

PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie

RWA-56/S/8/834/99/DM

Warszawa, dn. 5 maja 2003 r.

DECYZJA Nr RWA – 2/2003

1. Na podstawie art. 105 § 1 k.p.a., w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **umarza się** postępowanie antymonopolowe, wszczęte na wniosek spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o. w Warszawie, w sprawie stosowania przez Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawa praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 1 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.), polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez wypowiedzenie spółce Merry Travel – Biuro Podróży umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie oraz podejmowanie działań prawnych i pozaprawnych przejawiających się w kwestionowaniu posiadania przez nią tytułu prawnego do wynajmowania ww. lokalu, grożących pozbawieniem Spółki ww. lokalu, które to działania dyskryminują ją przy braku alternatywnych źródeł możliwości wynajęcia lokalu na porównywalnych warunkach.
2. Na podstawie art. 105 § 1 k.p.a., w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **umarza się** postępowanie antymonopolowe, wszczęte na wniosek spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o. w Warszawie w sprawie stosowania przez Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawa praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.), polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez narzucanie spółce Merry Travel – Biuro Podróży uciążliwych warunków umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, przynoszących Zarządowi Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście nieuzasadnione korzyści.
3. Na podstawie art. 75 w związku z art. 69 ust. 1 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **zasądza się** od spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o. na rzecz Zarządu Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawa **kwotę 900 zł** (słownie: dziewięćset złotych) tytułem kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W dniu 6 września 1999 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynął wniosek spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o. w Warszawie (zwaną dalej: Spółką bądź spółką Merry Travel) o wydanie decyzji nakazującej Zarządowi Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście (zwanemu dalej: Zarządem bądź ZDK) zaniechania praktyki monopolistycznej, polegającej na narzucaniu Spółce uciążliwych warunków najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

Spółka wyjaśniła, iż na podstawie umowy najmu z dnia 8 maja 1996 r., zawartej pomiędzy ZDK (wynajmującym) i spółką cywilną Merry Travel (najemcą) – reprezentowaną przez ówczesnych jej wspólników: Alicję Sęk, Marię Tomczak i Leszka Grzybowskiego – Merry Travel s.c. objęła w posiadanie lokal użytkowy przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

W dniu 31 marca 1997 r. wystąpiła ze spółki cywilnej, dotychczasowa jej wspólniczka – Alicja Sęk. W efekcie – co podkreśliła Spółka – najemcą przedmiotowego lokalu pozostała ta sama spółka cywilna, w osobach dwóch pozostałych wspólników, tj. Marii Tomczak i Leszka Grzybowskiego.

Następnie w dniu 9 października 1997 r. nastąpiła zmiana formy prawnej spółki cywilnej i doszło do przekształcenia jej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą Merry Travel – Biuro Podróży. Natomiast spółka cywilna została zlikwidowana i decyzją Urzędu Dzielnicy Śródmieście wykreślona z ewidencji przedsiębiorstw.

Spółka podniosła w swym wniosku, iż kontynuatorką działalności zlikwidowanej spółki cywilnej stała się *de iure* i *de facto* spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Merry Travel – Biuro Podróży.

Mając powyższe na uwadze, Spółka wystąpiła do ZDK o zmianę umowy najmu, a w zasadzie – co podkreśliła – o zmianę nazwy najemcy. W jej ocenie zmiana nazwy najemcy w ww. umowie była zwykłą formalnością, czynnością o charakterze porządkowym.

ZDK – wbrew swemu obowiązkowi, określone w § 5 ust. 2 lit. b) umowy najmu – nie dopełnił jednak tej formalności. Wykorzystał natomiast – co podkreśliła Spółka – zmianę formy prawnej przedsiębiorstwa Merry Travel, jako pretekst do narzucania uciążliwych warunków najmu, zarzucając Spółce, iż nie jest stroną w stosunkach z ZDK oraz, że zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Spółka podniosła, iż ZDK zajmuje na rynku lokali użytkowych w Warszawie monopolistyczną pozycję, co jest okolicznością notoryjnie znaną i potwierdzoną w postępowaniach toczących się wcześniej przeciwko ZDK przed Prezesem UOKiK i Sądem Antymonopolowym.

Zwróciła uwagę, iż ZDK, wykorzystując swą siłę rynkową, podjął wobec niej bezprawne działania. Utrzymywał bowiem fikcję istnienia spółki cywilnej i wbrew rzeczywistości, wystawiał faktury za czynsz z tytułu najmu lokalu na nieistniejącą spółkę i jej wspólników. Faktury natomiast – co podkreślono we wniosku – realizowała spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka podniosła także, iż ZDK bezprawnie kwestionuje byt prawny spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o., wystosowując pisma, gdzie stwierdza, iż nie ma możliwości wyrażenia zgody na zmianę formy prawnej najemcy na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Działania te – w ocenie Spółki – wprowadzają element niepewności w jej działalności, a także wywołuje ryzyko, co do zwrotu przez ZDK nakładów finansowych, dokonanych przez nią po objęciu lokalu, które według jej oceny wyniosły ok. 40.000 zł.

Spółka podkreśliła, iż mimo podejmowanych przez nią prób wyjaśnienia spornych kwestii i polubownego zakończenia sporu, w celu dalszego zgodnego współdziałania obu stron, ZDK nie skorzystał z żadnej z wysuwanych propozycji. Zarząd opierał natomiast swoje racje na rzekomych prawach Pani Alicji Sęk do przedmiotowego lokalu. Spółka zaś stała na stanowisku, iż zaistniały spór pomiędzy spółką Merry Travel i ZDK ma charakter administracyjno – prawny, gdy tymczasem Pani Alicja Sęk dochodzi swych roszczeń na płaszczyźnie cywilno – prawnej. Roszczenia te są zresztą – co Spółka podniosła we wniosku – niezrozumiałe, albowiem została ona rozliczona ze współnikami i finansowo usatysfakcjonowana.

Z tych względu, spółka Merry Travel uznała za uzasadnione wystąpienie do Prezesa Urzędu, domagając się ochrony prawnej na drodze postępowania administracyjnego, stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm.)¹.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie, pismem z dnia 9 września 1999 r., zawiadomił strony o wszczęciu na wniosek spółki Merry Travel postępowania administracyjnego w sprawie nakazania Zarządowi Domów Komunalnych Warszawa - Śródmieście Gminy Warszawa - Centrum zaniechania praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez zakwestionowanie posiadania przez spółkę Merry Travel - Biuro Podróży Sp. z o.o. tytułu prawnego do wynajmowania lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

W odpowiedzi na wniosek spółki Merry Travel i formułowane tam zarzuty oraz przedmiot postępowania, ZDK w piśmie z dnia 24 września 1999 r. wniósł o oddalenie ww. wniosku oraz zasądzenie od Spółki zwrotu kosztów postępowania.

ZDK podniósł, iż zarzut spółki Merry Travel jest ogólny. Brak zaś wskazania podstawy prawnej uniemożliwia ustosunkowanie się do przedmiotu postępowania.

Niezależnie od powyższego, Zarząd podkreślił, iż w świetle stanu faktycznego leżącego u podstaw wniosku spółki Merry Travel, nie można mówić o naruszeniu przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

W piśmie tym podniesiono także, iż ZDK jest tylko jednym z dysponentów lokali użytkowych w Warszawie, przy czym większa część tych lokali oddana jest użytkownikom realizującym funkcje publiczne (urzędy, szkoły, szpitale). Zwrócono uwagę, iż w ostatnim czasie nastąpił gwałtowny wzrost ilości lokali użytkowych będących w posiadaniu wielu podmiotów dysponujących lokalami użytkowymi i budującymi takie lokale, w celu ich wynajmowania. Tym samym – w ocenie Zarządu – ZDK nie posiada pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych.

ZDK zwrócił uwagę, iż zasadniczą kwestią sporną jest to, iż Spółka domaga się zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a ZDK, z jawnym pokrzywdzeniem osób trzecich (tu: Pani Alicji Sęk). Uwzględnienie zaś tego wniosku w sposób oczywisty naraziłoby ZDK na odpowiedzialność z tytułu naruszenia stosunków obligacyjnych, ukształtowanych umową najmu z dnia 8 maja 1996 r., którego stroną byli trzej współnicy spółki cywilnej. Zwłaszcza, że Pani A. Sęk – co podkreślił ZDK – nie zrezygnowała z najmu przedmiotowego lokalu.

