

PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
W KATOWICACH

40-024 Katowice, ul. Powstańców 41a
Tel./Fax (0-32) 256-46-96, Tel/Fax (0-32) 255-26-47, Tel. /Fax (0-32) 255-44-04
E-mail: katowice@uokik.gov.pl

Katowice, dn. 2001-11-30

RKT-564/04/01/HS

Decyzja Nr RKT 37/2001

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu nakłada się w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrze z siedzibą 41-800 Zabrze Plac Warszawski 10, z tytułu nie wykonania w okresie od dnia 24 maja 2001r. do dnia 30 listopada 2001r. to jest za 191 dni zwłoki w wykonaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 marca 2000 r. Nr RKT 12/2000 (sygn. akt RKT-564-s-01/99/HS) karę pieniężną płatną do Budżetu Państwa w wysokości 22.920,00 euro, co stanowi równowartość 88.342,00 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta czterdzieści dwa zł) licząc po 120 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej organem antymonopolowym, w dniu 31 marca 2000 r. w sprawie o sygn. akt RKT-564-s-01/99/HS wydał decyzję administracyjną Nr RKT 12/2000, gdzie w punkcie I, na podstawie art. 104 K.p.a. i art. 8 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (tekst jedn. Dz. U. z 1999r. Nr 52, poz. 547) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego na wniosek Biura Podatkowego „Paragraf” spółka cywilna Maria P., Teresa K. z siedzibą w Zabrze, nakazał zaniechania stosowania praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu przez Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Zabrze pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez nieokreślenie w umowie najmu jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu.

W uzasadnieniu do punktu I powyżej powołanej decyzji zawarto stanowisko organu antymonopolowego, gdzie wskazano, jakie zachowanie przedsiębiorcy uznano za niezgodne z powołaną powyżej ustawą.

Od powyższej decyzji do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego odwołanie wniósł Zarząd Budynków Komunalnych Spółka z o.o. w Zabrze wnosząc o uchylenie części decyzji tj. jej punktu I oraz o orzeczenie, że zapis § 2 umowy najmu zawartej pomiędzy powodem, a Biurem Podatkowym „Paragraf” spółka cywilna nie jest praktyką monopolistyczną.

Sąd Antymonopolowy rozpoznał w dniu 14 lutego 2001 r. sprawę z powództwa Zarządu Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrze przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony

Konkurencji i Konsumentów przy udziale zainteresowanego: Biuro Podatkowe „Paragraf” spółka cywilna.

Sąd Antymonopolowy oddalił odwołanie powoda od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31.03.2000 r. Nr RKT 12/2000 i stwierdził, iż nie zasługuje ono na uwzględnienie.

Sąd Antymonopolowy podzielił ustalenia faktyczne i prawne zawarte w punkcie I decyzji Nr RKT 12/2000 i za trafną uznał ocenę dokonaną przez Prezesa Urzędu.

Ponieważ powołany wyrok Sądu Antymonopolowego jest wyrokiem prawomocnym, a decyzja Nr RKT 12/2000 z dnia 31.03.2000 r. stała się decyzją prawomocną i ostateczną, Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. zobowiązany był zaniechać stosowania wskazanej w niej praktyki monopolistycznej.

W związku z powyższym w dniu 21.06.2001 r. organ antymonopolowy wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy wykonano wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego z dnia 14 lutego 2001 r. sygn. akt 86/00, a tym samym decyzję Nr RKT 12/2000. (karta nr 1). Tak więc zażądał od Zarządu Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrzu (dalej zwanego ZBK) i Biura Podatkowego „Paragraf” spółka cywilna (dalej zwanego Biurem) informacji i szczegółowych wyjaśnień dotyczących sposobu zaniechania stosowania przez ZBK praktyki monopolistycznej, a także przesłania odpowiednich dokumentów na potwierdzenie dokonanych w tym kierunku działań. (karty nr 3-6).

