponadto Spółdzielnia zakwestionowała, iż posiada pozycję dominującą na rynku lokalnym, skoro część lokali Spółdzielni wyodrębniło się własnościowo, a właściciele tych lokali stali się współwłaścicielami spółdzielni.

Nie jest również uzasadniony, zdaniem Spółdzielni, zarzut ograniczania konkurencji, poprzez zamieszczenie w umowie zawartej z Telewizją Kablową zapisu, iż Spółdzielnia nie ma prawa umożliwić innym operatorom budowy sieci w swoich zasobach. Zapis ten został bowiem uchylony aneksem Nr 1 z dnia 02.01.2007.

Spółdzielnia nie podziela również stanowiska Prezesa Urzędu, iż rynkiem właściwym w ujęciu geograficznym jest powierzchnia terenu zajęta pod zasoby mieszkaniowe Spółdzielni. Na tym obszarze nie jest bowiem jedynym zarządcą zasobów mieszkaniowych, obok siebie, równolegle znajdują się tam również zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Wschód”.

W ocenie Spółdzielni w sprawie nie doszło również do naruszenia interesu publicznego, wobec tego, iż zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią określoną liczbowo liczbę podmiotów.

Stąd o ocenie Spółdzielni, jej działania nie polegały na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków do powstania lub rozwoju konkurencji, nie było też jej celem wyeliminowanie Multimedia z rynku (karta 58).

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował Spółdzielnię pismem z dnia 5.06.2012r (karta 69).

Pismem z dnia 28 maja 2012r. Spółdzielnia złożyła informację o wysokości przychodu osiągniętego w roku 2011.

### **Prezes Urzędu ustalił co następuje:**

Multimedia Polska S.A. z siedzibą w Gdyni jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą, polegającą przede wszystkim na świadczeniu usług telekomunikacyjnych (budowa sieci telekomunikacyjnych, telewizja lokalna, Internet), wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000238931.

*Dowód:*

Odpis aktualny z KRS „Multimedia Polska” S.A. karta 9-16

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” z siedzibą w Bielsku Podlaskim jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000128445

*Dowód:*

Odpis pełny z KRS Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie”- karta 48-50

Zgodnie z art. 1 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Ponadto spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach



określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art.1 ust.1 ww. ustawy (art. 1 ust. 6 ww. ustawy).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków, wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków i innych czynności związanych z utrzymaniem budynków Spółdzielni. Przedsiębiorca oświadczył, że administruje zasobem mieszkaniowym o pow. użytkowej 14.769 m<sup>2</sup> położonym przy ulicy Białowieskiej w Bielsku Podlaskim. W skład tych zasobów wchodzi 7 budynków wielorodzinnych, znajdujących się na obszarze 1,8919 ha na działce o numerze geodezyjnym 5187/1, która jest własnością członków Spółdzielni. Przedsiębiorca zarządza 282 mieszkaniami, w których mieszka ok. 750 osób.

Na nieruchomości, na której znajdują się zasoby mieszkaniowe Spółdzielni funkcjonuje sieć Telewizji Kablowej Hajnówka sp.j. w Hajnówce. Wyłącznie operator tej sieci świadczy usługi telekomunikacyjne mieszkańcom Spółdzielni. Spółdzielnia i Telewizję Kablową w Hajnówce łączy umowa zawarta w dniu 20 sierpnia 1996r. Zgodnie z § 20 tej umowy w okresie obowiązywania umowy Spółdzielnia jest zobowiązana do nie umożliwiania innym wykonawcom budowy systemu TVK w zasobach i na terenie Spółdzielni (...). Sieć została wybudowana kosztem i staraniem Telewizji Kablowej oraz stanowi jej własność. Strony w dniu 2 stycznia 2007r. zawarły aneks, który dołączyły do umowy, o treści: „skreśla się § 20 umowy”.

*Dowód:*

Kserokopia umowy z dnia 20 sierpnia 1996r. karta 39-42 wraz z aneksem z dnia 2 stycznia 2007r – karta 59

Kontakty pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Podlasie” a Multimedia Polska S.A w sprawie zainstalowania sieci telekomunikacyjnej i świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Multimedia Polska S.A za zasobach Spółdzielni miały formę korespondencji. Wynika z niej, iż Zarząd Spółdzielni odmówił Multimedia Polska S.A. zawarcia umowy operatorskiej w zakresie okablowania zasobów Spółdzielni oraz świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Multimedia, a w wyniku powyższego nie dopuścił jej do instalowania na zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” sieci telekomunikacyjnej i świadczenia usług telekomunikacyjnych. I tak :

- W piśmie z dnia 1 lipca 2004r. Multimedia zwróciła się z wnioskiem o „uzgodnienie warunków technicznych i sposobu wykonania instalacji kablowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” jako części inwestycji zakrojonej na potrzeby Miasta Bielsk Podlaski w zakresie dostawy usług telewizji kablowej a w dalszej perspektywie usług Internetu oraz innych usług telekomunikacyjnych. Wniosek dotyczył zatem wyrażenia przez Spółdzielnię zgody na budowę w zasobach Spółdzielni sieci telekomunikacyjnej i świadczenie usług za jej pośrednictwem .

*Dowód:*

1) Pismo Spółki z dnia 1 lipca 2004r.- karta 18

- Spółdzielnia w piśmie z dnia 8 lipca 2004r. odmówiła zawarcia umowy, twierdząc, że nie jest zainteresowana propozycją w zakresie budowy sieci



telekomunikacyjnej w zasobach mieszkalnych spółdzielni ani też świadczeniem usług przez Multimedia.

*Dowód:*

Pismo Spółdzielni z dnia 8 lipca 2004r.- karta 19

- W piśmie z dnia 16 sierpnia 2010 skierowanym do Zarządu Spółdzielni, Multimedia działając na podstawie upoważnienia zawartego w art. 33 ust. 3 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 ze zm.) zwróciła się ponownie z wnioskiem o zawarcie umowy dotyczącej budowy w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni sieci telekomunikacyjnej Multimedia i świadczenie za jej pośrednictwem usług telekomunikacyjnych dla mieszkańców. Projekt umowy operatorskiej stanowił załącznik do ww. pisma.

*Dowód:*

Pismo Spółki z dnia 16 sierpnia 2010r.- karta 21- 26

- Zarząd Spółdzielni w odpowiedzi na ww. wniosek w piśmie z dnia 2 września 2010r. stwierdził, iż nie posiada umocowania do prowadzenie rokowań w imieniu członków Spółdzielni w zakresie ustalania warunków budowy sieci telekomunikacyjnej- w budynkach wielorodzinnych decyzja o zakładaniu urządzeń na nieruchomości Spółdzielni należy do Walnego Zgromadzenia. Wyjaśniono, że na zwoływanych poprzednio Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni poruszana była złożona uprzednio propozycja Multimedia lecz nie wzbudziła ona zainteresowania członków Spółdzielni, ani też nie wyrażono zgody na tego typu inwestycję. Stwierdzono jednak, że treść warunków przedstawionej umowy operatorskiej i ewentualna zgoda na podjęcie rokowań będzie jednym z punktów programu kolejnego Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia zwróciła Multimedia projekt umowy bez podpisania.

*Dowód :*

Pismo Spółdzielni z dnia 2 września 2010r. - karta 27

- Pismem z dnia 6 września 2010r. skierowanym do Spółdzielni Multimedia ponownie przesłała wniosek o zawarcie umowy operatorskiej oraz propozycję warunków umowy .