¹ Stosownie do art. 117 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319 z późn. zm.) z dniem wejścia w życie powyższej ustawy (tj. z dniem 1 kwietnia 2001 r.) utraciły moc przepisy ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z późn. zm.).

W ocenie Zarządu, specyficzne pojmowanie przez spółkę Merry Travel swoich uprawnień, może być jedynie przedmiotem sporu przed sądem powszechnym w procesie o ukształtowanie stosunku prawnego, a nie przedmiotem postępowania przed Prezesem UOKiK.

Spółka Merry Travel w pismach z dnia 27 marca 2000 r. i z dnia 6 lipca 2000 r. przedstawiła dodatkowe zarzuty kierowane wobec ZDK.

W piśmie z dnia 27 marca 2000 r., podniosła, iż zapis § 5 ust. 2 lit. c) umowy najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie z dnia 8 maja 1996 r., zakazujący „wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki” narusza interesy najemcy. Stwierdziła, iż powyższe uregulowanie umowne nie mieści się w ramach rozsądnie ukształtowanej umowy najmu. Spółka podkreśliła, iż kapitał zakładowy spółki z o.o. jest elementem umowy spółki, która uregulowana jest w przepisach prawa handlowego. Natomiast kwestia, czy kapitał zakładowy został wniesiony przez wspólników prawidłowo jest wewnętrzną sprawą spółki i nie ma wpływu na jej zobowiązania wobec osób trzecich. Dlatego też ukształtowanie kapitału spółki Merry Travel nie ma żadnego wpływu ani na umowę najmu, ani na sytuację majątkową ZDK.

Tym samym powyższy zapis, określający zakaz wnoszenia umowy najmu jako aportu do spółki, wykracza poza standardowe warunki umowy i jest – w ocenie Spółki – warunkiem uciążliwym, narzuconym przez ZDK przy zawieraniu umowy.

Według Spółki, taki sam charakter posiadają też te zapisy przedmiotowej umowy najmu, które wymuszają zawarcie umowy najmu w formie aktu notarialnego i przerzucają na najemcę obowiązek pokrycia w całości kosztów sporządzenia tego aktu.

W świetle powyższego, spółka Merry Travel zarzuciła ZDK naruszenie przepisu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Z kolei w piśmie z dnia 6 lipca 2000 r. – stanowiącym uzupełnienie pisma powołanego powyżej – Spółka stwierdziła, iż umowę najmu z dnia 8 maja 1996 r. zawartą ze spółką Merry Travel, ZDK potraktował jako dyktat, narzucając jej formę i treść. Ponownie podniosła, iż ZDK wymusił na niej zawarcie umowy najmu w formie aktu notarialnego, co było w jej ocenie zbędne.

W piśmie tym, Spółka dodatkowo zarzuciła ZDK, iż od momentu wystąpienia ze spółki cywilnej Pani Alicji Sęk i przekształcenia spółki cywilnej Merry Travel w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, spotyka się z strony Zarządu z ciągiem nieprzyjaznych działań, niezgodnych z prawem i dobrymi obyczajami, które rażąco naruszają przepisy ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów. Szczególnym nadużyciem jest odmowa zmiany umowy najmu poprzez wpisanie do tej umowy spółki Merry Travel Sp. z o.o., w miejsce spółki cywilnej. Jej zdaniem powyższa praktyka – niezależnie od złamania warunków umowy najmu – jawnie narusza art. 5 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy.

Mając na uwadze treść ww. pism spółki Merry Travel i formułowanych tam zarzutów, Prezes Urzędu w piśmie z dnia 14 września 2000 r. doprecyzował przedmiot toczącego się postępowania poprzez sprecyzowanie zarzutów kierowanych wobec ZDK i zawiadomił strony, iż postępowanie toczyć się będzie pod zarzutem nadużywania przez ZDK pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez:

- I. wypowiedzenie spółce Merry Travel umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie oraz podejmowanie działań prawnych i pozaprawnych przejawiających się w kwestionowaniu posiadania przez nią tytułu prawnego do wynajmowania ww. lokalu, grożących pozbawieniem Spółki ww. lokalu, które to działania dyskryminują ją przy braku alternatywnych źródeł możliwości wynajęcia lokalu na porównywalnych

warunkach, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów;

- II. narzucanie spółce Merry Travel uciążliwych warunków umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, przynoszących ZDK nieuzasadnione korzyści, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy.

Z kolei pismem z dnia 18 kwietnia 2001 r., Prezes Urzędu poinformował strony postępowania o wejściu w życie z dniem 1 kwietnia 2001 r. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i utracie mocy przez ustawę z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów. Wyjaśnił, iż w świetle art. 113 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postępowania wszczęte na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym [...], prowadzi się na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

Wobec powyższego Prezes Urzędu zawiadomił strony, iż przedmiotowe postępowanie antymonopolowe toczyć się będzie w sprawie stosowania przez Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście (ZDK) praktyk ograniczających konkurencję, polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez:

- I. wypowiedzenie spółce Merry Travel umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie oraz podejmowanie działań prawnych i pozaprawnych przejawiających się w kwestionowaniu posiadania przez nią tytułu prawnego do wynajmowania ww. lokalu, grożących pozbawieniem Spółki ww. lokalu, które to działania dyskryminują ją przy braku alternatywnych źródeł możliwości wynajęcia lokalu na porównywalnych warunkach – co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
- II. narzucanie spółce Merry Travel uciążliwych warunków umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, przynoszących ZDK nieuzasadnione korzyści – co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec, składanych w toku postępowania, zgodnych oświadczeń stron o zamiarze zawarcia ugody w przedmiotowej sprawie, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 17 grudnia 2001 r. odroczył wydanie decyzji i wyznaczył stronom termin na zawarcie ugody.

Postępowanie zostało podjęte ponownie wobec złożenia zarówno przez spółkę Merry Travel, jak i ZDK oświadczeń o niemożności zawarcia ugody.

Jednocześnie, w związku z zażaleniem spółki Merry Travel na postanowienie Prezesa Urzędu z dnia 18 lipca 2001 r. dotyczące ograniczenia Spółce prawa wglądu do części materiału dowodowego (treści pism ZDK z dnia 27 marca 2001 r. i z dnia 28 marca 2001 r.), stanowiącego tajemnicę przedsiębiorstwa ZDK, do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego (obecnie: Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów) przekazano przedmiotowe zażalenie wraz z aktami sprawy.

Postanowieniem z dnia 16 maja 2002 r., Sąd Antymonopolowy odrzucił ww. zażalenie.

Prezes Urzędu, w związku ze zwrotem z Sądu akt niniejszej sprawy – pismami z dnia 5 sierpnia 2002 r. – zawiadomił strony o kontynuowaniu przedmiotowego postępowania.

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2002 r., ograniczono z urzędu spółce Merry Travel i ZDK prawo wglądu do włączonych do akt postępowania pism przedsiębiorców, którzy zarządzają budynkami oferującymi lokale użytkowe, usytuowanymi w obrębie tzw. centralnego obszaru biznesu, jako odpowiedzi na pytania Prezesa Urzędu zadane w ramach badań rynkowych rynku wynajmu lokali użytkowych.

W ocenie Prezesa Urzędu przedstawione materiały, tj. informacje i dane zawarte w pismach badanych przedsiębiorców, ze względu na swój charakter wchodzą w zakres tajemnicy ich przedsiębiorstw. Udostępnienie stronom toczącego się postępowania ww. informacji, związanych z prowadzoną przez badanych przedsiębiorców działalnością gospodarczą, stanowiłoby ujawnienie istotnych tajemnic handlowych tych przedsiębiorców i mogłoby zaszkodzić ich interesom. Istotne jest również to, iż badania te zostały przeprowadzone metodą niedostępną dla uczestników obrotu gospodarczego. Prezes Urzędu wykorzystując bowiem swoje uprawnienia, zażądał od przedsiębiorców zarządzających budynkami z lokalami użytkowymi, informacji na temat uzyskiwanego przychodu z tytułu wynajmowania tych lokali, średnich stawek czynszu, ilości posiadanych lokali i ich powierzchni oraz procentu niewykorzystanych lokali w zasobach danego budynku. W efekcie uzyskane zostały szczegółowe dane o rynku wynajmu lokali użytkowym w obrębie centrum handlowego Warszawy, mające potencjalnie ogromną wartość.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2002 r., Prezes Urzędu zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie i włączeniu do akt sprawy informacji zebranych w trakcie ww. badań rynku wynajmu lokali użytkowycy na obszarze tzw. centralnego obszaru biznesu w Warszawie.