W odpowiedzi na wezwanie organu antymonopolowego, pismem z dnia 29.06.2001r. znak LdzDR/1459/01, ZBK wyjaśniał. Sąd Antymonopolowy w dniu 14.02.2001 r. rozpoznał dwa odwołania od decyzji Nr RKT 12/2000 to jest: sprawę z powództwa Biura Podatkowego „Paragraf” (Ama 85/00) oraz sprawę z powództwa Zarządu Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrzu (Ama 86/00). W obydwu sprawach Sąd Antymonopolowy oddalił powództwa. ZBK podnosił, iż nie otrzymał wyroku sygn. akt XVII Ama 86/00 i w dniu 24.05.2001 r. wystąpił do Sądu o wydanie wypisu. Biorąc pod uwagę, że wskazania Sądu Antymonopolowego zawierają ważne wskazówki dla nowego ukształtowania umowy najmu, wstrzymał się z dokonaniem zmiany zakwestionowanego § 2 umowy do czasu zapoznania się z uzasadnieniem wyroku Ama 86/00. Przedmiotowy zapis dotyczący wszystkich najemców lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Zabrze musi być również skonsultowany z ich właścicielem. ZBK wnosił o przedłużenie terminu do dostosowania umowy najmu do wymogów wynikających z postanowień powyżej powołanej decyzji i wyroku Sądu Antymonopolowego, gdyż, jak wyjaśniano, opóźnienie nie powstało z jego winy. Jednocześnie ZBK zobowiązał się, iż niezwłocznie po otrzymaniu uzasadnienia wyroku sygn. akt XVII Ama 86/00 dokona zmiany zapisu § 2 umowy najmu i po zaakceptowaniu tych umów przez właściciela prześle odpowiedni dokument oraz rozpocznie negocjacje z Biurem odnośnie zmiany dotychczas obowiązującej umowy najmu o czym powiadomi organ antymonopolowy. Do pisma załączono kserokopię wniosku z dnia 24.05.2001 r. o doręczenie przedmiotowego wyroku. (karty nr 7-9).

Biuro Podatkowe „Paragraf” pismem z dnia 04.07.2001 r. poinformowało organ antymonopolowy, że ZBK nie zaniechał stosowania praktyki monopolistycznej. (karta nr 11). Najemca załączył kserokopię pisma, którym zwracał się w dniu 30.03.2001 r. do ZBK o dostosowanie treści umowy najmu do decyzji organu antymonopolowego i o dokonanie zmiany w zapisie § 2 umowy najmu, uznając iż podwyższanie czynszu ponad stopień inflacji jest niezgodne z rozstrzygnięciem organu antymonopolowego (karta nr 15). Załączono także kserokopię nie przyjętego przez najemcę aneksu do umowy, zmieniającego stawkę czynszu (karta nr 22). ZBK odnosząc się do wniosków najemcy, pismem z dnia 23.04.2001 r. poinformował go, że biorąc pod uwagę treść przedmiotowej decyzji brak jest podstaw do uwzględnienia zgłoszonych wniosków (karta nr 14). W efekcie od dnia 01.05.2001 r. aneksem do umowy najmu podwyższono stawkę czynszu o 20 % oraz poinformowano, że od 1 stycznia 2002 r. stawka czynszu zostanie podwyższona o wskaźnik cen towarów i usług

konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, podwyższony o 2 punkty procentowe jeden raz w roku. Pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie. (karta nr 13).

Mając powyższe na względzie organ antymonopolowy pismem z dnia 06.07.2001 r. ponownie wezwał ZBK do przesłania informacji i wyjaśnień, czy zaprzestał stosowania zabronionej praktyki ograniczającej konkurencję. (karta nr 26).