*Dowód:*

Pismo Spółki z dnia 8 września 2010r.- karta 28

- Pismem z dnia 9 września 2010r. Spółdzielnia ponownie zwróciła przesłany wniosek wraz z projektem umowy argumentując, iż powody takiego działania przedstawiła w poprzednim piśmie.

*Dowód :*

Pismo Spółdzielni z dnia 9 września 2010r. - karta 31

- Multimedia w piśmie z dnia 14 października 2010r. ustosunkowała się do przesłanki braku pełnomocnictwa Zarządu do zawarcia umowy, wskazując, iż w jej ocenie nie są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zatem nie wymagają zgody Walnego Zgromadzenia. Multimedia wezwała Spółkę do przedstawienia podstawy prawnej swojego stanowiska z powołaniem przepisów prawa spółdzielczego, które nie



przyznają Walnemu Zgromadzeniu uprawnienia do udzielania Zarządowi zgody na zawarcie umowy z operatorem, stąd wskazała Zarząd jako wyłącznie uprawniony do reprezentacji z mocy ustawy Spółdzielni i do zawarcia umowy z operatorem bez dodatkowego pełnomocnictwa od Walnego Zgromadzenia. Wezwała jednocześnie Spółdzielnię po raz kolejny do zawarcia umowy, w konkluzji stwierdzając iż: „*niedopuszczenie kolejnego operatora do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz mieszkańców, może być przejawem praktyki ograniczającej konkurencję*” wraz z powołaniem się na sygnatury decyzji wydanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w podobnych sprawach.

*Dowód:*

Pismo Spółki z dnia 14 października 2010r.- karta 32-33

- Spółdzielnia na ww. pismo nie odpowiedziała.

Również inny organ Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie w dniu 16 marca 2011r. stosunkiem głosów 2 do 19 odrzuciło możliwość podpisania przez Spółdzielnię umowy operatorskiej.

*Dowód:*

Wniosek Zarządu z dnia 11 lutego 2011r.- karta 47

Wypis z protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 16 marca 2011r. karta 46

W roku 2011 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” osiągnęła przychód w wysokości ██████████ zł

*Dowód:*

Pismo Spółdzielni z dnia 28 maja 2011r.

## **Stan prawny**

Prezes Urzędu ustalił, iż w polskim prawie do dnia 17 lipca 2010r. zasady dostępu do cudzej nieruchomości w celu wykonania infrastruktury telekomunikacyjnej były regulowane przez art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004r. Prawo Telekomunikacyjne (Dz.U. 2004 nr 171 poz. 1800). Powołany wyżej przepis wszedł w życie 03.09.2004r. Przepis ten stanowił, że właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzenie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Przepis ten został uchylony z dniem 17lipca 2010r. przez art. 71 pkt.8 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług telekomunikacyjnych (Dz.U. 2010 Nr 106 poz. 675 ze zm.).

Od 17 lipca 2010r. zagadnienie powyższe reguluje art. 33 ust. 1 w/w ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z tym przepisem właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości sa obowiązani umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt. 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004r.- Prawo telekomunikacyjne, oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych,



przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządcą nieruchomości jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu, który doprowadził publiczną sieć telekomunikacyjną do nieruchomości, dostęp do: 1) budynku 2) miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable doprowadzone do lokalu w tym budynku- w celu zapewnienia telekomunikacji. Należy nadmienić, że zmiana w art. 33 ust.1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych w stosunku do dotychczasowego art. 140 ust. 1 Prawa telekomunikacyjnego polega na rozszerzeniu, regulowanego tym uchylanym przepisem, prawa drogi również na jednostki samorządu terytorialnego, którym prawo to jest niezbędne dla prowadzenia działalności w zakresie telekomunikacji. W art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych pozostawiono dotychczasowa zasadę, że właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości jest obowiązany zezwalać na umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, doprecyzowując, iż nie są uniemożliwiającymi racjonalne korzystanie z nieruchomości w szczególności te działania, które nie prowadzą do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Regulacje zawarte w obecnie obowiązującym art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, dotyczące dostępu do cudzych nieruchomości w celu założenia urządzeń lub linii telekomunikacyjnych, nie są rozwiązaniem nowym. Należy zwrócić uwagę, że na gruncie ustawy z dnia 23 listopada 1990r. o łączności ( tekst jednolity Dz. U. z 1995r. Nr 117, poz. 564, ze zm.) funkcję taką pełnił art. 37 pkt 1., natomiast na gruncie ustawy z dnia 6 września 2000r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr. 73, poz. 852, ze zm.) art. 97, a następnie po zmianie Prawa telekomunikacyjnego wspomniany wyżej art., 140 tego prawa.

**Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

## **AD. 1 sentencji decyzji**

### **I. Określenie zarzutu**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” jako stronie niniejszego postępowania antymonopolowego został postawiony zarzut nadużywania pozycji dominującej na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni do instalowania sieci telekomunikacyjnej, poprzez niedopuszczenie do instalowania na terenie budynków należących do Spółdzielni sieci innych operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne, celem świadczenia usług telekomunikacyjnych, co może stanowić naruszenie art. 9 ust. 1 i 2 pkt. 5 ustawy o uokik.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Natomiast art. 9 ust. 2 pkt 5 tej ustawy stanowi, że nadużywanie



pozycji dominującej w szczególności może polegać na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

Dla stwierdzenia praktyki ograniczającej konkurencję na podstawie art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest zatem łączne wystąpienie następujących przesłanek:

- 1) Stosujący praktykę jest przedsiębiorcą, który posiada na rynku właściwym pozycję dominującą;
- 2) Nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym polega na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

## **II. Interes publicznoprawny**

Dla uznania, że niniejsza sprawa ma charakter antymonopolowy, w pierwszej kolejności należy ustalić, czy i w jakich okolicznościach doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego, co wynika z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interes publiczny, co wynika z art. 1 ust. 1 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem, ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Pojęcie interesu publicznego nie jest pojęciem o charakterze jednolitym i stałym, a Prezes Urzędu wydając decyzję powinien ustalić, czy w sprawie został naruszony interes publicznoprawny. Jak uznał Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Antymonopolowy: „Organ administracji publicznej – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów powinien w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji być rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 kpa. „Publiczny” znaczy dotyczący ogółu, odnoszący się do ogółu a nie do jednostki, czy też określonej grupy. Podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno więc być uprzednie udowodnienie przez wyżej wymieniony organ administracji, czy nastąpiło rzeczywiste naruszenie wskazanego przepisami ustawy „interesu publicznego”, nie zaś interesu jednostki, czy też grupy”<sup>1</sup>.

Interes publiczny należy bowiem utożsamiać z naruszeniem konkurencji lub wywołaniem (możliwością wywołania) na rynku innych niekorzystnych zjawisk.<sup>2</sup> Ustawa znajduje zastosowanie, gdy zagrożony lub naruszony jest interes publiczny, polegający na zapewnieniu właściwych warunków funkcjonowania rynku gospodarczego. „Rynek taki funkcjonować może prawidłowo wówczas, gdy zapewniona jest możliwość powstania i rozwoju konkurencji. Ustawa chroni zatem konkurencję jako zjawisko o charakterze instytucjonalnym”<sup>3</sup>. Działania przedsiębiorców posiadających pozycję dominującą, przybierające postać praktyk antykonkurencyjnych to działania, które wywołują lub są w stanie wywołać efekt zamknięcia dostępu do rynku, czy to poprzez ograniczenie możliwości innych

---

<sup>1</sup> Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego z dnia 12 czerwca 2002 r., sygn. akt XVII AmA 47/2001,

<sup>2</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.06.2008 r., sygn. akt III SK 40/07.