Został jednocześnie wyznaczony termin na zapoznanie się stron postępowania z aktami niniejszej sprawy.

W dniu 9 września 2002 r. w Urzędzie stawił się pełnomocnik ZDK i zapoznał się z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Natomiast w dniu 17 września 2002 r. wpłynęło do Urzędu pismo ZDK, w którym Zarząd złożył wyjaśnienia w sprawie, ustosunkowując się do całości materiału dowodowego zebranego w sprawie. Podtrzymał swoje stanowisko w sprawie i zażądał oddalenia wniosku spółki Merry Travel oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Z kolei spółka Merry Travel, pismem z dnia 17 sierpnia 2002 r. wniosła o przedłużenie postępowania dowodowego w sprawie. Przedłożyła jednocześnie dodatkowe dokumenty. W piśmie tym spółka podniosła także, iż w niniejszej sprawie nie powinny mieć zastosowania przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tylko przepisy ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu kontynuował postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie. Zażądał dodatkowych wyjaśnień i informacji od ZDK.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), pismem z dnia 15 listopada 2002 r., ZDK poinformował, iż aktualnie stroną niniejszego postępowania jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście.

Wychodząc naprzeciw wnioskowi spółki Merry Travel, Prezes Urzędu podjął decyzję o przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej w niniejszej sprawie z udziałem stron postępowania. Pismem z dnia 14 listopada 2002 r. wezwał strony na rozprawę.

Odbyła się ona w dniu 6 grudnia 2002 r. W jej toku strony podtrzymały swoje argumenty i racje, podnoszone już w postępowaniu. Przedstawiciele ZDK oświadczyli, iż w zaistniałych okolicznościach nie widzą możliwości zawarcia ugody. Natomiast spółka Merry Travel podniosła, iż w nadal gotowa jest do zawarcia stosownej ugody.

Pismem z dnia 10 grudnia 2002 r. ostateczne stanowisko w sprawie wyraził ZDK. Podniósł, iż wniosek spółki Merry Travel z dnia 6 września 1999 r. nie uzasadnia prowadzenia postępowania przez Prezesa Urzędu z uwagi na brak wykazania naruszenia

interesu publicznego. Zawarł też końcowe argumenty, odpierające zarzuty Spółki. Wniósł także o dołączenie do materiału dowodowego wezwań do zapłaty, postanowienie o wpisie do rejestru handlowego oraz pisma z dnia 23 października 1997 r., gdyż konieczność ich powołania wyniknęła w związku z przeprowadzoną, w dniu 6 grudnia 2002 r., rozprawą.

Pismem z dnia 13 stycznia 2003 r. spółka Merry Travel odniosła się do treści pisma ZDK z dnia 10 grudnia 2002 r., odrzucając argumentację Zarządu.

Ponownie wyraziła jednak gotowość polubownego zakończenia sporu, nie wykluczając możliwości zmiany lokalu, co podnosił ZDK w piśmie z dnia 31 stycznia 2002 r. Oświadczyła jednocześnie, iż w przypadku nie zawarcia tejże ugody, podtrzymuje swój wniosek o uznanie działań Zarządu za nadużycie pozycji dominującej na rynku, naruszających jej interesy.

Mając na uwadze, gotowość spółki Merry Travel do polubownego zakończenia sporu, wyrażoną po raz kolejny w piśmie z dnia 13 stycznia 2003 r., Prezes Urzędu uznał, iż należy dać szansę na podjęcie jeszcze jednej próby polubownego zakończenia sporu. Pozostawił więc stronom pewien okres czasu dla podjęcia ewentualnych rozmów. Jednakże strony nie powiadomiły Prezesa Urzędu ani o zawarciu stosownej ugody, ani o podjęciu rozmów w tym przedmiocie.

W tym stanie rzeczy, uznając że wszystkie okoliczności sprawy zostały już wyjaśnione oraz, że wyczerpały się możliwości ugodowego zakończenia sporu, należało zakończyć postępowanie w drodze niniejszej decyzji.

W toku postępowania dowodowego Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.

Spółka Merry Travel prowadzi działalność gospodarczą, która polega w głównej mierze na świadczeniu usług turystycznych w kraju i za granicą, w tym organizowaniu wycieczek, pobytów zbiorowych i indywidualnych oraz wyjazdów na imprezy handlowe, kulturalne, okolicznościowe i w celach leczniczych.

Spółka Merry Travel prowadzi swą działalność w lokalu, znajdującym się w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie. Tam też mieści się siedziba Spółki.

Pierwotnie działalność o przedstawionym wyżej zakresie prowadziła spółka cywilna – Merry Travel, której współnikami byli Alicja Sęk, Maria Tomczak i Leszek Grzybowski. Spółka cywilna prowadziła swą działalność w przedmiotowym lokalu przy ul. Freta 20/24. Lokal ten został wynajęty od ZDK.

Stosowna umowa najmu ww. lokalu została zawarta, w formie aktu notarialnego, w dniu 8 maja 1996 r., pomiędzy Dyrektorem Zarządu Domów Komunalnych w Warszawie, Gminy Centrum dzielnicy Śródmieście a Alicją Sęk, Marią Tomczak i Leszkiem Grzybowskim, działającymi jako współnicy spółki cywilnej pod nazwą Merry Travel.

Stosownie do zapisów tej umowy wymieniony lokal użytkowy miał być wykorzystany z przeznaczeniem na prowadzenie biura turystycznego. Zgodnie z art. 5 § ust. 2 umowy, Alicja Sęk, Maria Tomczak i Leszek Grzybowski jako współnicy spółki cywilnej zobowiązani zostali m.in. do: a) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody wynajmującego,

b) pisemnego powiadomienia wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy, c) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki. Stosownie zaś do § 19 umowy, koszty aktu notarialnego ponieść miał najemca.

W dniu 31 marca 1997 r. ze spółki cywilnej Merry Travel wystąpiła Alicja Sęk. Decyzją z dnia 14 kwietnia 1997 r. (sygn. BOM-II-57/c/97), Urząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa - Centrum wykreślił z ewidencji działalności gospodarczej, Panią Alicję Sęk, prowadzącą działalność gospodarczą w spółce Merry Travel s.c.

Pani Alicja Sęk złożyła pisemne oświadczenie, uznając, iż wraz z wystąpieniem ze spółki cywilnej, otrzymała zwrot swojego wkładu, należny zysk, jak również udział w pozostałym majątku Spółki. Oświadczyła jednocześnie, iż jest całkowicie rozliczona ze Spółką i nie będzie wnosić wobec niej żadnych roszczeń.

W dalszej korespondencji ze współnikami spółki cywilnej Merry Travel, Pani Alicja Sęk stwierdziła jednak (pismo z dnia 15 maja 1997 r.), iż niesłusznym jest twierdzenie jakoby, z dniem 31 marca 1997 r. nastąpiło definitywne rozliczenie współników. Podniosła, iż z prowadzoną aktualnie działalnością przez spółkę cywilną wiąże się nierozzerwalnie kwestia tytułu prawnego do lokalu przy ul. Freta 20/24, który dotyczy wszystkich współnajemców. Wobec tego zaproponowała współnikom s.c. Merry Travel podnajęcie od niej 1/3 powierzchni lokalu użytkowego, której to części – w opinii Pani A. Sęk – jest współnajemcą, albo udostępnienie jej 1/3 powierzchni lokalu użytkowego.

Pani Alicja Sęk powiadomiła także ZDK, iż mimo wystąpienia ze spółki cywilnej Merry Travel, nadal uznaje siebie za współnajemcę lokalu przy ul. Freta 20/24, zgłaszając zastrzeżenia do kwestii dysponowania lokalu przez pozostałych współników (pismo z dnia 8 maja 1997 r.). Oświadczyła, iż nie rezygnuje i nie zamierza zrezygnować z najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 (pismo z dnia 10 listopada 1997 r.). Zwróciła się też do ZDK o wydzielenie części przedmiotowego lokalu do prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej (pismo z 22 stycznia 1998 r.).

