

**URZĄD  
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

---

50-4 13 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
Tel/Fax (O-71) 34-05-922, Tel. Centrala (O-71) 34-05-920  
E-mail: [wroclaw@uokik.gov.pl](mailto:wroclaw@uokik.gov.pl)

---

RWR 564—s-1/2000/LP

Wrocław, 2000/08/31

**DECYZJA DL Wr 21/2000**

Na podstawie art. 104 k.p.a. w związku z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (J .t. Dz. U. z 1999r. Nr 52, poz. 547) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Rajmunda Kozaka w Żaganiu ul. Myśliwska 24 przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu ul. Sosnowa 40 **odmawia się uwzględnienia żądania strony w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania zarzucanej praktyki monopolistycznej** polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku **dzierżawy gruntów** z przeznaczeniem na parkingi w następstwie narzucania uciążliwych warunków umowy dzierżawy gruntu przy ul. Sosnowej w Żaganiu poprzez podwyższenie czynszu dzierżawnego o 89% w stosunku do ostatnio pobieranego.

**UZASADNIENIE**

W dniu 28.02.2000r. wpłynął do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu wniosek Rajmunda Kozaka, prowadzącego działalność pod firmą Mała Gastronomia „Małgosia” przy ul. Sosnowej w Żaganiu zwanego dalej Przedsiębiorcą, o wszczęcie postępowania przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Żaganiu przy ul. Sosnowej 40 zwanej dalej Spółdzielnią reprezentowanej przez adwokata Tomasza Gondka.

Wnioskodawca zarzucił Spółdzielni, iż ta wykorzystując swoją pozycję na rynku dzierżawy gruntu podniosła czynsz dzierżawny w od stycznia 2000r. o 89%. W uzasadnieniu wniosku podawał, iż nawiązał w dniu 14 lutego 1991 roku umowę o dzierżawę terenu przy ul. Sosnowej, na którym miał prowadzić działalność w zakresie handlu oraz parkingu strzeżonego. Czynsz ustalono w wysokości:

- parking utwardzony — ryczałt w wysokości 16,67 zł za miesiąc,
- teren pod pawilon handlowy — 0,75 zł! m<sup>2</sup> miesięcznie.

Powyższą kwotę podwyższano co roku. aneksem. W roku 2000 aneksem podwyższono czynsz za teren pod pawilon handlowy na 5,80 zŁ/m<sup>2</sup> tj. o 9 % a za parking do 1 zł! m<sup>2</sup> tj. o 89 %. Prowadzona przez Wnioskodawcę działalność jest jego jedynym źródłem utrzymania, tak więc wobec wzrastających kosztów działalność stała się nierentowna. Wnioskodawca oświadczył, iż nie jest członkiem spółdzielni.

/dowódk.2-13/

Urząd w toku postępowania wyjaśniającego stwierdził, iż na terenie Żagania grunty pod parkingi wydzierżawia Urząd Miasta i Spółdzielnia Mieszkaniowa. Wobec czego w dniu 29.05.2000r wszczęł postępowanie administracyjne wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu o stosowanie praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku dzierżawy gruntów z przeznaczeniem na parkingi w następstwie narzucania uciążliwych warunków

umowy dzierżawy gruntu przy ul. Sosnowej w Żaganiu poprzez jednostronne podwyższenie czynszu dzierżawnego o 89% w stosunku do ostatnio pobieranego, co przynosi Spółdzielni nieuzasadnione korzyści i może stanowić naruszenie art.5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (j.t. Dz. U z 1999r. Nr 52, poz. 547).