<sup>3</sup> Uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 1271/98,



przedsiębiorców do skutecznego konkurowania na rynku, czy też poprzez zmuszenie ich do wyjścia z rynku właściwego. Stosowanie praktyk antykonkurencyjnych może także uniemożliwić innym przedsiębiorcom wejście na rynek właściwy przez co ograniczyć lub wyłączyć możliwość powstania lub rozwoju konkurencji na tym rynku.

Zachowanie przedsiębiorców należy oceniać z punktu widzenia celów ustawodawstwa antymonopolowego, a mianowicie, gdy może ono wywołać skutki w postaci wpływu na ilość, jakość, cenę towarów lub zakres wyboru dostępny konsumentom lub innym nabywcom.<sup>4</sup> Ochrona konkurencji jako mechanizmu funkcjonowania gospodarki dokonywana jest nie tylko ze względu na interes innych przedsiębiorców, którzy wskutek stosowania praktyk antykonkurencyjnych pozbawieni są możliwości skutecznego konkurowania na rynku. Praktyki ograniczające konkurencję godzą w ostatecznym wymiarze w interes odbiorców, a tym samym w dobrobyt konsumenta (ang. *consumer welfare*), którego ochrona jest ostatecznym celem prawa konkurencji, poprzez pozbawienie odbiorców końcowych korzyści wynikających z konkurencji takich jak: większy wybór, lepsza jakość, niższe ceny oraz większa innowacyjność produktów i usług oferowanych na rynku.<sup>5</sup>

Spółdzielni zarzucono stosowanie praktyki ograniczającej konkurencję, polegającej na nieuzasadnionej odmowie wydania przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu zgody na zainstalowanie w jej zasobach mieszkaniowych urządzeń telekomunikacyjnych oraz linii kablowych. W ocenie Prezesa Urzędu, charakter praktyki stosowanej przez Spółdzielnię uzasadnia przyjęcie, iż w niniejszej sprawie został naruszony interes publiczny w stopniu uzasadniającym wszczęcie postępowania antymonopolowego. Mając na uwadze, iż każdy przedsiębiorca, nawet posiadający pozycję dominującą, ma generalnie swobodę co do wyboru kontrahenta, podkreślić należy, iż w określonych sytuacjach odmowa zawarcia umowy może mieć zdolność do wywołania istotnych, antykonkurencyjnych skutków na rynku.

W niniejszej sprawie podjęcie interwencji w interesie publicznym jest uzasadnione, gdyż odmowa Spółdzielni dotyczy udostępnienia nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni, a zatem „produktu”, który jest obiektywnie niezbędny do podjęcia przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych działalności na rynku niższego szczebla – rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach Spółdzielni.

Wyrażenie przez Spółdzielnię zgody na udostępnienie nieruchomości celem świadczenia usług telekomunikacyjnych jest warunkiem niezbędnym wejścia na rynek świadczenia tych usług na rzecz konsumentów zajmujących mieszkania będące w zasobach Spółdzielni. Strona postępowania jest zatem w stanie stwarzać przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu bariery wejścia na rynek poprzez nieuzasadnione odmawianie wydania zgody na udostępnienie nieruchomości. Zachowanie Spółdzielni dotyczy przedsiębiorcy ubiegającego się aktualnie bezskutecznie o uzyskanie dostępu do jej nieruchomości celem świadczenia usług telekomunikacyjnych. Ponadto działania Spółdzielni mogą dotyczyć także potencjalnych, przyszłych wnioskodawców.

Działania Spółdzielni prowadzą zatem do nieuzasadnionego zamknięcia rynku usług telekomunikacyjnych dla nowych przedsiębiorców, ograniczając, czy wręcz eliminując możliwość powstania konkurencji na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych obejmujących zasoby Spółdzielni. Nieuzasadniona odmowa

---

<sup>4</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.10.2008 r., sygn. akt III SK 2/08.

<sup>5</sup> Decyzja Prezesa UOKiK z 2.11.2010 r. nr RPZ 26/2010; Decyzja Prezesa UOKiK z 15.06.2011 r. nr RPZ 7/2011; Decyzja Prezesa UOKiK z 25.07.2011 nr DOK 6/2011



Spółdzielni zawarcia umowy z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym może doprowadzić do istotnego ograniczenia skutecznej konkurencji na rynku niższego szczebla. W ocenie Prezesa Urzędu zdolność kwestionowanej praktyki do wyeliminowania skutecznej konkurencji może przynieść wymierne szkody konsumentom, poprzez pozbawienie ich korzyści wynikających z konkurencji na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych takich jak, niższe ceny, większy wybór, większa innowacyjność produktów.

Odnosząc się do argumentacji Spółdzielni, jakoby z uwagi na określoną liczbę podmiotów – mieszkańców Spółdzielni, nie można mówić w niniejszej sprawie o naruszeniu interesu publicznego, to w ocenie Prezesa Urzędu, stanowisko Spółdzielni nie jest uzasadnione. Skutki praktyki stosowanej przez Spółdzielnię dotyczą zasad wolnej konkurencji z wszelkimi tego konsekwencjami na rynkach powiązanych- (telewizji kablowej, Internetu itp.). Skoro zatem podjęte przez Prezesa Urzędu działania mają na celu ochronę interesu publicznoprawnego, uzasadniona jest ingerencja w trybie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### III. Udowodnienie zarzutu

Fakt posiadania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie” statusu przedsiębiorcy nie był kwestionowany, jednakże Prezes Urzędu wydając przedmiotową decyzję winien ocenić, czy strona jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z definicją przedsiębiorcy, zawartą w art. 4 pkt 1a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorcą jest przede wszystkim przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, ale także osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizująca lub świadcząca usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej.<sup>6</sup>

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 ze zm.), celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 tej ustawy (art. 1 ust. 6).

Spółdzielnia jest zatem podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy.<sup>7</sup>

Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000128445.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie określonym w Krajowym Rejestrze Sadowym, którym jest m.in. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność Spółdzielni oraz własność jej członków, wykonywanie robót

<sup>6</sup> Por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmA 119/05

<sup>7</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2004r. sygn. akt II CK 53/03



ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek, prowadzenie działalności gospodarczo – usługowej dla pozyskiwania dodatkowych środków.

W świetle powyższego, w niniejszej sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a Prezes Urzędu posiada kompetencję do oceny stosunków gospodarczych, jakie zachodzą na rynku pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a innymi podmiotami. W takich relacjach spółdzielni przysługuje status przedsiębiorcy.<sup>8</sup>

Dla oceny zachowania przedsiębiorców- z punktu widzenia reguł konkurencji – niezbędne jest określenie rynku właściwego w sprawie.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów definiując w art. 4 pkt 9 pojęcie rynku właściwego, określa go jako rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Należy także mieć na uwadze treść definicji pojęcia towaru, która w sposób legalny określa, że do desygnatów nazwy towar na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zalicza się poza rzeczami, energią, papierami wartościowymi i innymi prawami majątkowymi także usługi. Do usług można natomiast bez wątplenia zaliczyć działalność polegającą na udostępnieniu zasobów mieszkaniowych. Spółdzielni dla celów w związanych z instalowaniem urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzaniem linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz zamieszczaniem tabliczek informacyjnych o urządzeniach także z ich eksploatacją i konserwacją w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.