Spółka cywilna Merry Travel – w osobach Pani Marii Tomczak i Leszka Grzybowskiego, uznając siebie jako prawowitego najemcę ww. lokalu, pismem z dnia 31 maja 1997 r. zwróciła się do ZDK o zweryfikowanie sytuacji, jak powstała w związku z wystąpieniem ze spółki Pani A. Sęk i sporządzenie aneksu do umowy, który wskazywałby na zmniejszenie ilości współników spółki cywilnej bądź przyjęcie powyższej informacji do wiadomości przez Zarząd. Ponowiła swój wniosek w piśmie z dnia 23 września 1997 r., wnosząc o rozpatrzenie możliwości takiego skorygowania umowy, aby stroną umowy byli faktyczni współnicy spółki cywilnej Merry Travel

ZDK uznał natomiast, iż Pani Alicja Sęk nadal jest jednym ze współnajemców lokalu użytkowego przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, o czym informował Spółkę w kolejnych pismach z dnia 2 lipca 1997 r., 2 października 1997 r. i 12 listopada 1997 r. Podtrzymywał też twierdzenie, iż uregulowanie kwestii najmu przedmiotowego lokalu, bez złożenia przez Panią Alicję Sęk pisemnego oświadczenia o rezygnacji z najmu ww. lokalu, jest niemożliwe.

W tym stanie rzeczy doszło do powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Merry Travel – Biuro Podróży, której udziałowcami zostali byli współnicy spółki cywilnej, tj. Maria Tomczak i Leszek Grzybowski. Została ona zawiązana umową z dnia 9 października 1997 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy – Wydziału Gospodarczego z dnia 16 października 1997 r. (sygn. akt XVI Ns Rej. H-12848/97), spółka Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o. została wpisana do Rejestru Handlowego.

Mając powyższe na uwadze spółka Merry Travel, pismem z dnia 23 października 1997 r., poinformowała ZDK o zawiązaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Merry Travel – Biuro Podróży. Zwróciła się jednocześnie do ZDK o zawarcie nowej umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 z ww. spółką oraz rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu z trzema osobami: Alicją Sęk, Marią Tomczak i Leszkiem Grzybowskiem. Przedmiotowe wystąpienie było przez Spółkę wielokrotnie ponawiane.

W piśmie z dnia 23 marca 1999 r. spółka Merry Travel, po raz kolejny, wystąpiła z postulatem zmiany umowy najmu, w celu dostosowania jej treści do stanu faktycznego. Podniosła, iż stanowisko ZDK o konieczności wyrażenia zgody na zmianę umowy najmu przez ustępującego wspólnika jest nieuzasadnione. Umowa najmu została zawarta z określonymi osobami jako wspólnikami spółki cywilnej, a tylko wspólnicy spółki mogą być wspólnie uprawnieni do majątku będącego przedmiotem ich współwłasności. Tym samym, jeżeli jeden ze wspólników wystąpił skutecznie ze spółki cywilnej, to – zdaniem Spółki – nie może on zachowywać żadnych uprawnień wynikających ze współwłasności, ani też nie powinien ponosić solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania spółki.

Zwróciła też uwagę, iż niezależnie od innych okoliczności, w obliczu zawiązania przez wspólników spółki cywilnej nowej spółki z o. o. (o czym ZDK został powiadomiony), to ta spółka jest podmiotem praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Brak zatem zgody na zmianę umowy najmu, poprzez określenie innego podmiotu jako najemcy, jest bezprawne, zwłaszcza że § 5 ust. 2 lit. b) umowy najmu taką możliwość przewidywał.

W piśmie tym, spółka Merry Travel zarzuciła też ZDK, iż ten wystawia faktury czynszu dla nieistniejącego najemcy. Podniosła, iż fakt wystawiania tych faktur na nieistniejący podmiot gospodarczy (spółkę cywilną), a nie na podmiot w nowej formie prawnej (sp. z o.o.) powoduje straty z powodu niemożności zaliczenia należności za czynsz w koszty księgowania przychodu.

ZDK nie uznawał argumentów Spółki. W piśmie z dnia 2 lipca 1999 r. podtrzymał swoje stanowisko, iż umowa najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 została zawarta z trzema osobami fizycznymi, działającymi jako wspólnicy spółki cywilnej. Tym samym fakt korzystania z przedmiotowego lokalu przez spółkę z o.o. Merry Travel nie jest – w ocenie ZDK – jednoznaczny z prawem najmu. Dlatego też uznał, iż spółka Merry Travel Sp. z o.o. nie jest stroną w stosunkach z ZDK. W obliczu powyższego, Zarząd zagroził Spółce, iż może podjąć czynności zmierzające do odzyskania ww. lokalu.

Jednocześnie, pismami z dnia 2 lipca 1999 r., adresowanymi na Panią Alicję Sęk, Panią Marię Tomczak i Pana Leszka Grzybowskiego – Merry Travel s.c. (ul. Freta 20/24; 00-027 Warszawa), ZDK wypowiedział umowę najmu z dnia 8 maja 1996 r.

W obliczu powyższych faktów, spółka Merry Travel wystąpiła w dniu 6 września 1999 r. z wnioskiem do Prezesa Urzędu o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

W toku postępowania Spółka zarzuciła ZDK, iż ten w sposób bezprawny zakwestionował jej prawo do wynajmowania lokalu użytkowego przy ul. Freta 20/24. W piśmie z dnia 18 października 1999 r., podniosła, iż ZDK niesłusznie przesuwa spór na płaszczyznę interesów osobistych Pani Alicji Sęk, koncentrując się na eksponowaniu jej rzekomych praw do lokalu. Wskazała przy tym, iż umowa najmu z dnia 8 maja 1996 r. została zawarta, po stronie najemcy przez spółkę cywilną jako jeden podmiot gospodarczy, a nie przez trzy osoby fizyczne. Osoby fizyczne nie były więc kontrahentami tej umowy, dlatego też również i Pani A. Sęk nie była i nie jest współnajemcą ww. lokalu. To spółka cywilna zawarła umowę jako jeden najemca, a trzech jej wspólnicy jedynie podpisali tę umowę w imieniu spółki, działając jako jej pełnomocnicy. Tym samym rażącym błędem prawnym jest twierdzenie ZDK, iż spółka cywilna nie może być podmiotem stosunku obligacyjnego (tu: umowy najmu).

Spółka podniosła także, iż nie domaga się od ZDK zawarcia umowy najmu, albowiem umowa ta istnieje. Umowa ta jest faktycznie realizowana: Spółka korzysta bowiem z lokalu, płacąc regularnie ZDK czynsz, który jest przez niego przyjmowany bez zastrzeżeń. Żąda natomiast potwierdzenia istniejącej umowy na piśmie, która uporządkowałaby stosunki pomiędzy stronami. Nie zgodziła się także z twierdzeniem, iż Zarząd wypowiedział Spółce umowę najmu. Takie oświadczenie – jej zdaniem – nie zostało złożone wobec spółki Merry Travel – Biuro Podróży Sp. z o.o.

Pismem z dnia 16 listopada 1999 r., Spółka zarzuciła ZDK, iż ten bezprawnie kwalifikuje czynsz za najem jako odszkodowanie. Dołączyła też rachunek z dnia 11 marca 1999 r., w którym stosowną należność określono mianem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Spółka odrzuciła jednocześnie, w piśmie z dnia 27 grudnia 1999 r., pogląd ZDK, iż zaistniały spór powinien być rozstrzygnięty wyłącznie na drodze cywilno-prawnej. Zdaniem Spółki, spór ten nie jest sporem o ustalenie stosunku prawnego, ani o inne roszczenie. Przedmiotem postępowania jest ingerencja władzy administracyjnej przeciwko działaniom ZDK dla ochrony praw najemcy lokalu, celem zapewnienia normalnej działalności gospodarczej najemcy.

Składając dalsze wyjaśnienia w sprawie, Spółka raz jeszcze podkreśliła, iż stosownie do zasad dobrej wiary i racji gospodarczych, umowa najmu z dnia 8 maja 1996 r. powinna być, w następstwie przekształcenia spółki cywilnej, automatycznie przeniesiona na spółkę z o.o. Merry Travel – następcę prawnego spółki cywilnej. Prawdliwość tego poglądu – co podnosiła Spółka – potwierdzają przepisy nowo uchwalonego kodeksu spółek handlowych. Art. 551 § 2 tego kodeksu stanowi, iż spółka cywilna może być przekształcona w spółkę handlową. Natomiast z art. 553 § 1 k.s.h. wynika, iż spółce przekształcanej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej. W związku z tym wniosła o dokonanie oceny niniejszej sprawy pod kątem nowych przepisów (pisma z dnia 2 października 2000 r. i 19 maja 2001 r.).