ZBK kolejnym pismem z dnia 16.07.2001 r. znak L.dz.DR/1588/01 poinformował organ antymonopolowy, że przesłał do Urzędu Miejskiego propozycję nowej treści zakwestionowanego § 2 umowy najmu, o czym powiadomiono Biuro. ZBK, podnosił, że biorąc pod uwagę, iż czynsz najmu jest dochodem Gminy Zabrze, uznał za konieczne skonsultowanie nowej treści § 2 umowy z właścicielem lokali, a jedyną podstawą do zmiany czynszu lokali użytkowych w budynkach przez niego zarządzanych są postanowienia uchwały Zarządu Miasta, dlatego też nowelizacja postanowienia § 2 umowy, jak podkreśla ZBK, poszła w kierunku, aby uchwała Zarządu Miasta była podstawą do zmiany czynszu. (karta nr 27). ZBK, mając na względzie wykonanie przedmiotowej decyzji, zaproponował następujący zapis do umowy najmu „Strony wspólnie umawiają się, że miesięczny najem ustalany będzie w oparciu o postanowienia odpowiednich uchwał Zarządu Miasta Zabrze. Jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych w drodze ustalenia nowej ich wysokości przez Zarząd Miasta Zabrze, wynajmujący określi nową stawkę o czym niezwłocznie zawiadomi najemcę pisemnie”. (karta nr 28). ZBK powiadomił najemcę, iż aneks do umowy zawierający nowy, zgodny jego zdaniem, z postanowieniami decyzji Nr RKT 12/2000, tekst § 2 umowy najmu zostanie przesłany niezwłocznie po zaakceptowaniu treści przez Gminę Zabrze. (karta nr 30).

ZBK poinformował organ antymonopolowy, że przesłał najemcy aneks do umowy najmu zawierający tekst § 2 umowy uwzględniający zalecenia organu antymonopolowego. (karta nr 31). Zaproponowano zapis o następującej treści: „Strony wspólnie umawiają się, że miesięczny czynsz ustalany będzie na podstawie odpowiednich uchwał Zarządu Miasta Zabrze. Jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych w drodze ustalenia nowej ich wysokości przez Zarząd Miasta Zabrze, wynajmujący określi nową stawkę o czym niezwłocznie zawiadomi najemcę pisemnie”. (karta nr 33).

Biuro Podatkowe „Paragraf” uznając, iż ZBK nie wykonał przedmiotowej decyzji poinformowało organ antymonopolowy, że powyższy zapis jest niezgodny z zawartymi w niej zaleceniami, które mówiły o wprowadzeniu jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu. (karta nr 41).

Do takiego stanowiska najemcy, wynajmujący odniósł się, stwierdzając, że nowo zaproponowany tekst § 2 umowy najmu spełnia kryteria wyznaczone w przedmiotowej decyzji, a podstawą do zmiany czynszu w proponowanej wersji jest tylko jedna i jasno określona przesłanka, a mianowicie uchwała Rady Miasta Zabrze – czyli właściciela budynku. Tym samym (zdaniem ZBK) zostały w proponowanej wersji spełnione zalecenia organu antymonopolowego. (karta nr 52).

Organ antymonopolowy postanowił zakończyć wszczęte z urzędu postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy wykonano wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego z dnia 14 lutego 2001 r. sygn. akt XVII Ama 86/00, a tym samym decyzję Prezesa Urzędu Nr RKT 12/2000. (karty nr 46-49).

Jak ustalono w niniejszej sprawie i jak przyznaje ZBK w piśmie kierowanym do organu antymonopolowego z dnia 29.06.br, znanym mu było, że wyrokiem Sądu Antymonopolowego z dnia 14 lutego 2001 r. sygn. akt XVII Ama 85/00 i 86/00 obydwie powództwa oddalono. Potwierdza to skierowany do najemcy w dniu 25.04.2001 r. aneks do umowy, gdzie zawarto zapis – „od 1 stycznia 2002 r. stawka czynszu zostanie podwyższona o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim podwyższony o 2 punkty procentowe jeden raz w roku”. Aneksem tym od dnia 01.05.2001 r. podwyższono także najemcy stawkę czynszu o 20 %. W miesiąc później po przesłaniu powyższego aneksu, w dniu 24.05.2001 r., ZBK skierował wniosek do Sądu Antymonopolowego o przesłanie odpisu przedmiotowego wyroku. W niniejszej sprawie

faktem jest, że o terminie przedmiotowej rozprawy powód-ZBK był prawidłowo powiadomiony, a mimo to żaden z jego reprezentantów nie stawił się na rozprawie w tak ważnej sprawie. Wobec tego przy dołożeniu należytej staranności powód powinien podjąć działania pozwalające mu na zapoznanie się z treścią wyroku i jego uzasadnienia. Brak dołożenia należytej staranności w tym zakresie nie zwalnia powoda od obowiązku wykonania prawomocnego wyroku Sądu Antymonopolowego oraz decyzji Prezesa Urzędu.