/dowód k. 19-25/

Spółdzielnia w odpowiedzi na zarzuty uznała złożony przez R. Kozaka wniosek za nieuzasadniony w całości. Pełnomocnik strony przyznał, iż Spółdzielnia podniosła czynsz za dzierżawiony teren o prawie 90 %. Uczyniła to jednakże mając na uwadze m.in. dostosowanie wysokości czynszu do stawek stosowanych na terenie miasta Żagania. Według wiedzy Uczestnika na terenie Żagania są jeszcze dwa strzeżone parkingi:

- przy ul. Emilii Plater — dzierżawiony od Urzędu Miejskiego w Żaganiu za cenę 4,50 zł + 22% VAT za 1 m<sup>2</sup>
- przy Hotelu Nadbobrzańskim w Żaganiu — dzierżawiony od LIJBTOUR w Zielonej Górze za cenę 2,12 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>

W tej sytuacji stawka pobierana od R. Kozaka w wysokości 1 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu na miesiąc nie jest rażąco wygórowana. Ponadto nie można mówić o nadużywaniu pozycji dominującej przez Spółdzielnię gdyż takowej pozycji nie posiada.

/dowód k.26-27/

### **1. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca Rajmund Kozak zamieszkały w Żaganiu przy ul. Myśliwskiej 24 prowadzi od 25 września 1990 roku działalność gospodarczą pod firmą Mała Gastronomia „Małgosia”. Przedmiotem jego działalności jest gastronomia, handel detaliczny artykułami spożywczymi oraz parking strzeżony całodobowy. Przedsiębiorca jest zarejestrowany w Ewidencji Działalności gospodarczej prowadzonej przez Urząd Miasta Żagania. Terenem działania przedsiębiorcy jest parking przy ul. Sosnowej w Żaganiu.

/dowód k.16-18/

Uczestnik postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żaganiu jest wpisana do rejestru handlowego działu A pod pozycją 463 prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sekcja Spraw Rejestrowych w Zielonej Górze.

Przedmiotem działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku lub osiedlu.

Obszarem działania Spółdzielni jest Żagań.

/dowód k. 29-31 i k. 89/

Strony postępowania w dniu 14.02.1991 roku podpisały umowę najmu terenu przy ul. Sosnowej w Żaganiu. Najemca zgodnie z treścią umowy miał ponosić opłaty za parking strzeżony oraz opłaty za teren pod pawilonem handlowym. W § 4 ust. 2 umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo zmiany ceny umownej za najem bez wypowiedzania warunków umowy. Zmiana czynszu miała następować w formie aneksu do umowy najmu. W przypadku zwłoki w płatności za okres 3 miesięcy Najemca miał rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Od daty zawarcia powyższej umowy wysokość czynszu za parking oraz teren pod pawilonem handlowym kształtowały się w następujący sposób:

W roku 1993 od dnia 5 lipca opłata za pawilon gospodarczy — 1,50 zł/m<sup>2</sup> a za parking strzeżony ryczałt 17 zł netto miesięcznie czyli 0,0076zł/m<sup>2</sup>.

W roku 1995 za pawilon gospodarczy opłata wynosiła 3,50 zł / 1 m<sup>2</sup> a za parking opłata

miesięczna 500 zł netto czyli 0,23 zł/m<sup>2</sup> — wzrost w stosunku do poprzedniej stawki o 2 926 %.

W roku 1997 za pawilon handlowy opłata wynosiła 4,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie a za parking ryczałt miesięczny w wysokości 840 zł netto czyli 0,38 zł/m<sup>2</sup> — wzrost o 64,51 %.

W roku 1998 opłata za parking wynosiła 0,47 zł/1 m<sup>2</sup> miesięcznie (wzrost o 23,68%) a za pawilon handlowy 4,70 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie.

W roku 1999 opłata za parking wynosiła 0,53 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie (wzrost o 12,76%), a za pawilon handlowy 5,30 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie.

W roku 2000 opłata za parking wzrosła do 1 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie (wzrost o 88,68 %) a za pawilon handlowy do 5,80 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie.

/dowód k.5-13 /

Roman Kozak nie zgadzając się na nową wysokość czynszu nie wnosi opłaty w wymiarze podwyższonym lecz w poprzedniej wysokości. W związku z powyższym Spółdzielnia w dniu 19.05.2000r. wypowiedziała mu umowę ze skutkiem na 30 listopada 2000r.