ZDK, w toku postępowania, wskazywał, iż bezspornym jest fakt, iż umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Freta 20/24 w Warszawie została zawarta nie ze spółką cywilną Merry Travel, lecz z jej współnikami, trzema osobami fizycznymi. Z faktu tego wynikają zaś określone konsekwencje, w szczególności to, iż bez względu na to w jaki sposób współnicy spółki prowadzą działalność i jaki jest układ zależności między nimi – nie spółka lecz współnicy, jako najemcy, są powiązani stosunkiem obligacyjnym z wynajmującym.

Bezspornym pozostaje także to, iż ZDK wypowiedział najemcom umowę najmu przedmiotowego lokalu, pismem z dnia 2 lipca 1999 r.

Zarząd podniósł także, iż wbrew temu co twierdzi spółka Merry Travel, ZDK nigdy nie zawierał umowy najmu przedmiotowego lokalu ze spółką z o.o. Umowa taka – według niego – nie została też zawarta *per facta concludentia*. Warunkiem bowiem zawarcia takiej umowy jest istnienie zamiaru jej zawarcia przez obie strony, co w tym wypadku nie miało miejsca. Tym samym, według ZDK, spółka Merry Travel zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

W piśmie z dnia 6 lutego 2000 r., ZDK – podtrzymując swe stanowisko, co do tego, iż spółka z o.o. Merry Travel nie jest następcą prawnym spółki cywilnej – podniósł dodatkowo, iż wniesienie przez M. Tomczak i L. Grzybowskiego do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością aportu w postaci prawa najmu do lokalu przy ul. Freta 20/24 było naruszeniem zapisów umowy najmu, której § 5 ust. 2 lit. b) zakazywał wnoszenia tego prawa jako aportu lub wkładu do spółki.

Pismem z dnia 23 maja 2001 r., ZDK odrzucił zarzut Spółki, iż umowa najmu z dnia 8 maja 1996 r. była dyktatem. Podniósł, iż w prawie cywilnym obowiązuje zasada swobody umów i nie ma przymusu ich zawierania. Umowę zawiera się wówczas, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień. Najemcy zaś wyrazili zgodę na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, jak i na pokrycie kosztów notarialnych. Podtrzymał swój pogląd, iż w tym momencie istnieje stan bezumowny, ponieważ umowa najmu została rozwiązana na skutek upływu terminu wypowiedzenia, w związku z czym lokal ten zajmowany jest przez spółkę Merry Travel bez tytułu prawnego.

W niniejszej sprawie doszło do dwóch rozstrzygnięć sądowych, z udziałem spółki Merry Travel, które bezpośrednio dotyczyły sprawy wynajmowania przez tę spółkę lokalu użytkowego przy ul. Freta 20/24.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 1999 r., Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy – Sąd Gospodarczy oddalił powództwo Pani Alicji Sęk wytoczone przeciwko byłym współnikom spółki cywilnej – Marii Tomczak i Leszkowi Grzybowskiemu o przywrócenie posiadania części lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

W uzasadnieniu wyroku, Sąd stwierdził, iż ostatni stan posiadania lokalu przez powódkę (Alicję Sęk) był współposiadaniem *pro indiviso*, przy którym istniało niepodzielne władztwo współposiadaczy w stosunku do lokalu. Ten rodzaj władztwa nad rzeczą charakteryzuje się tym, iż nie da się ustalić zakresu współposiadania. Natomiast przepis art. 346 k.c. wyłącza możliwość skorzystania z roszczenia posesoryjnego w sytuacji, gdy nie da się ustalić zakresu współposiadania. Tym samym roszczenie Alicji Sęk nie mogło zostać uwzględnione. Sąd nadmienił jednak, iż nie badał tego, czy i w jakim zakresie przysługuje powódce prawo do ww. lokalu.

Do sądu wystąpił także ZDK. W dniu 10 lutego 2000 r. wniósł on do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy – Wydziału Gospodarczego pozew o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego, tj. ustalenie, iż pomiędzy ZDK a spółką Merry Travel nie istnieje stosunek najmu lokalu użytkowego, położonego w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2002 r., Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział Gospodarczy oddalił powództwo ZDK. W uzasadnieniu ww. wyroku, Sąd stwierdził, iż po stronie ZDK brak jest interesu prawnego dla wytoczenia powództwa w trybie art. 189 k.p.c. i żądania ustalenia nieistnienia stosunku najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie. Sąd podkreślił, iż w świetle ugruntowanego stanowiska doktryny i orzecznictwa, powód ma dopóty interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, dopóki nie może wytoczyć powództwa o świadczenie. Natomiast w przedmiotowej sprawie jest oczywistym, że jeżeli strona powodowa – właściciel lokalu użytkowego przy ul. Freta 20/24 uważa, że pozwany użytkuje ten lokal nie posiadając do tego żadnego tytułu prawnego, to winna wystąpić z powództwem o świadczenie, tzn. z powództwem o opróżnienie i wydanie jej lokalu.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

- I. Odnośnie zarzutu stosowania przez ZDK praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez wypowiedzenie spółce Merry Travel Biuro Podróży umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie oraz podejmowanie działań prawnych i pozaprawnych przejawiających się w kwestionowaniu posiadania przez nią tytułu prawnego do wynajmowania ww. lokalu, grożących pozbawieniem Spółki ww. lokalu, które to działania dyskryminują ją przy braku alternatywnych źródeł możliwości wynajęcia lokalu na porównywalnych warunkach.

Prawo antymonopolowe, jako zespół norm prawnych służących rozwojowi i ochronie wolnej konkurencji przed jej ograniczeniami, mającymi swe źródło głównie w zachowaniach przedsiębiorstw i ich związków, wyznacza publicznoprawne granice swobody działalności gospodarczej i swobody umów, w celu kreowania lub zachowania nieskrępowanego dokonywania wyborów gospodarczych przez jego uczestników (Ustawa Antymonopolowa. Komentarz – Stanisława Gronowski, 2 wydanie C.H. BECK, Warszawa 1999 r., str. 16).

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Ustęp 2 ww. artykułu stanowi natomiast, iż ustawa reguluje zasady i tryb przeciwdziałania praktykom ograniczającym konkurencję oraz antykonkurencyjnym koncentracjom przedsiębiorców i ich związków (...).

Tymczasem na tle zarzutu podejmowania dyskryminujących spółkę Merry Travel działań, przejawiających w wypowiedzeniu jej umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie oraz kwestionowaniu posiadania przez nią tytułu prawnego do wynajmowania ww. lokalu, ujawniają się spory pomiędzy Spółką i ZDK, które swym charakterem wyraźnie wykraczają poza sferę ochrony, którą zakreśla ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podnoszone przez spółkę Merry Travel sytuacje, rodzące po jej stronie obawy odnośnie dalszego wynajmowania lokalu przy ul. Freta 20/24, takie jak wystawianie przez ZDK faktur na nieistniejącą spółkę cywilną, określanie przez ZDK czynszu mianem odszkodowania za bezprawne użytkowanie lokalu czy wreszcie samo wypowiedzenie umowy najmu, wynikają z faktu negocjowania przez Zarząd prawa Spółki do wynajmowania przedmiotowego lokalu.

Te kwestie sporne, o których mowa wyżej, ujawniają się na tle klasycznego stosunku obligacyjnego, jakim jest umowa najmu. Tym samym i sam zarzut, rozpatrywany w toku niniejszego postępowania, a postawiony przez spółkę Merry Travel, wkracza w tę właśnie sferę prawa cywilnego.

Dodatkowo w spory pomiędzy ww. podmiotami zaangażowana jest jeszcze osoba trzecia – Pani Alicja Sęk, która rości sobie prawo do części lokalu. Przy rozstrzygnięciu więc kwestii posiadania przez Spółkę prawa do tego lokalu, trzeba byłoby uwzględnić również prawa A. Sęk.