Przy wyznaczaniu rynku właściwego niezbędne jest uwzględnienie szczególnych cech danego produktu (rynek produktowy), oraz określenie obszaru jego dystrybucji przy uwzględnieniu, że warunki konkurencji są wystarczająco jednorodne (rynek geograficzny).

Administrując zasobami mieszkaniowymi tj. zasobami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz zasobami stanowiącymi wyodrębnioną własność Spółdzielnia może udostępniać te zasoby przedsiębiorcom, którzy w tych zasobach chcą prowadzić działalność gospodarczą i świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz mieszkańców w oparciu o własne sieci telekomunikacyjne (rynek powiązany, na który Spółdzielnia może oddziaływać pośrednio, określając panujące na nim warunki konkurencji). Każdy przedsiębiorca, który zamierza świadczyć usługi telekomunikacyjne (telewizji kablowej, dostępu do Internetu, i telefonii stacjonarnej) w zasobach Spółdzielni może przystąpić do budowy własnej sieci telekomunikacyjnej dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Spółdzielnia jako dysponent nieruchomości ( właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, przez które przebiegać ma sieć telekomunikacyjna, zarządca tychże nieruchomości) wyraża zgodę w umowie zawartej z przedsiębiorcą określającej prawa i obowiązki każdej ze stron, a tym samym oferuje „produkt” jakim jest udostępnianie nieruchomości.

---

<sup>8</sup> Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 2 marca 2010r. sygn. akt XVII Ama 72/09



**Z uwagi na powyższe, rynkiem właściwym w ujęciu produktowym jest rynek udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.**

Określenie rynku właściwego w wymiarze produktowym, jako „rynku udostępniania nieruchomości zasobów mieszkaniowych spółdzielni na rzecz operatorów telekomunikacyjnych” jest aprobowane zarówno w dotychczasowym orzecznictwie Prezesa Urzędu, jak i orzecznictwie sądowym.<sup>9</sup>

W ujęciu geograficznym rynek właściwy wyznaczony jest przez obszar, na którym zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni. W tych zasobach możliwość instalowania infrastruktury telekomunikacyjnej, a w konsekwencji świadczenia usług telekomunikacyjnych uzależniona jest od zgody Spółdzielni-dysponenta zasobów (właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości).

**W rozpatrywanej sprawie rynkiem właściwym jest więc lokalny rynek udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.**

Odnosząc się do argumentacji Spółdzielni, która nie zgadza się z twierdzeniem, że rynkiem właściwym w ujęciu geograficznym, na obszarze ulicy Białowieskiej, są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie”, gdyż na tym obszarze spółdzielnia nie jest jedynym zarządcą nieruchomości (obok siebie równolegle znajdują się zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Wschód” i zasoby komunalne Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. ), to stwierdzić należy, iż zasoby zarządzane przez inne podmioty, nawet jeżeli leżą w obrębie tego samego rynku geograficznego, to należą do odrębnego rynku produktowego, nie są to bowiem zasoby mieszkaniowe będące w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie”. Jedynie w administrowanych przez siebie zasobach mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” może ustalać reguły prowadzenia działalności przez operatorów telekomunikacyjnych. Określenie rynku geograficznego w wyżej wskazany sposób jest zgodne z utrwaloną linią orzecznictwa sądowego i Prezesa Urzędu.<sup>10</sup>

Nadużycie pozycji dominującej na jednym rynku może mieć wpływ na inny, powiązany z nim rynek, niezdominowany przez przedsiębiorcę.<sup>11</sup> Jak zauważył Sąd Najwyższy, praktyka polegająca na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania lub rozwoju konkurencji może wywoływać skutek na

---

<sup>9</sup> Decyzje Prezesa Urzędu nr: RLU 19/ 2005 z dnia 20 maja 2005r., RWR 74/ 2008 z dnia 4 listopada 2008r. i RGB 50/2008 z dnia 31 grudnia 2008r. , Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2007r. sygn. akt VI ACa 1359/06, wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2007r. sygn. akt XVII Ama 130/07; wyrok SOKiK z dnia 24 maja 2011r. sygn. akt XVII Ama 224/09.

<sup>10</sup> Decyzje Prezesa Urzędu: RKT 23/2010 z dnia 30 lipca 2010r.; RGB 50/ 2008 z dnia 31 grudnia 2008r., RPZ-27/2010 z dnia 2 listopada 2010r.; wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 25 października 2000r. sygn. akt XVII Ama 13/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2003r. sygn. akt I CKN 408/01; wyrok SOKiK z dnia 24 maja 2011r., sygn. akt XVII Ama 224/09.

<sup>11</sup> Wyroki: Sądu Antymonopolowego z dnia 2 października 1996r. sygn. akt XVII Amr 37/96, 20 września 1995r. sygn. akt XVII Amr 28/95 i SOKiK z dnia 17 kwietnia 2002r. sygn. akt XVII Ama 69/01.



ryнку, na którym przedsiębiorca posiada pozycję dominującą, bądź na innym rynku, określanym mianem rynku powiązanego, współzależnego lub połączonego.<sup>12</sup>

Kwestionowana praktyka stosowana przez Spółdzielnię polega na odmowie udostępnienia Multimedia S.A. z siedzibą w Gdyni tych zasobów mieszkaniowych w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych. W niniejszej sprawie charakter obu powiązanych rynków właściwych uzasadnia traktowanie jednego z nich jako rynku „wyższego szczebla”, a drugiego jako rynku „niższego szczebla”. Rynkiem wyższego szczebla jest rynek udostępniania zasobów lokalnych, na którym Spółdzielnia posiada pozycję dominującą i na którym to rynku po stronie popytowej działają przedsiębiorcy ubiegający się o uzyskanie dostępu do zasobów lokalnych Spółdzielni celem świadczenia usług telekomunikacyjnych. W stosunku do tego rynku, rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach Spółdzielni jest rynkiem niższego szczebla, albowiem dla świadczenia usług na tym rynku potrzebne są czynniki produkcji będące przedmiotem odmowy- konieczny jest dostęp do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.<sup>13</sup>

Na rynku niższego szczebla działają po stronie podażowej przedsiębiorcy telekomunikacyjni, natomiast po stronie popytowej konsumenci- odbiorcy usług telekomunikacyjnych.

Działając na rynku udostępniania ww. zasobów, Spółdzielnia ma zatem możliwość jednoczesnego wpływania na powstanie i rozwój konkurencji na rynku powiązanym, tj. na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych, który jest rynkiem niższego szczebla w stosunku do rynku udostępnienia zasobów lokalnych. Chcąc świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz mieszkańców Spółdzielni w oparciu o własne urządzenia telekomunikacyjne, przedsiębiorcy komunikacyjni muszą uzyskać wcześniej zgodę Spółdzielni na ich instalowanie. Spółdzielnia decyduje zatem o tym, kto może świadczyć usługi telekomunikacyjne w jej zasobach. Działania Spółdzielni polegające na nieuzasadnionej odmowie udostępniania będących w jej gestii zasobów lokalnych mogą utrudniać możliwość wejścia na rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych (usługi telewizji kablowej, dostępu do Internetu i telefonii stacjonarnej) nowym przedsiębiorcom, stanowiąc dla nich nieuzasadnioną barierę i przeciwdziałając tym samym kształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji na tym rynku.