/dowód k.45-48/

Na terenie miasta Żagania grunty z przeznaczeniem na parkingi strzeżone wydierżawiają trzy podmioty tj.:

- Urząd Miasta Żagania - parking przy ul. Emilii Plater o powierzchni 1 800 m<sup>2</sup> — czynsz w wysokości 4,50 zł/m<sup>2</sup>,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żagania parking przy ul. Sosnowej o powierzchni 2 220 m<sup>2</sup>
  - czynsz w wysokości 1 zł/m<sup>2</sup>,
- Lubuskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Turystycznej „LUBTOUR” w Zielonej Górze parking strzeżony przy Hotelu Nadbobrzańskim w Żaganiu o powierzchni 1 200 m<sup>2</sup> — czynsz w kwocie 0,71 zł/m<sup>2</sup>.

Parking przy ul. E. Plater ma 80 miejsc parkingowych, a jego zarządca pobiera opłatę miesięczną za miejsce w wysokości 70 zł.

Na parkingu przy Hotelu „Nadbobrzańskim” jest około 65 miejsc. Z uwagi na usytuowanie w pobliżu hotelu opłaty za postój są stosunkowo wysokie i wynoszą:

- samochody osobowe od 13 do 15 zł za dobę,
- samochody ciężarowe od 15 do 20 zł na dobę.

Na parkingu użytkowanym przez Wnioskodawcę jest ogółem 82, w tym 20 miejsc pod wiatą za które opłata wynosi 120 zł i 62 „zwykłych” miejsc, za które opłata wynosi 90 zł.  
/dow. k.2-4, 34-35, 45-47/

W trakcie postępowania Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził badanie w miastach województwa dolnośląskiego i lubuskiego o liczbie mieszkańców zbliżonej do Żagania:

**Zestawienie podmiotów wydierżawiających grunty z przeznaczeniem na parkingi wg wysokości pobieranego czynszu.**

tabela nr 1

L.p.	wydierżawiający	stawka
1	Żary — Urząd Miasta	cena ustalana w drodze przetargu
2	Nowa Ruda — Urząd Miasta	procent od utargu
3..	Bolesławiec — Urząd Miasta	1,80 zł/m <sup>2</sup> w stosunku rocznym tj. 0,15 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
4	Bielawa — Urząd Miasta	0,16 zł/m <sup>2</sup>
5	Nowa Sól Urząd Miasta	0,55 zł/m <sup>2</sup>
6.	Kamienna Góra — Urząd Miasta	0,68 zł/m <sup>2</sup>
	Miasta	
7	Lubtur - Żagań	0,71 zł/m <sup>2</sup>
8.	Zgorzelec — Urząd Miasta	0,91 zł/m <sup>2</sup>
9.	Spółdzielnia Mieszkaniowa	1,00 zł/m <sup>2</sup>
	wŻaganiu	
10.	Oława — Urząd Miasta	1,00 zł/m <sup>2</sup>
11.	Oleśnica — Urząd Miasta	1,10 zł/m <sup>2</sup>
12.	Kłodzko — Urząd Miasta	1,90 zł/m <sup>2</sup>
13.	Dzierżonów — Urząd Miasta	najniższa 1 zł/m <sup>2</sup> najwyższa stawka 3 zł/m <sup>2</sup> najniższa
14.	Bogatynia — Urząd Miasta	2,50 zł/m <sup>2</sup> najwyższa 3,00 zł/m <sup>2</sup>
15.	Żagań — Urząd Miasta	4,50 zł/m <sup>2</sup>

/dowód k.67-71 i k.74-84/

**Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej stanowi, że za praktyki monopolistyczne uznaje się nadużywanie pozycji dominującej na rynku, polegające w szczególności na narzucaniu uciążliwych

warunków umów przynoszących przedsiębiorstwu narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści.