Okoliczności, które podniesiono wyżej, rodzą istotne konsekwencje prawne, albowiem w odniesieniu do zarzutu, który w toku postępowania antymonopolowego postawiono ZDK, Prezes Urzędu musiałby *de facto* wypowiedzieć się w kwestii tego, czy słusznym było wypowiedzenie przez ZDK umowy najmu i czy prawidłowym było działanie ZDK odnośnie kwestionowania prawa Spółki do wynajmowania lokalu, a dodatkowo koniecznym byłoby przesądzenie o roszczeniach wysuwanych przez Alicję Sęk.

Oznaczałoby to konieczność orzeczenia o prawach podmiotowych indywidualnych osób i istnieniu bądź nieistnieniu stosunku prawnego (tu: umowy najmu), którego to orzeczenia Prezes Urzędu wydać nie może.

W ramach swych kompetencji orzeczniczych w sprawach praktyk ograniczających konkurencję, Prezes Urzędu wydaje jedynie: decyzje o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję, nakazujące zaniechania jej stosowania, decyzje o uznaniu praktyki za ograniczającą konkurencję, stwierdzające zaniechanie jej stosowania i decyzje o niestwierdzeniu stosowania praktyki ograniczającej konkurencję.

W ramach swych uprawnień nie może natomiast orzekać o prawach podmiotowych, przysługujących poszczególnym osobom, uczestniczącym w obrocie gospodarczym, nawet jeśli prawa te byłyby naruszone przez podmiot, posiadający pozycję dominującą na rynku.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż rozstrzygnięcie sprawy, którą wniosła spółka Merry Travel, możliwe jest tylko i wyłącznie w drodze postępowania przed sądem powszechnym.

Wniosek spółki Merry Travel o wszczęcie postępowania antymonopolowego i zawarte tam żądanie *de facto* sprowadza się bowiem do przesądzenia przez Prezesa Urzędu o istnieniu pomiędzy Spółką i ZDK ww. umowy najmu, a więc potwierdzenia prawa Spółki do przedmiotowego lokalu.

Jednak rozstrzygnięcie takie nie może być dokonane w postępowaniu antymonopolowym. Uznanie praw spółki w tym zakresie leży w kognicji sądu powszechnego.

W ocenie Prezesa Urzędu, spółka Merry Travel posiada w tej sytuacji legitymację czynną do wytoczenia powództwa w trybie art. 189 k.p.c. o ustalenie istnienia stosunku prawnego, tj. umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten określa instytucję powództwa o ustalenie.

Powództwo to ma przede wszystkim charakter prewencyjny. W orzecznictwie przyjmuje się, iż powód ma interes prawny w ustaleniu wtedy, gdy w związku z zachowaniem się pozwanego uzasadnione jest ustalenie stosunku prawnego lub prawa w celu usunięcia niepewności, co do określonego stosunku prawnego lub prawa (z uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r., III CRN 607/71, OSN 1973, Nr 4, poz. 64).

Fakty ustalone w toku niniejszego postępowania wskazują, że żądanie Spółki nakazania ZDK zaniechania stosowania, określonej w niniejszym punkcie, praktyki ograniczającej konkurencję, spowodowane jest działaniami ZDK, które wzbudzają w Spółce niepewność co do prawnego zajmowania przedmiotowego lokalu.

Spółka w swym wniosku oraz w toku postępowania wymieniała szereg działań ZDK, które w jej ocenie zakłócają korzystanie przez nią z lokalu przy ul. Freta 20/24. Zanegowała słuszność określania czynszu mianem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, wystawiania faktur na nieistniejącą spółkę cywilną, zwróciła uwagę na nie uwzględnianie przez ZDK jej propozycji, co do zmiany w treści umowy najmu poprzez wskazanie jako najemcy spółki z o.o., uznała wreszcie za bezprawne kierowane do niej żądania opuszczenia lokalu. Uznać należy zatem, iż wobec takich zachowań ZDK – nie przesądzając kwestii słuszności takich działań – Spółka mogła powziąć uzasadnione obawy, co do możliwości dalszego, niezakłóconego korzystania z lokalu.

Tym samym zaistniała – z punktu widzenia interesów Spółki – potrzeba wydania orzeczenia ustalającego. Występują zatem przesłanki prawne do wytoczenia przez spółkę Merry Travel stosownego powództwa właśnie w trybie art. 189 k.p.c.

Powództwo z art. 189 k.p.c. w ocenie Prezesa Urzędu – według wiedzy o stanie sprawy, pochodzącej z akt niniejszego postępowania – jest w niniejszej sprawie dla Spółki najkorzystniejsze. Nie można jednak wykluczyć, iż dla ukształtowania stosunków prawnych pomiędzy spółką Merry Travel a ZDK, właściwe byłoby powództwo innego rodzaju (np. o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego). Bez względu jednak na charakter powództwa, rozstrzygnięcie sądu sprowadzi się do uregulowania stosunków cywilnych pomiędzy ww. podmiotami oraz Panią Alicją Sęk, która – jak się wydaje – w każdym z takich procesów mogłaby wystąpić w charakterze współuczestnika procesowego.

Oczywiście ostateczna decyzja o wystąpieniu ze stosownym roszczeniem należy do spółki Merry Travel i to ona zadecyduje o podstawie prawnej swego żądania.

Należy też mieć na uwadze to, iż opisany powyżej spór pomiędzy spółką Merry Travel i ZDK może zostać rozstrzygnięty także na żądanie ZDK, zapewne w drodze powództwa o świadczenie, tj. w ramach żądania o opróżnienie i wydanie mu lokalu. W tym przypadku brak jest po stronie ZDK interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., by móc żądać ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Tak uznał Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział Gospodarczy, który oddalił powództwo ZDK o ustalenia nieistnienia stosunku najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie.

Reasumując, zasadnicza kwestia sporna, wynikająca z powołanego wyżej zarzutu, odnosi się do rozstrzygnięcia, czy Merry Travel Sp. z o.o. może być traktowana jako następcą prawną spółki cywilnej, a co za tym idzie czy wstąpiła w prawa wynajmującego lokal przy ul. Freta 20/24, ewentualnie czy doszło do zawarcia umowy najmu *per facta concludentia*. Rozstrzygnięcie tej kwestii należy, w opinii Prezesa Urzędu, niewątpliwie do właściwości sądu powszechnego, co wywiedziono powyżej.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż **Prezes Urzędu nie jest właściwy** do wydania decyzji w niniejszej sprawie.

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

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której stanowi art. 105 § 1 k.p.a., oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty (Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz – B. Adamiak / J. Borkowski, 5 wydanie, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2003, str. 470).

Przyjmuje się, iż **bezprzedmiotowe** jest postępowanie prowadzone przez organ niewłaściwy (Tamże, str. 471). Powyższa teza, znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. Uznaje się m.in., iż jeżeli żądanie strony nie dotyczy sprawy podlegającej rozstrzygnięciu co do istoty przez organ administracji, postępowanie administracyjne wszczęte takim żądaniem, jako bezprzedmiotowe, powinno ulec umorzeniu na podstawie art. 105 § 1 k.p.a., bez względu na przyczyny, z powodu których strona wystąpiła z odnośnym wnioskiem (wyrok NSA z dnia 25 stycznia 1990 r., II SA 1240/89, ONSA 1990, Nr 1, poz. 16). Bezprzedmiotowe będzie też postępowanie prowadzone w sprawie o charakterze cywilnym, która nie została przekazana do właściwości organów administracji publicznej (wyrok NSA z dnia 25 maja 1983 r., SA/Wr 185/83, ONSA 1983, Nr 1, poz. 37).

W tym stanie rzeczy – wobec tego, iż Prezes Urzędu nie jest organem właściwym w niniejszej sprawie – prowadzone przez niego postępowanie należy uznać za bezprzedmiotowe i stosownie do art. 105 § 1 k.p.a. należało je umorzyć.

Niezależnie od powyższego, należy podnieść, iż w niniejszej sprawie nie dopatrzono się naruszenia interesu publicznoprawnego.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego, które ma na celu ochronę interesu ogólnospołecznego. Powołany już wcześniej art. 1 ust. 1 ustawy stanowi, iż określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Ma ona (ustawa) zatem na celu ochronę interesu ogólnospołecznego, któremu muszą być podporządkowane partykularne interesy uczestników rynku. Publicznoprawny charakter ustawy oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchamianie jej instrumentów. Powinno to następować tylko wówczas, jeżeli w następstwie zachowań naruszających ustawę zagrożony jest interes ogólnospołeczny.