W związku z powyższym działania Spółdzielni na rynku wyższego szczebla-ryнку udostępniania nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni cechują się co najmniej zdolnością do wywołania antykonkurencyjnego skutku na rynku powiązanym, który równocześnie jest rynkiem niższego szczebla- rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych na ww. obszarze. Specyfika rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych spółdzielni wpływa także na określenie udziału w tym rynku dysponenta nieruchomości (zarządcy) i określenie jego pozycji w świetle przesłanki posiadania pozycji dominującej. Fakt, że Spółdzielnia jest jedynym dysponentem nieruchomości znajdujących się w jej zasobach powoduje, że na rynku udostępniania tych zasobów Spółdzielnia posiada 100% udziału.

---

<sup>12</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2009r., sygn. akt III SK 31/08, LEX 503413.

<sup>13</sup> Komunikat Komisji- wytyczne w sprawie priorytetów, którymi Komisja będzie kierować się przy stosowaniu art. 82 Traktatu WE w odniesieniu do szkodliwych działań o charakterze praktyki wykluczającej, podejmowanych przez przedsiębiorstwa dominujące, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej C 45/7 z 24.02.2009r., pkt 76; K.Kohutek, M. Sieradzka, Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, Warszawa 2008, s 389



Przytaczając zaś definicję pozycji dominującej na rynku, w rozumieniu art. 4 pkt 10 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, która określa ją jako pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym stopniu niezależnie od konkurentów, kontrahentów, konsumentów, przy czym domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40% oraz mając na uwadze powyższą konkluzję dotyczącą udziału w rynku należy skonstatować, że Spółdzielnia posiada na rynku udostępniania swoich zasobów mieszkaniowych pozycję dominującą.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Spółdzielnia jest przedsiębiorcą, który posiada na rynku właściwym, to jest na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz mieszkańców tej Spółdzielni, pozycję dominującą. **Tym samym Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

Stosownie do treści art. 9 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Samo posiadanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku, nie stanowi zatem naruszenia przepisów ustawy. Nadużywanie tej pozycji może, zgodnie z art. 9 ust.2 pkt 5 ustawy, polegać w szczególności na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

Praktyka wymieniona w powołanym przepisie ma typowo antykonkurencyjny charakter, zatem jej zakaz jest ściśle powiązany z podstawowym celem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wymienionym w ww. art. 1 – ochroną konkurencji. Obowiązek niestwarzania barier dla rozwoju konkurencji ciąży nie tylko na organach państwa, ale również na przedsiębiorcach dominujących na rynku, których pozycja rynkowa pozwala im na negatywne oddziaływanie na strukturę rynku i warunki funkcjonowania jego uczestników. (zob. szerzej w: E. Modzelewska – Wąchal. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz. Wyd. Twigger, Warszawa 2002r., str113-114). Istotą praktyki z art. 9 ust.2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest takie zachowanie dominanta, które zapobiega ukształtowaniu się na rynku sytuacji pozwalającej na wejście na ten rynek nowych podmiotów lub umożliwiającej ekonomicznie uzasadnione funkcjonowanie i rozwój pozostałych uczestników na rynku.

W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ( wyrok z dnia 8 listopada 2004 r., w sprawie o sygn. akt XVII Ama 18/03) działanie blokujące lub ograniczające taką możliwość jest szczególnie społecznie szkodliwe, gdyż hamuje rozwój przedsiębiorczości. W konsekwencji art. 9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest przepisem, który nakazuje dominantom takie zachowanie, które nie będzie stwarzało innym uczestnikom obrotu towarowego barier ograniczających ich możliwość skutecznego konkurencji w warunkach gospodarki rynkowej. Konieczne jest także podniesienie, że przeciwdziałanie ukształtowaniu się warunków konkurencji na rynku może przybierać zarówno formę działania jak i zaniechania ( wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2008r. – III SK 30/ 07).



W niniejszej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z sytuacją, w której działania Spółdzielni dokonywane na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych oddziałują na rynek powiązany- szeroko rozumiany rynek świadczenia usług telekomunikacyjnych.

W praktyce orzeczniczej Prezesa Urzędu i sądów przyjmuje się, że dążenie do wpływania przez przedsiębiorcę posiadającego pozycje dominująca na jednym rynku na stan konkurencji na innym rynku nie zawsze musi być związane z prowadzeniem przez niego działalności na tym rynku. Istotne jest jedynie, czy między rynkiem pozycji dominującej, a innym rynkiem właściwym występuje „powiązanie”, które pozwala mówić o faktycznym lub potencjalnym oddziaływaniu dominanta na inny rynek właściwy, przy czym wystarczające jest, by wpływ ten był pośredni (wyrok z dnia 4 sierpnia 2008r. ; XVII Ama 4/08 niepublikowane). W orzeczeniu Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 29 czerwca 2007r. wydanym w sprawie o sygn. akt XVII Ama 14/06 (niepublikowane) podkreślono, że ustawa kategorycznie nie wskazuje, iż skutek nadużycia pozycji dominującej musi nastąpić na rynku, na którym przedsiębiorca dopuszczający się zabronionych działań zajmuje pozycję dominującą. Wprost przeciwnie, zgodnie z tym przepisem zabronione jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku, gdy może to wywoływać skutki, zarówno na rynku na którym działa przedsiębiorcą posiadający pozycje dominującą, jak i na innych rynkach (wyrok z dnia 17 kwietnia 2007r. – XVII Ama 105/06; wyrok XVII Ama 120/05; wyrok z dnia 17 kwietnia 2002r. – XVII Ama 69/01; wyrok z dnia 28 stycznia 2002r.- XVII Ama 28/01). O nadużyciu pozycji dominującej na rynku można bowiem mówić wówczas, gdy przedsiębiorcy zamierzający działać na rynku powiązonym muszą współpracować z przedsiębiorcą posiadającym pozycję dominującą innym rynku, aby móc oferować swoje towary.

Prezes Urzędu pragnie również odnieść się do kwestii, czy biorąc pod uwagę uregulowania ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (a wcześniej Prawa telekomunikacyjnego), Prezes może oceniać działania Spółdzielni pod kątem przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zarówno Prawo telekomunikacyjne obowiązujące przed dniem 17 lipca 2010r., jak i ustawa o wspieraniu rozwoju i usług sieci telekomunikacyjnych nie uregulowały wzajemnych powiązań pomiędzy ich przepisami, a uregulowaniami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jedynie w art. 1 ust. 3 Prawa telekomunikacyjnego znalazło się odniesienie, iż jej przepisy nie naruszają przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Podobne odniesienie znajduje się również w art. 1 ust. 2 o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – przepisy ustawy nie naruszają przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów. Dlatego też Prezes Urzędu podziela pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z 19 października 2006r. (sygn. akt III SK 15/06), zgodnie z którym ówczesnie obowiązujące Prawo telekomunikacyjne ma spełniać szereg warunków, jednakże jak wynika z przepisów tej ustawy, nie jest jej celem ochrona konkurencji, jako mechanizmu regulującego zasady funkcjonowania przedsiębiorców na rynku. Jak orzekł Sąd Najwyższy w tym wyroku Prawo telekomunikacyjne jest instrumentem , za pomocą którego organy państwa mogą stworzyć odpowiednie warunki, które umożliwiają równoprawną i efektywną konkurencję na rynku. Innymi słowy Prawo telekomunikacyjne ma kreować konkurencję. Natomiast celem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest ochrona konkurencji przed zniekształceniami mającymi swe źródło w zachowaniach przedsiębiorców działających na rynku. Oznacza to, iż przepisy Prawa telekomunikacyjnego (a co za tym idzie także ustawy