Aby działania przedsiębiorcy zostały zakwalifikowane jako praktyka monopolistyczna określona w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej, muszą zostać spełnione łącznie wszystkie przesłanki w nim wymienione, a mianowicie:

- 1) posiadanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku;
- 2) narzucanie warunków,
- 3) uciążliwy charakter tych warunków,
- 4) osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

#### **Ad.1**

Art. 2 pkt 7 ustawy antymonopolowej definiuje pozycję dominującą jako pozycję podmiotu gospodarczego polegającą na tym, że podmiot ten nie spotyka się z istotną konkurencją na rynku krajowym lub lokalnym. Domniemywa się, że podmiot gospodarczy ma pozycję dominującą jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Dla określenia pozycji rynkowej Zakładu niezbędne staje się wyznaczenie rynku relewantnego (produktowo-geograficznego) dla rozpatrywanego sporu antymonopolowego. W rozpatrywanej sprawie rynkiem produktowym jest rynek dzierżawy gruntów z przeznaczeniem na parking strzeżony. Za takim wydzieleniem rynku produktowego przemawiają różnice pomiędzy warunkami technicznymi jakie powinien spełniać grunt przeznaczony pod parkingi a tymi które spełnia grunt przeznaczony pod inną działalność gospodarczą.

Rynkiem geograficznym jest teren miasta Żagania. Parkingi strzeżone oferują konsumentom (kierowcom pozostawiającym pojazdy) usługę w postaci dozoru pozostawionych pojazdów. Z uwagi na wyróżnioną funkcję kierowcy są skłonni pozostawić pojazd nawet w pewnej odległości od ich miejsca pobytu (szczególnie w niewielkich miastach jak Żagań). Niewątpliwie jednak granicą tolerancji wobec odległości do parkingu jest obszar miasta Żagania. Parkowanie pojazdów poza terenem miasta w związku z ich pozostawianiem poza zasięgiem miejskich środków komunikacji masowej stwarza uciążliwość w postaci trudniejszego i kosztownego dotarcia do pojazdu.

Jak wykazało postępowanie dowodowe na terenie miasta Żagania trzy podmioty wydzierżawiają tereny z przeznaczeniem na parkingi strzeżone. Są to:

- Urząd Miasta Żagania —parking przy ul. E. Plater o powierzchni 1 800 m<sup>2</sup>,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żaganiu przy ul. Sosnowej o powierzchni 2220 m<sup>2</sup>,
- Lubuskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Turystycznej ~LUBTUR” z siedzibą w Zielonej Górze — parking przy Hotelu „Nadbobrzańskim” -1 200 m<sup>2</sup>.

Wobec powyższego łączna powierzchnia parkingów strzeżonych na terenie miasta Żagania wynosi 5 220 m<sup>2</sup>. Udział Spółdzielni Mieszkaniowej w tak mierzonym rynku wynosi 42,52 % co zgodnie z domniemaniem prawnym ustanowionym art. 2 ust. 7 ustawy antymonopolowej stanowi o posiadanej przez Uczestnika postępowania pozycji dominującej.

W rozpatrywanej sprawie konieczne jest jednak szersze i głębsze omówienie specyficznego rynku jakim jest rynek ziemi. Rynek ziemi w tym również dla celów nierolniczych gdzie ziemia jest przeznaczona na działalność handlową jest rynkiem na którym ilość ziemi jest stałą bez względu na cenę.

Dla rynku ziemi o przeznaczeniu nierolniczym rynek produktowy jest homogeniczny, klasa ziemi nie ma tu żadnego znaczenia. Wyższa cena ziemi nie pociąga za sobą wzrostu ilości ziemi. Podaż ziemi jest stała bez względu na cenę i na wielkość otrzymywanej renty (dochód). Podaż ziemi jest nieelastyczna, sztywna i jest krzywą pionową na rynku relewantnym. Jeżeli popyt na Ziemię wzrośnie cały efekt idzie we wzrost ceny. Na terenie Żagania ilość gruntów przeznaczona pod działalność związaną z prowadzeniem parkingów strzeżonych jest stała. Nie pojawiają się nowe grunty o tym przeznaczeniu. Urząd Miejski nie przewiduje aby mógł przeznaczyć nowe grunty na tę działalność. Mamy tutaj do czynienia z naturalną i bezwzględną barierą wzrostu podaży ziemi. Ilość ziemi nie wzrośnie i jest ona zajęta. Obrót ziemią może się pojawić tylko wówczas gdy dotychczasowy jej dzierżawca lub właściciel zrezygnują z jej użytkowania.