Jak stwierdzają w swych orzeczeniach zarówno Sąd Najwyższy, jak i Sąd Antymonopolowy (obecnie: Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów), celem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie jest ochrona indywidualnego przedsiębiorcy.

W wyroku z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt. I CKN 1217/98), Sąd Najwyższy podkreślił, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (podobnie jak poprzednio obowiązująca ustawa o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów) ma charakter publicznoprawny i służy ochronie ogólnospołecznego interesu. Winna zatem mieć zastosowanie wówczas, gdy zagrożony lub naruszony jest interes publiczny, polegający na zapewnieniu właściwych warunków funkcjonowania rynku gospodarczego. Celem ustawy nie jest więc ochrona indywidualnego przedsiębiorcy. Sąd Najwyższy wyraźnie wskazuje, że sfera indywidualnych interesów przedsiębiorcy nie wchodzi w zakres działania ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Indywidualne prawa podmiotowe uczestników obrotu gospodarczego podlegają ochronie w trybie dochodzenia roszczeń przed sądem powszechnym, bądź przed sądem administracyjnym.

Podobnie wypowiada się Sąd Antymonopolowy. W wyroku z dnia 24 stycznia 1991 r. (sygn. akt XV Amr 8/90) podnosi, iż nie każde naruszenie prawa w stosunkach cywilno - prawnych kwalifikuje sprawę do postępowania antymonopolowego. Decyduje o tym naruszenie przez przedsiębiorcę w następstwie stosowania zabronionych praktyk ograniczających konkurencję interesu publicznoprawnego. Naruszenie zaś tego interesu ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku bądź gdy działania te wywołują w rynku inne niekorzystne zjawiska.

Powyższy pogląd podtrzymywany jest również przez najnowsze orzecznictwo Sądu Antymonopolowego (Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów). Wielokrotnie podkreślał, iż z uwagi na publicznoprawny charakter ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jej celem nie jest ochrona praw podmiotowych uczestników rynku dotkniętych działaniami mającymi postać praktyk ograniczających konkurencję. Taka ochrona stanowi przedmiot działania sądów powszechnych (m.in. wyrok z dnia 6 czerwca 2001 r. - sygn. akt XVII Ama 81/00; wyrok z dnia 27 czerwca 2001 r. - sygn. akt XVII Ama 92/00; wyrok z dnia 4 lipca 2001 r. - sygn. akt XVII Ama 108/00; wyrok z dnia 14 stycznia 2002 r. - sygn. akt. XVII Ama 4/01; wyrok z dnia 22 maja 2002 r. - sygn. akt XVII Ama 53/01).

W obliczu powyższego orzecznictwa należy stwierdzić, iż Prezes Urzędu nie jest władny podejmować działań w interesie pojedynczych osób (przedsiębiorców, czy też konsumentów), jeśli naruszenie ich interesów nie powoduje naruszenia reguł konkurencji w szerszym aspekcie.

W niniejszej sprawie trudno jest uznać, iż w wyniku działań ZDK doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego, chronionego ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów. Wprawdzie ZDK, w ramach swych uprawnień właścicielskich, wypowiedział spółce Merry Travel umowę najmu, negując następnie jej prawo do zajmowania lokalu, jednak trudno dopatrzeć się w tych zachowaniach ZDK, dążenia dominanta do wyzyskania słabszego uczestnika obrotu, tj. spółki Merry Travel, ani tym bardziej naruszenia reguł konkurencji w szerszym zakresie. Wydaje się raczej, o czym przekonuje całokształt okoliczności tej sprawy, iż mamy tu do czynienia z dążeniem właściciela do uregulowania sporów rodzących się na tle stosunków pomiędzy spółką Merry Travel, ZDK i Panią Alicją Sęk.

Ogólne wyjaśnienia spółki Merry Travel, zawarte w piśmie z dnia 20 kwietnia 2002 r., gdzie stwierdziła, iż w jej ocenie ZDK popełnił czyny naruszające interes publicznoprawny, poprzez to, że działał wbrew przepisom prawa publicznoprawnego, nie dają podstaw do uznania, iż w niniejszej sprawie rzeczywiście doszło do naruszenia interesu publicznego (ogólnospołecznego).

Tym samym nie został też spełniony podstawowy warunek, wyznaczony przez ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów, by w niniejszej sprawie możliwe było podjęcie działań przez Prezesa Urzędu. Spółka Merry Travel, by chronić swoje interesy, musi więc sięgnąć po właściwe środki prawa prywatnego.

- II. Odnośnie zarzutu stosowania przez ZDK praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez narzucanie spółce Merry Travel Biuro Podróży uciążliwych warunków umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, przynoszących ZDK nieuzasadnione korzyści.

Zgodnie z powołanym już wcześniej art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Wyjaśniono też, że bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której stanowi art. 105 § 1 k.p.a., oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty.

Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym (Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz – B. Adamiak / J. Borkowski, 5 wydanie, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2003, str. 470).

Spółka Merry Travel, w toku postępowania zarzuciła ZDK stosowanie praktyki, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku, polegającej na narzucaniu uciążliwych warunków umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24.

Spółka stwierdziła, iż zawarła w dniu 8 maja 1996 r. umowę najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Freta 20/24 w Warszawie, ZDK potraktował jako dyktat, narzucając jej formę i treść. Podniosła, iż zapis § 5 ust. 2 lit. c) przedmiotowej umowy, zakazujący „wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki” narusza interesy najemcy. Stwierdziła, iż powyższe uregulowanie umowne nie mieści się w ramach

rozsądnie ukształtowanej umowy najmu. Tym samym powyższy zapis, jako wykraczający poza standardowe warunki umowy, jest warunkiem uciążliwym, narzuconym przez ZDK przy zawieraniu umowy. Spółka uznała też, iż taki sam charakter posiadają te zapisy ww. umowy najmu, które wymuszają zawarcie umowy najmu w formie aktu notarialnego i przerzucają na najemcę obowiązek pokrycia w całości kosztów sporządzenia tego aktu.

W świetle powyższego, spółka Merry Travel zarzuciła ZDK naruszenie przepisu art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka zarzut swój odniosła do **umowy zawartej w dniu 8 maja 1996 r.** Warunki tej właśnie umowy zostały zakwestionowane i uznane przez nią za uciążliwe i przynoszące ZDK nieuzasadnione korzyści.

Stosownie z art. 93 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk ograniczających konkurencję, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania upłynął rok.

W sposób identyczny instytucję przedawnienia regulowała także ustawa o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, której art. 21 ust. 1 stanowił, iż nie wszczyna się postępowania, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano stosowania praktyki monopolistycznej, upłynął rok.

W orzecznictwie Sądu Antymonopolowego przyjmuje się, iż w odniesieniu do praktyki monopolistycznej (praktyki ograniczającej konkurencję) wskazanej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów, obecnie określonej w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na narzucaniu uciążliwych warunków umów, o trwaniu praktyki można mówić jedynie do czasu zawarcia przez strony umowy zawierający taki warunek (m.in. wyrok z dnia 27 września 2000 r. - sygn. akt XVII Ama 97/99, wyrok z dnia 27 listopada 2002 r. - sygn. akt. XVII Ama 10/02). Po zawarciu umowy nie można już mówić o „narzucaniu”, bowiem w tym czasie uciążliwy warunek już stał się treścią umowy. W dacie zawarcia umowy wystąpiły również jej skutki w postaci zobowiązań powstałych w majątku stron, a zwłaszcza podmiotu, któremu uciążliwy warunek został narzucony. Pokrzywdzony przez stosowanie praktyk ma zatem najpóźniej w dacie zawarcia umowy pełną świadomość, co do ewentualnego uciążliwego charakteru warunków zawartej umowy i ma możliwość podjęcia działań chroniących jego prawa.

Początek biegu terminu dla wszczęcia postępowania antymonopolowego rozpoczyna się więc najpóźniej w dacie zawarcia umowy, w której narzucony został uciążliwy warunek. Wymieniona praktyka odnosi się bowiem do działania polegającego na „narzucaniu”, a więc w formie niedokonanej. Zawarcie umowy powoduje, że „narzucanie” nie ma już miejsca bowiem uciążliwy warunek stał się elementem stosunku prawnego stron (umowy)

Instytucja przedawnienia wskazana w ustawie zakreślając czas, w którym może być wszczęte postępowanie antymonopolowe, służy w oczywisty sposób zasadzie ochrony pewności obrotu i realnego wykonywania umów. Prawo do ochrony przed nadużyciem pozycji dominującej jest zatem w sposób wyraźny zakreślony w czasie.