o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych) oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a tym samym odpowiednie organy odpowiedzialne za ich egzekwowanie, zajmują się konkurencją na rynkach telekomunikacyjnych z innej perspektywy. Stąd też Sąd Najwyższy orzekł, iż nie uznaje, aby wzajemna relacja między przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a przepisami innych ustaw odpowiadała regule *lex specialis derogat legi generali*. Ponadto, w wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, iż przepisy Prawa telekomunikacyjnego nie zakazują przedsiębiorcom zawierania porozumień ograniczających konkurencję, ani nadużywania tej pozycji. Wprowadzają jedynie dodatkowe restrykcje i ograniczenia swobody działania operatorów telekomunikacyjnych. Upoważniają regulatora do wydawania rozstrzygnięć kształtujących rynek telekomunikacyjny. Tym samym regulator ( tj. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej) działa *ex ante* natomiast Prezes Urzędu działa *ex post*.

W przypadku zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jakiegokolwiek przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczący lub zamierzający świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz jej mieszkańców, może przystąpić do budowy sieci telekomunikacyjnej i następnie- po zawarciu indywidualnych umów abonenckich z konsumentami- świadczyć swoje usługi dopiero po uzyskaniu jej zgody, wyrażonej definitywnie w formie umowy, o której była mowa w art. 14 ustawy – Prawo telekomunikacyjne. A obecnie w art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Spółdzielnia zarówno przed 17 lipca 2010r. jak i po tej dacie była zobowiązana do udostępnienia swoich zasobów mieszkaniowych przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu- Multimedia, w celu zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz mieszkańców tej Spółdzielni. Zarówno art. 140 Prawa telekomunikacyjnego i obecnie obowiązujący art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wyrażają pewną ideę ustawodawcy, który za celowe uznaje, aby w jednym budynku istniały instalacje wielu operatorów świadczących w sposób konkurencyjny usługi w tym samym lub podobnym zakresie oraz wskazuje, jak winna wyglądać procedura udostępniania zasobów Spółdzielni operatorowi. Na podstawie wspomnianego przepisu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych od strony podmiotowej zobowiązany jest właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości bądź zarządca, uprawnieni zaś to operatorzy oraz podmioty, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 Prawa telekomunikacyjnego. Spółdzielnia mieszkaniowa mieści się w kręgu podmiotów zobowiązanych do udostępnienia nieruchomości, które na gruncie tej ustawy podlegają ustawowemu ograniczeniu bądź to w zakresie wykonywania prawa własności, bądź to prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli zaś chodzi o podmioty uprawnione do żądania zgody na wejście do zasobów, to krąg ten jest ograniczony do operatorów, czyli przedsiębiorców telekomunikacyjnych instalatorów publicznych sieci telekomunikacyjnych, do których, jak ustalono w toku postępowania należy Multimedia.

W świetle powyższego, analizowane przepisy nakazują wyrażenie zgody na instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzenie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie umożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie. W przypadku wniosków o udostępnienie zasobów mieszkaniowych złożonych przez Multimedia przed wejściem w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci



telekomunikacyjnych (ustawa weszła w życie z dniem 17 lipca 2010r.) wnioski powyższe składane były na podstawie art. 140 Prawa telekomunikacyjnego. Przepis ten, podobnie jak art. 33 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zobowiązywał właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości do umożliwienia operatorom instalowania na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych i przeprowadzania linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością. W przypadku poprzednio obowiązującego art. 140 Prawa telekomunikacyjnego, jedynym przypadkiem, w którym można odmówić udzielenia zgody na udostępnienie nieruchomości w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych jest sytuacja, w której planowana inwestycja polegająca na zainstalowaniu w nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych oraz przeprowadzeniu linii kablowych uniemożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości położonych na jej terenie. Zauważyć należy, iż oświadczenie takie znajduje pełne odzwierciedlenie w obowiązującym porządku prawnym. Zgodnie z art. 27 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Ponadto powołać w tym przypadku można tezę z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008r. (sygn. akt III CZP 100/08)- w spółdzielniach mieszkaniowych w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym te, które regulują funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, powołanej głównie po to, aby właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością wspólną. Wyłączenie stosowania tych przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku dochodziłoby do stosowania dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością- procedur właściwych dla spółdzielni i właściwych dla wspólnot mieszkaniowych. Do podobnych wniosków doszła również Ewa Bończak - Kucharczyk w komentarzu do art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawartym w: „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz” (Oficyna 2008) Wybrane więc zostały procedury spółdzielcze i takie przede wszystkim procedury przewidują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązanie to prowadzi do ograniczenia uprawnień, jakie przysługują właścicielom lokali w zwykłych wspólnotach mieszkaniowych. Skoro bowiem w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie działa i nie odbywają się zebrania właścicieli lokali, to tym samym właściciele Ci nie podejmują decyzji w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, m.in. nie przyjmują rocznego planu gospodarczego, nie decydują o wysokościach opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ani o wysokości wynagrodzenia zarządcy, nie podejmują w sprawach dotyczących zmiany przeznaczenia nieruchomości lub zmian własnościowych ( w tym dotyczących zmian udziałów, zbywania lokali powstałych z przebudowy części wspólnych budynku, podziału nieruchomości wspólnej lub nabywania nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową).” W związku z powyższym uznać należało, iż wyodrębnienie części własności lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, nie spowodowało, że Spółdzielnia została zwolniona z obowiązku udzielenia zgody na udostępnienie tychże zasobów.



Jak już wspomniano powyżej, po 17 lipca 2010r. weszła w życie ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która wyraźnie w art. 33 wskazała, iż zobowiązany do udostępnienia zasobów mieszkaniowych jest także zarządca nieruchomości. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem zarządcą nieruchomości jest Spółdzielnia. Pomimo tego, na ponowny wniosek Multimedia Polska z dnia 16 sierpnia 2010r. złożony w trybie wspomnianego art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Spółdzielnia wskazała, że czynności służące do zainstalowania infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczają zakres zwykłego zarządu, a co za tym idzie potrzebna jest zgoda Walnego Zgromadzenia. Zgody powyższej nie uzyskano.