W tym kontekście można uznać, iż rynek gruntów pod działalność związaną z prowadzeniem parkingów strzeżonych na terenie Żagania jest zmonopolizowany i każdy podmiot, który uczestniczy w tym rynku tj. gmina miejska Żagań, Spółdzielnia Mieszkaniowa, LUBTUR zajmuje pozycję monopolistyczną na swoim własnym relewantnym rynku lokalnym niezależnie od ilości wydzierżawianych terenów. Stąd dysponując siłą rynkową mogą oni eksploatować tę pozycję i dyktować stawki czynszu dzierżawnego powyżej poziomu, który byłby na rynku konkurencyjnym. Oczywiście taka sytuacja ma miejsce tylko wtedy gdy dzierżawca ziemi musi przyjąć narzucone mu warunki dzierżawy gdyż ani w krótkim ani w długim okresie nie ma on nadziei, iż będzie mógł dzierżawić grunty od innych podmiotów.

**A zatem została spełniona pierwsza przesłanka z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy antymonopolowej — posiadanie przez Uczestnika pozycji dominującej.**

#### **Ad.2**

„Narzucanie uciążliwych warunków umowy musi mieć charakter przymusowy, wymuszony przez podmiot dominujący posiadaną siłą rynkową. W praktyce rodzą się wątpliwości, czy dany uciążliwy warunek umowy jest narzucony kontrahentowi, czy też został dobrowolnie wynegocjowany w ramach zasady swobody umów, w granicach określonych w art. 353<sup>1</sup> k. c.. Orzecznictwo kieruje się w tym względzie zasadą racjonalnego postępowania kontrahenta podmiotu dominującego. Nie uzasadnia zarzutu narzucenia uciążliwego warunku, w rozumieniu art.5 ust. 1 pkt 6 ustawy, jego uzgodnienie w umowie przy uwzględnieniu zasady swobody umów, a więc bez wywierania na kontrahenta siły rynkowej przez podmiot dominujący.” Wyrok Sądu Antymonopolowego z 25 października 1995r. XVII Amr 32/95 nie publikowany.

W przedmiotowej sprawie strony postępowania w § 4 umowy zawartej w dniu 14.02.1991r. uzgodniły, iż „wynajmujący zastrzega sobie, zmianę ceny umownej, co nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Zmiana ta będzie wprowadzana sukcesywnie aneksem do niniejszej umowy.” Powyższym uregulowaniem umownym strony jedynie uprościły sposób waloryzacji czynszu dzierżawnego. Istotne dla oceny zachowania Spółdzielni w świetle ustawy antymonopolowej jest to, że zmiana wysokości czynszu nastąpiła bez negocjacji, jednostronnie, co jest sprzeczne z naturą umowy gospodarczej. „*Natura umowy gospodarczej i generowanego przez nią stosunku sprowadza się bowiem generalnie do tego, że wyraża ona i pozwala realizować interes każdej ze stron, ponieważ zaś interesy te bywają przeciwstawne, istotę umowy stanowi uzgodnienie woli stron, wyrażającej ich interesy. Zgoda obydwu stron jest oczywistym wymogiem tak przy zawarciu umowy jak i przy zmianach jej treści, stąd nawet przy najdalej idących ułatwieniach w realizacji inicjatywy zmian, pozostawiona jest drugiej stronie możliwość odmowy zgody na zmiany*” (Uchwała SN z 22 maja 1991r. sygn. CZP 15/91, publ. OSNC 1992, Nr 1)

Nie ulega wątpliwości, że zmiana czynszu dzierżawnego jest istotną zmianą postanowień umowy. Zmiana warunków umowy podlega szczególnie rygorystycznej ocenie, gdy — jak w

rozpatrywanym przypadku — odbywa się w warunkach dominacji. W takiej sytuacji, jak i w niniejszej sprawie, może łatwo dochodzić do ekonomicznej eksploatacji strony słabszej przez silniejszą.