Tak więc wyjaśnienia ZBK potwierdzają, iż działania spółki prawa handlowego są nadal sprzeczne z prawem i naruszają normy prawne, w tym bezwzględnie obowiązującą ustawę antymonopolową. Opisane działania nie zmierzają do wykonania decyzji organu antymonopolowego. Zaproponowana przez ZBK zmiana zapisu § 2 umowy najmu o treści: „Strony wspólnie umawiają się, że miesięczny czynsz ustalany będzie na podstawie odpowiednich uchwał Zarządu Miasta Zabrze. Jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych w drodze ustalenia nowej ich wysokości przez Zarząd Miasta Zabrze, wynajmujący określi nową stawkę o czym niezwłocznie zawiadomi najemcę pisemnie” nie potwierdza zamiaru wykonania prawomocnego wyroku, nie zawiera i nie uwzględnia stanowiska organu antymonopolowego zawartego w przedmiotowej decyzji. ZBK jako wynajmujący i jako strona przedmiotowej umowy najmu uchyla się od określenia jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu, a w jego działaniach nadal brak uściślenia, określenia i sprecyzowania w umowie okoliczności, które mogą wpłynąć na podwyższenie wysokości czynszu. Powołana powyżej decyzja organu antymonopolowego utrzymana w mocy wyrokiem Sądu Antymonopolowego stwierdza naruszenie zakazu i określa, jakie działanie ZBK stanowi naruszenie prawa. Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrzu, jako wynajmujący lokale użytkowe, po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Antymonopolowego sygn. akt XVII Ama 86/00 zobowiązany był do wykonania decyzji organu antymonopolowego i do dokonania zmiany zapisów przedmiotowej umowy najmu.

Mając na względzie, co opisano powyżej, celowym i uzasadnionym było wszczęcie postępowania o nałożenie kary pieniężnej w związku z nie wykonaniem przez ZBK decyzji organu antymonopolowego i wyroku Sądu Antymonopolowego (karty nr 50-51).

Po otrzymaniu powyższego postanowienia ZBK podniósł, iż po otrzymaniu wyroku Sądu Antymonopolowego wykonał postanowienia decyzji Nr RKT 12/2000, gdyż przesłał najemcy propozycję nowej treści spornego § 2 umowy najmu, by jedyną przesłanką zmiany czynszu w miejsce dotychczas nieokreślonych zasad były postanowienia uchwały Zarządu Miasta Zabrze ustalające czynsze najmu w lokalach użytkowych stanowiących zasób lokalowy Gminy Zabrze. Zgodnie z zaleceniami decyzji, kryterium uzasadniającym zmianę czynszu jest wzrost cen towarów i usług w wysokości ogłaszanej przez Prezesa GUS. Jednakże ZBK nie może w swoich umowach najmu stosować tego wskaźnika, gdyż nie ustala on samodzielnie wysokości stawek czynszowych w wynajmowanych lokalach. Zdaniem ZBK bezzasadnym jest dalsze uznawanie go za przedsiębiorcę, który z tytułu wykorzystywania siły rynkowej i nadużywania pozycji dominującej uzyskuje nieuzasadnione korzyści oraz brak jest podstaw do uznawania jego postępowania jako nadużywanie pozycji dominującej w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Zdaniem ZBK zapis § 2 umowy najmu w wersji zakwestionowanej przez organ antymonopolowy był zapisem martwym i jako taki nie mógł być wykorzystywany do osiągnięcia nieuzasadnionych korzyści. Wprowadzenie zapisów, które w pełni by uwzględniały zalecenia decyzji Nr RKT 12/2000 jest w sytuacji ZBK niemożliwe, gdyż jest on jedynie administratorem budynków Gminy Zabrze. Powyższe kryteria mogą być zaleceniami dla właściciela budynku przy ustalaniu czynszu najmu to jest Gminy Zabrze. Natomiast takich kryteriów ZBK nie może wprowadzić do umowy najmu. (karty nr 54-56). Do umowy wzorcowej w § 2 pkt 2 wprowadzono zapis – „Strony wspólnie umawiają się, że miesięczny czynsz ustalany będzie na podstawie odpowiednich uchwał Zarządu Miasta Zabrze”. Zapis pkt. 3 stanowi – „Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych, wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”. (karta nr 58).