Prezes Urzędu w niniejszej sprawie stoi na stanowisku, że w sytuacji gdyby nawet przyjąć, że zadysponowanie budynkiem lub nieruchomością na cele wskazane w art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych przekraczałyby zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem wymagało zgody Walnego Zgromadzenia, to dyspozycja art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej, nakładająca obowiązek umożliwienia operatorom umieszczenia na nieruchomości okablowania i innych urządzeń oraz świadczenia usług telekomunikacyjnym dotyczy tak samo Zarządu Spółdzielni jak również Walnego Zgromadzenia. Zatem niezależnie od organu Spółdzielni, który odmówił podpisania umowy z Multimedia Polska S, A. określającej zasady współpracy w zakresie zainstalowania okablowania i innych urządzeń oraz świadczenia usług telekomunikacyjnych, odmowa pochodzi o Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie”, stąd też jest ona stroną postępowania zakończonego niniejszą decyzją. Niezrozumiałe jest tłumaczenie Spółdzielni, że gdyby Multimedia wykazała się większą inicjatywą, to jest złożyła kolejny (trzeci) wniosek o zezwolenie na budowę sieci telekomunikacyjnej na osiedlu administrowanym przez Spółdzielnię oraz o zgodę na świadczenie za jej pośrednictwem usług telekomunikacyjnych w 2011r., to umowa zostałaby zawarta. Brak zgody na zawarcie umowy operatorskiej na podstawie wniosku z dnia 16 sierpnia 2010r. nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Skutkiem powyższej odmowy było wystąpienie skutków antykonkurencyjnych na rynku powiązonym- szeroko rozumianym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych, w postaci ograniczenia swobody działalności gospodarczej w stosunku do Multimedia (potencjalnie również do innych nowych przedsiębiorców telekomunikacyjnych zamierzających wejść na ten rynek) i pozbawienie konsumentów możliwości wyboru konkurencyjnej oferty.

Mając powyższe na uwadze oraz całość materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu, Prezes urzędu uznał, że zachowanie Spółdzielni na rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych zapobiega ukształtowaniu się na rynku powiązonym – szeroko rozumianym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach Spółdzielni, sytuacji pozwalającej na wejście na ten rynek nowych podmiotów lub umożliwiającej racjonalnie funkcjonowanie i rozwój pozostałych uczestników rynku, a tym samym ogranicza konkurencję, ze szkodą dla konkurencji i konsumentów.

Tym samym **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka art.9 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona..**

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. 1 sentencji niniejszej decyzji.



#### **IV. Podstawa prawna orzeczenia w pkt. 1 sentencji decyzji .**

Zgodnie z art. 10 ustawy o uokik Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenia zakazu określonego w art. 6 lub 9 lub art. 81 lub 82 Traktatu WE.

Zgodnie z art. 11 ustawy o uokik na przedsiębiorcy ciąży obowiązek przedstawienia dowodu, że zaniechał stosowania praktyki naruszającej zakaz określony w art. 9 ustawy o uokik. Spółdzielnia nie przedstawiła dowodów w toku prowadzonego postępowania, wskazujących na zaniechanie jej stosowania aż do daty zamknięcia postępowania dowodowego.

Stąd Prezes Urzędu stwierdził stosowanie i nakazał zaniechania stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Podlasie" praktyki ograniczającej konkurencję, polegającej na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków do powstania lub rozwoju konkurencji tj. praktykę określoną w art. 9 ust. 2 pkt.5 ustawy o uokik.

Stąd podstawą wydania niniejszej decyzji jest art. 10 ustawy o uokik.

#### **AD. 2 sentencji decyzji**

##### **Kara pieniężna**

Ad. II. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się naruszenia zakazu określonego m.in. w art. 6 w zakresie niewyłączonym w art. 7 i 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nakładanie kar w trybie art.106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odbywa się w trybie uznania administracyjnego (charakter fakultatywny kary pieniężnej), co oznacza, że zarówno o fakcie jej nałożenia, jak i o jej wysokości decyduje w konkretnej sprawie Prezes Urzędu. Kara pieniężna jest sankcją nakładaną na przedsiębiorcę, w okolicznościach niniejszej sprawy - za stosowanie praktyki ograniczającej konkurencję, opisanej w art. 9 ust. 2 pkt. 5 tej ustawy.

Zgodnie z art. 83 Konstytucji RP, każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego. Tymczasem Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” pomimo istnienia stosownych regulacji prawnych stosowała i nadal stosuje bezprawne działania naruszające przepisy obowiązującego prawa.

*„Skuteczna polityka karania wymaga jednak, by w przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję zasadą było nakładanie kary pieniężnej”* (wyrok SOKIK z dnia 8 listopada 2004r. sygn. akt. XVII Ama 81/03). Skoro zatem w niniejszej sprawie stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” naruszyła zakaz, o którym mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) wskutek przeciwdziałania ukształtowaniu się warunków niezbędnych po powstania lub rozwoju konkurencji tj. naruszenia art.9 ust. 2 pkt. 5 w/w ustawy oraz nie istnieją przesłanki natury prawnej, które umożliwiały zalegalizowanie tych praktyk, nałożenie kary jest uzasadnione.



Jako podstawę obliczenia kary, stosownie do art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) przyjęto przychody osiągnięte w roku 2011, a zatem w roku poprzedzającym wydanie decyzji, przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podlasie” w wysokości xxx zł, stąd kara maksymalna nałożona na tego przedsiębiorcę mogłaby wynieść, stosownie do w/w przepisu 10 % kwoty przychodu tj. xxx zł.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość nakładanych na przedsiębiorców kar pieniężnych. Norma prawna wynikająca z art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...), stanowi jedynie, że ustalając wysokość kar pieniężnych, o których mowa w art. 106 - 108, Prezes Urzędu, winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy a zatem wszelkie okoliczności obciążające i łagodzące. Jest rzeczą oczywistą, iż na wysokość kary musi mieć wpływ stopień zagrożenia lub naruszenia interesu publicznego stosowanymi praktykami ograniczającymi konkurencję. Ponadto w judykaturze wskazuje się, że w przypadku kar pieniężnych za stosowanie praktyk ograniczających konkurencję, które należy brać pod uwagę są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000r. sygn. akt. I CKN 793/98). Nałożona przez organ antymonopolowy kara pieniężna powinna zatem spełniać funkcje represyjną (tj. stanowić dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy) a także prewencyjną, dyscyplinującą. W zależności od stopnia naruszenia przepisów ustawy, ustala się funkcję prewencyjną lub represyjną za wiodącą .

Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny stopnia szkodliwości stwierdzonego naruszenia, o której decydują: natura naruszenia oraz czynniki związane ze specyfiką rynku i działalności Spółdzielni. Wskazać przy tym należy, iż w kwestii natury naruszenia organ antymonopolowy wyróżnia naruszenia:

- bardzo poważne (do których zaliczyć należy przede wszystkim szczególnie szkodliwe horyzontalne ograniczenia konkurencji, jak również przypadki nadużywania pozycji dominującej mające na celu lub prowadzące do eliminacji konkurencji na rynku),
- naruszenia poważne (do których zaliczyć należy porozumienia horyzontalne niezaliczane do najpoważniejszych naruszeń, porozumienia pionowe wpływające na cenę lub warunki oferowanego produktu, przypadki nadużywania pozycji dominującej mające na celu lub prowadzące do istotnego ograniczenia konkurencji lub dotkliwej eksploatacji kontrahentów lub konkurentów),
- naruszenia mniej poważne niż wyżej wymienione (naruszenia pozostałe, do których należą między innymi porozumienia wertykalne niedotyczące ceny lub możliwości odsprzedaży towaru, jak również przypadki nadużywania pozycji dominującej o mniejszej wadze).