Zdaniem Urzędu działanie Spółdzielni miało charakter przymusu, albowiem Wnioskodawca nie miał żadnego wpływu na jej decyzję o podwyżce czynszu. Wnioskodawca nie miał możliwości wynegocjowania wysokości czynszu mógł jedynie przyjąć proponowany przez Uczestnika. Spółdzielnia ignorowała pisma Wnioskodawcy o uciążliwości podwyżki. Nie starała się prowadzić z R. Kozakiem żadnych negocjacji w tym zakresie. Takie działanie Spółdzielni jest możliwe, tylko w warunkach przewagi rynkowej, w sytuacji uzależnienia Wnioskodawcy od Spółdzielni i funkcjonowania na nierównej pozycji.

W tym stanie rzeczy Urząd ochrony Konkurencji i Konsumentów wykazał, iż została spełniona **druga przesłanka analizowanego przepisu ustawy antymonopolowej tj. narzucanie warunków umowy.**

### Ad.3

*„Przez uciążliwy warunek należy rozumieć każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Ustalenia te powinny być dokonywane według kryteriów obiektywnych”* (St. Gronowski. Ustawa antymonopolowa. S.135)

Przeprowadzone przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów badanie wśród miast o liczbie mieszkańców zbliżonej do Żagania w zakresie czynszu dobieranego za dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na parking strzeżony wykazało, iż największa wysokość pobieranego czynszu wynosi 3 zł/m<sup>2</sup> na miesiąc, najniższa to 0,15 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (1,80 zł/m<sup>2</sup> w stosunku rocznym). Dane dotyczące czynszów pobieranych na terenie województw dolnośląskiego i lubuskiego możemy podzielić na trzy grupy - I grupa podmiotów pobierających czynsz do 0,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (pozycja od 3 do 7), II grupa zawierająca podmioty pobierające czynsz w granicach od 0,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie do 1,10 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (pozycja od 8-11) i III grupa podmiotów o czynszu najwyższym tj. powyżej 1,10 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (pozycje 12-15). Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żaganiu mieści się w grupie II, czyli grupie podmiotów pobierających czynsz w wysokości oscylującej w granicach średniej rynkowej. Stawka średnia ustalona na podstawie uzyskanych danych (bez miasta Żagania z uwagi na znaczną wysokość) to 1,33 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Stawki czynszów pobierane przez pozostałe podmioty wydzielające tereny o podobnym przeznaczeniu na wyznaczonym rynku geograficznym (Urząd Miasta Żagania — 4,50 zł/m<sup>2</sup> i LUBTUR pobiera stawkę w wysokości 0,71 zł/m<sup>2</sup>.) również przemawiają za stwierdzeniem, iż czynsz pobierany od Wnioskodawcy nie odbiega od realiów rynkowych. Czynsz pobierany przez LUBTUR jest niższy od ustalonego przez Spółdzielnię o 29 %, jednocześnie czynsz pobierany przez Urząd Miasta jest wyższy od czynszu wyznaczonego przez Spółdzielnię o 350 % a od czynszu pobieranego przez LUBTUR o 533,80 %.

Nie można więc w świetle powyżej wskazanych okoliczności uznać za uciążliwy (nakładający na Wnioskodawcę większy ciężar niż jest to przyjęte w stosunkach tego rodzaju) czynsz pobierany w wysokości 1 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Wysokość czynszu dzierżawnego pobieranego od Wnioskodawcy przez Spółdzielnię plasuje go pośrodku czynszów pobieranych za grunty z przeznaczeniem na parkingi strzeżone w miastach województw dolnośląskiego i lubuskiego. Powyższe wskazuje, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa podnosząc czynsz do wysokości kwestionowanej przez Wnioskodawcę miała w istocie na celu dostosowanie jego wysokości do realiów rynkowych. Podobne stanowisko zajął Sąd Antymonopolowy w wyroku z dnia 29 stycznia 1997r. sygn. akt XVII Ama 69/96 rozważając w świetle art.5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu ustaloną na poziomie średnich czynszów rynkowych. Stwierdza on, iż „zarząd (Domów

|  
*Komunalnych Warszawa Śródmieście) może poddać sporny lokal racjonalnym regułom gospodarki rynkowej, a w szczególności urealnić czynsz. Dlatego nawet **narzucone żądanie** przez zarząd opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w granicach czynszu kształtowanego przez mechanizmy rynkowe nie ma charakteru świadczenia uciążliwego w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Tak ustalona opłata nie może być zatem traktowana jako przynosząca zarządcy nieuzasadnione korzyści, o których mowa w powołanym przepisie. Opłatę tę, z punktu widzenia racjonalnej gospodarki lokalami, należy traktować jako normalne świadczenie ekwiwalentne.*