Normą ograniczającą w czasie możliwość wszczęcia przedmiotowego postępowania antymonopolowego był art. 21 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym [...], obecnie zaś jest to art. 93 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W niniejszej sprawie początek biegu terminu, o jakim mowa jest w powołanych wyżej przepisach, miał miejsce bezsprzecznie **w dniu 8 maja 1996 r.**, a więc w dacie zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. Freta 20/24.

Zatem, zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym [...], która to ustawa wówczas obowiązywała, postępowanie powinno zostać wszczęte **do dnia 31 grudnia 1997 r.**

Tymczasem stosowny wniosek o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko ZDK, którego dzień doręczenia organowi administracji publicznej (stosownie do art. 61 § 3 k.p.a.) był datą wszczęcia postępowania na żądanie strony – wpłynął do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dopiero **w dniu 6 września 1999 r.**, a więc z przekroczeniem przewidzianego w ustawie terminu. Natomiast do skonkretyzowania zarzutów stosowania praktyki polegającej na nadużywaniu przez ZDK pozycji dominującej, poprzez narzucanie uciążliwych warunków umowy najmu doszło dopiero **w 2000 r.**, kiedy to Spółka w piśmie z dnia 27 marca 2000 r. i piśmie z dnia 6 lipca 2000 r. przedstawiła dodatkowe zarzuty.

Tak więc postępowanie w niniejszej sprawie wszczęte zostało już po upływie przewidzianego w ustawie terminu.

Stwierdzając zaś upływ tego terminu po wszczęciu postępowania administracyjnego, Prezes UOKiK nie może go dalej prowadzić, gdyż nie istniała podstawa jego wszczęcia. Wszczęte w tej sytuacji postępowanie stało się bezprzedmiotowe, co uzasadnia zastosowanie art. 105 § 1 k.p.a. (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 17 czerwca 2002 r. - sygn. akt XVII Ama 100/01).

W tym stanie rzeczy należało stosownie do art. 105 § 1 k.p.a. umorzyć – wszczęte w niniejszej sprawie – postępowanie antymonopolowe.

Dodatkowo stwierdzić należy, że brak jest podstaw by uznać za słuszne podnoszone przez spółkę Merry Travel argumenty, iż postępowanie w sprawie jej wniosku winno być prowadzone na podstawie przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Trzeba mieć tu na uwadze przede wszystkim to, iż stosownie do art. 117 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym [...] straciła moc z dniem wejścia w życie nowej, obecnie obowiązującej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Natomiast art. 113 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stanowi, iż postępowanie wszczęte na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów prowadzi się na podstawie przepisów niniejszej ustawy. Prezes Urzędu, pismem z dnia 18 kwietnia 2001 r., poinformował spółkę Merry Travel o wejściu w życie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz o konsekwencjach z tego płynących, a mianowicie konieczności prowadzenia postępowania w oparciu o przepisy nowej ustawy, które absolutnie nie ograniczały praw spółki Merry Travel.

III. Odnośnie zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

Stosownie do art. 75 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach postępowania, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Zgodnie z art. 69 ust. 1 ww. ustawy w postępowaniu

wszczętym na wniosek strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić drugiej stronie, na jej żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym także koszty opinii biegłych i instytucji naukowych.

Prowadzone na wniosek spółki Merry Travel postępowanie zostało umorzone. Tak więc to Spółka, której żądanie nie zostało uwzględnione, jest zobowiązana ponieść koszty postępowania.

W piśmie z dnia 24 września 1999 r., ZDK wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania oraz kosztów z tytułu opłat za czynności radców prawnych w wysokości 1.200 zł. W piśmie z dnia 14 sierpnia 2002 r. ZDK wniósł o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.464 zł, dołączając fakturę Kancelarii Prawniczej PROKURENT s.c. za prowadzenie sprawy przed Prezesem Urzędu z wniosku spółki Merry Travel.

Przy określeniu w niniejszej sprawie wysokości kosztów postępowania, Prezes Urzędu posiłkowo posłużył się regulacjami prawnymi dotyczącymi opłat za czynności radców prawnych. Zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349), w sprawach będących w toku przed dniem wejścia w życie rozporządzenia (tj. do dnia 5 października 2002 r.) stosuje się aż do zakończenia sprawy w danej instancji przepisy dotychczasowe. Należało więc w niniejszej sprawie zastosować przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 1997 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 1997 Nr 154, poz. 1013 z późn. zm.).

Zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia stawka minimalna w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie - sądem antymonopolowym (obecnie: sądem ochrony konkurencji i konsumentów) w sprawie z zakresu ochrony konkurencji wynosiła 300 zł. Zgodnie zaś z § 3 ust. 1 tego rozporządzenia opłaty stanowiące podstawę zasądzenia przez sądy kosztów zastępstwa prawnego nie mogą być wyższe niż czterokrotne minimalne, niezależnie od wysokości tych opłat ustalonych w umowie z między adwokatem lub radcą prawnym a klientem. Na podstawie ust. 2 tego paragrafu Sąd może przyznać opłaty wyższe od wskazanych w ust. 1, jeżeli uzasadnia to rodzaj i stopień zawichości sprawy; nie mogą być one wyższe niż sześciokrotne stawki minimalne.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zasądził od spółki Merry Travel zwrot kosztów zastępstwa prawnego na rzecz ZDK w kwocie 900 zł. Ustalając powyższą kwotę, Prezes Urzędu wziął pod uwagę rodzaj i stopień zawichości sprawy, a także konieczność wkładu pracy pełnomocnika Zarządu.

Prezes Urzędu uznał, iż sprawa nie odbiegała stopniem trudności od innych postępowań antymonopolowych, choć – co niewątpliwe – pełnomocnik dołożył wszelkich starań, udzielając rzetelnych i precyzyjnych wyjaśnień. Ponadto został ustanowiony już w trakcie trwania postępowania. Tym samym część pism procesowych ZDK, przygotowanych w toku postępowania, powstało przed powołaniem w niniejszej sprawie Pana Jana Rostafińskiego, jako pełnomocnika Zarządu. Prezes Urzędu uznał zatem, iż kwota 900 zł jest adekwatna do wkładu pracy pełnomocnika ZDK.

Prezes Urzędu nie znalazł natomiast podstaw do zasądzenia wyższej kwoty. Nie uznał za słuszne żądanie ZDK zwrotu wyższej kwoty. Należy nadmienić, iż przyznana kwota mieści się w górnych granicach ustawowej stawki. Trzeba jednocześnie podkreślić, iż żądana przez ZDK kwota 1.464 zł jest i tak wyższa od najwyższej stawki, jaką można zasądzić w postępowaniu o takim stopniu trudności i zawichości. Opłata za zastępstwo procesowe nie może być bowiem wyższa niż czterokrotność stawki minimalnej (300 zł) i to niezależnie od wysokości opłat ustalonych w umowie z między adwokatem lub radcą prawnym a klientem.

Dodatkowo podnieść należy, iż w związku z wejściem w życie z dniem 27 października 2002 r. ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), stroną postępowania i adresatem niniejszej decyzji stał się Zarząd Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawa. Stosownie bowiem do art. 22 ust. 1 ww. ustawy, jednostki organizacyjne gmin warszawskich, związku komunalnego m.st. Warszawy, gminy Wesola i powiatu warszawskiego oraz powiatowe służby, inspekcje i straże stają się jednostkami organizacyjnymi, służbami, inspekcjami i strażami m.st. Warszawy.

Zgodnie zaś z art. 26 ust. 1 ww. ustawy, w toczących się postępowaniach sądowych i administracyjnych, w których stronami są dotychczasowe gminy warszawskie, związek komunalny m.st. Warszawy, gmina Wesola oraz powiat warszawski, stroną staje się m.st. Warszawa.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem niniejszej Delegatury.

Z up. Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Otrzymują:

MERRY TRAVEL
Biuro Podróży Sp. z o. o.
ul. Freta 20/24
00-227 Warszawa

Pan Jan Rostafiński
Pełnomocnik
Zarządu Domów Komunalnych
Warszawa – Śródmieście

M. Kmieciak, G. Choina, J. Rostafiński
Kancelaria Prawnicza „Prokurent” s.c.
ul. Wiktorska 67, lok. 6
02-582 Warszawa