Oceniać naturę praktyki przypisanej Spółdzielni należy wskazać, że jej istotą jest nadużywanie pozycji dominującej na lokalnym rynku udostępniania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych polegające na utrudnianiu operatorom możliwości instalowania urządzeń telekomunikacyjnych i przeprowadzania linii kablowych w nieruchomościach stanowiących zasoby Spółdzielni. Kwestionowane w niniejszym postępowaniu działanie Spółdzielni, polegające na nieuzasadnionym nie wydawaniu zgody na udostępnienie nieruchomości, prowadzi do zamknięcia dostępu do rynku usług



telekomunikacyjnych innym przedsiębiorcom, którzy w zasobach Spółdzielni chcieliby świadczyć usługi telekomunikacyjne w oparciu o własne sieci.

Rozważając naturę naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) Prezes Urzędu wziął pod uwagę fakt, że wskutek tej praktyki faktycznie doszło do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i utrzymania zamkniętego kręgu podmiotów, które na tym rynku mogą prowadzić działalność telekomunikacyjną. Praktyka ta dotyczy ostatecznie mieszkańców spółdzielni, którzy pozbawieni są możliwości wyboru innej konkurencyjnej oferty. Powyższe przesłanki decydują o zaliczeniu praktyki Spółdzielni do poważnych naruszeń konkurencji i uzasadniają przyjęcie, jako podstawy do dalszych przeliczeń kary, wyjściowego odsetka przychodów Spółdzielni w 2011 r. w wysokości [REDACTED] %.

W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” [REDACTED] % uzyskanych przychodów stanowi kwota xxx zł.

Ustalając wysokość kary organ antymonopolowy wziął w dalszej kolejności pod uwagę specyfikę działalności przedsiębiorcy oraz rynku, na jakim doszło do naruszenia konkurencji. Kara powinna być bowiem tym większa, iż większe jest natężenie negatywnych efektów związanych z naruszeniem prawa konkurencji lub im wyższe korzyści czerpie z niego przedsiębiorca.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu wziął pod uwagę fakt, że rynek niższego szczebla tj. świadczenia usług TVK nie jest zmonopolizowany, działają na nim także operatorzy cyfrowi i operatorzy oferujący dostęp do sieci internetowej za pomocą drogi radiowej, którzy są w dużym stopniu niezależni od decyzji Spółdzielni. Operatorzy ci nie spotykają się z wysokimi barierami wejścia na rynek. Poza możliwością skorzystania z usług operatorów świadczących usługi drogą kablową, konsumenci mają też możliwość skorzystania z usług innych operatorów. Stwierdzić również należy, iż nie wykazano, by Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” czerpała korzyści z tytułu stosowania zarzuconej jej praktyki. Okoliczności te, w ocenie Prezesa Urzędu, zmniejszają dolegliwość przypisanego Spółdzielni naruszenia.

Prezes Urzędu wziął także pod uwagę fakt, że Spółdzielnia nie uzyskuje z działalności związanej z udostępnieniem zasobów mieszkaniowych celem świadczenia usług telekomunikacyjnych znaczących przychodów. W ramach czynników związanych ze specyfiką rynku działalności Spółdzielni, Prezes Urzędu uwzględnił ponadto szczególnie sposób finansowania działalności Spółdzielni tj. czerpanie przychodów głównie z czynszów płaconych przez mieszkańców zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie”. Chodzi bowiem o to, aby kara pieniężna nie stanowiła obciążenia, które zostanie przeniesione na mieszkańców zasobów Spółdzielni w postaci podwyżek czynszów, a winna mieścić się w części zysku, która Spółdzielnia wypracowała i może go przeznaczyć na ten cel.

Z drugiej strony charakteryzując rynek właściwy stwierdzić należy, iż niewątpliwie negatywne skutki z tytułu praktyki stosowanej przez Spółdzielnię odniosła Multimedia Polska S.A. oraz odbiorcy końcowi – mieszkańcy zasobów Spółdzielni. Ci pierwsi pozbawieni zostali możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych na zasobach Spółdzielni zaś mieszkańcy - wyboru innej konkurencyjnej, a zatem być może bogatszej, korzystniejszej i lepszej jakościowo oferty.

Z uwagi jednak na pozytywny wpływ pierwszej z omawianych przesłanek, który jest większy niż negatywny wpływ omówionej w/w okoliczności zwiększającej dolegliwość przypisanego Spółdzielni naruszenia, w ocenie Prezesa Urzędu, kwota bazowa winna być zmniejszona o 10 %.

Podstawą dalszych wyliczeń kary jest kwota xxx zł



Prezes Urzędu wziął także pod uwagę okres trwania stwierdzonego naruszenia. W ocenie Prezesa UOKiK, początek stosowania praktyki miał miejsce w 2004r., pierwszy raz bowiem doszło ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” do nieuzasadnionej odmowy udostępniania zasobów mieszkaniowych tej Spółdzielni operatorowi telekomunikacyjnemu tj. Multimedia Polska S.A. w celu instalacji sieci i świadczenia usługi telekomunikacyjnych po piśmie Multimedia Polska S.A. z dnia 1 lipca 2004r. Okres stosowania praktyki jest zatem długi i wynosi ponad 8 lat, dodatkowo trwa nadal. Z tego wynika, że okres stosowania praktyki miał wpływ na niekorzystne skutki praktyki dla Multimedia Polska S.A. oraz dla konsumentów. Powyższe okoliczności wskazują na długotrwały charakter naruszenia, co wpłynęło na podwyższenie kwoty bazowej o 20 %. Tym samym kwota bazowa stanowiąca podstawę do dalszego ustalania kary wyniosła w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” xxx zł.

Podstawą dalszych wyliczeń kary jest zatem kwota xxx zł.

Prezes Urzędu, przeanalizował również wszelkie okoliczności obciążające i łagodzące. Jako okoliczność obciążającą Prezes Urzędu wskazuje umyślność działania Spółdzielni tj. bezpośredni zamiar Spółdzielni zamknięcia dostępu do tego rynku innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w drodze nieuzasadnionego nie wyrażenia zgody na udostępnienie zasobów spółdzielni.

W niniejszej sprawie, w ocenie Prezesa Urzędu działania Spółdzielni miały charakter umyślny. Wpływ okoliczności obciążającej spowodował podwyższenie kwoty bazowej o 20 %.

Podstawą dalszych wyliczeń kary jest kwota xxx zł.

Nie wystąpiły natomiast okoliczności łagodzące wpływające dodatkowo na obniżenie poziomu kary.

Stąd, wyliczona w ten sposób kara pieniężna wynosi 6 502, 51 zł, w zaokrągleniu 6 503 zł.

Wymierzona Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” kara pieniężna w wysokości 6 503 zł, stanowi xx % przychodu przedsiębiorcy, a jednocześnie stanowi xx% maksymalnej kary możliwej do nałożenia na przedsiębiorcę w tym postępowaniu.

W/w kara pieniężna, w ocenie Prezesa Urzędu, jest adekwatna do stopnia zawinienia przez przedsiębiorcę, zaś jej wysokość na tyle dolegliwa dla Spółdzielni Mieszkaniowej, iż skutecznie zapobiegnie naruszeniom ustawy przez ten podmiot w przyszłości. Spełnia ona również rolę prewencyjną, zniechęcającą do naruszania prawa przez tych, jak również innych przedsiębiorców.

Art. 112 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów określa, iż środki finansowe pochodzące z kar pieniężnych, o których mowa w art. 106 – 108 ww. ustawy, stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie

**NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.**

**Stąd, należało orzec jak w pkt. II sentencji decyzji.**



Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie .

Otrzymuje:

- 1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie”  
Ul. Białowieska 111C  
17-100 Bielsk Podlaski