Sam fakt ponoszenia przez Wnioskodawcę strat na działalności gospodarczej nie jest okolicznością uzasadniającą stosowanie praktyki monopolistycznej wobec przeciwnych dowodów. Należy tutaj wskazać, iż stawki opłat parkingowych (90 zł/miesiąc za ~zwykłe” miejsce parkingowe i 120 zł/miesiąc za miejsce pod wiatą) są wyższe od stawek pobieranych przez zarządcę parkingu strzeżonego przy ul. E. Plater ( 70 zł/miesiąc za ~zwykłe” miejsce parkingowe). Oba parkingi mają podobną ilość miejsc parkingowych i usytuowane są w zbliżonej odległości od centrum Żagania, przy czym można uznać, iż to właśnie parking R. Kozaka ma korzystniejsze położenie z uwagi na bliskość Osiedla XXX-lecia PRL. Powyższe okoliczności oraz dane uzyskane w drodze przeprowadzonego przez Urząd badania rynku wskazują, iż warunki w jakich prowadzi działalność Wnioskodawca nie odbiegają od zwykłych warunków dla działalności tego rodzaju. Skłania to ku wnioskowi, iż cechą działalności w zakresie parkingu strzeżonego jest niska rentowność. Potwierdzeniem tego jest także fakt, iż zarządcy pozostałych parkingów na terenie miasta Żagania prowadzą również działalność o innym profilu (parking przy Hotelu „Nadbobrzańskim” — radio-taxi, a parking przy ul. E. Plater — mechanika pojazdowa). Jednakże okoliczność ta jest niezależna od Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu i nie może ona ponosić skutków ryzyka gospodarczego obciążającego Wnioskodawcę.

Należy stwierdzić, iż zgodnie z regułami wolnego rynku każdy z przedsiębiorców dąży do najbardziej efektywnego wykorzystania posiadanych przez siebie zasobów w celu uzyskania zysków. Może tego dokonać wszelkimi dostępnymi środkami w granicach wyznaczonych przez obowiązujące prawo, w tym ustawę antymonopolową która przeciwdziała tym wszystkim sytuacjom, gdy podmiot gospodarczy w następstwie uzyskania władzy rynkowej ogranicza samodzielność innych uczestników rynku. Przeciwdziała w szczególności zmuszaniu uczestników rynku do uczestnictwa w obrocie na warunkach im narzuconych mniej korzystnych od tych, jakie mogliby wynegocjować w umowie, gdyby mechanizmy rynkowe działały w sposób nieskrępowany.

W przedmiotowej sprawie warunki finansowe (wysokość czynszu dzierżawnego) umowy pomiędzy Wnioskodawcą a Uczestnikiem nie odbiegają od warunków innych umów tego rodzaju zawieranych na terenie Dolnego Śląska, dlatego też nie można uznać, iż podmiot dominujący obciążył kontrahenta w stopniu większym niż mógłby to uczynić w warunkach występowania niezakłóconej konkurencji na rozpatrywanym rynku.

Tym samym nie **została** spełniona trzecia z przesłanek, konieczna **do** wystąpienia praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej **narzucanie** uciążliwych **warunków**.

Skoro warunki umowy nie są uciążliwe to tym samym Spółdzielnia Mieszkaniowa nie uzyskuje z tego tytułu nieuzasadnionych korzyści.

**Wobec niespełnienia dwóch** spośród wymienionych, koniecznych przesłanek dla wystąpienia zarzucanej **Spółdzielni praktyki monopolistycznej, organ antymonopolowy stwierdza, iż nie dopuściła się ona praktyki monopolistycznej określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.**



I

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego — Sądu Antymonopolowego w Warszawie w terminie dwutygodniowym od doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

D Y R E K T O  
*dr Zbigniew Jurczyk*