Organ antymonopolowy w dniu 13.09.2001 r. przesłał ZBK zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego. (karta nr 63).

Z materiałem zgromadzonym w toku postępowania zapoznał się upoważniony pracownik przedsiębiorcy. (karty nr 64-65).

Po zapoznaniu się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie ZBK zobowiązał się, iż do dnia 10.10.2001 r. prześle informacje o sposobie wykonania decyzji organu antymonopolowego. ZBK podniósł, iż po zapoznaniu się z materiałem dowodowym i po uzyskaniu dodatkowych informacji oraz wyjaśnieniu wątpliwości odnośnie kryterium zmiany czynszu, doszedł do wniosku, że błędnie odczytał zalecenia zawarte w decyzji i wyroku, a tym samym nieświadomie i bez złej woli nie wykonał w/w zaleceń. ZBK ponownie podjął czynności, aby treść § 2 umowy najmu dostosować do postanowień wyroku Sądu Antymonopolowego, przesłał do Urzędu Miejskiego w Zabrzu nowy tekst umowy najmu, celem poczynienia ewentualnych zmian oraz zaakceptowania wprowadzonych zmian. (karty nr 66-69). Zaproponowano zmianę § 2 umowy najmu w następujący sposób – „strony wspólnie umawiają się, że jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi wzrost kosztów utrzymania lokali użytkowych wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego” (karta nr 70).

Organ antymonopolowy przychylił się do prośby o przedłużenie terminu zakończenia postępowania o nałożenie kary z tytułu nie wykonania decyzji. (karty nr 76-78).

ZBK ponownie wystąpił o przedłużenie terminu zakończenia postępowania o nałożenie kary pieniężnej do dnia 24.10.br, uzasadniając, iż w dniu 17.10.2001 r. na posiedzeniu Zarządu Miasta Zabrze rozpatrywany będzie projekt uchwały o zasadach najmu lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy, a także wniosek wynajmującego, aby przepisy prawa miejscowego określiły limit podwyżki czynszu najmu oraz zasady jego ustalania. Dopiero uchwalenie zasad ustalenia limitu uchwałą Zarządu Miasta pozwoli ZBK na dokonanie zmian w § 2 umowy najmu w sposób w pełni uwzględniający zalecenia zawarte w przedmiotowej decyzji i wyroku. (karty nr 80-83).

Organ antymonopolowy przychylając się do prośby o przedłużenie terminu równocześnie zwrócił uwagę, że decyzja Nr RKT 12/2000 została doręczona stronom postępowania to jest: ZBK w dniu 06.04.2000 r., a Zarządowi Miasta Zabrze w dniu 07.04.2000 r. (karta nr 87).

Następnie ZBK poinformował organ antymonopolowy, że Zarząd Miasta skierował wniosek do zaopiniowania przez stosowne wydziały Urzędu Miasta oraz komisje Rady Miejskiej, z uwagi na fakt, iż § 2 umowy najmu odnosi się do dochodów Gminy Zabrze. Brak stosownych przepisów prawa miejscowego powoduje, że ZBK nie może wprowadzić ustalenia limitu podwyżki czynszu. Aktualnie Zarząd Miasta nie podał terminu, w którym rozpatrywana będzie uchwała w sprawie zasad najmu lokali użytkowych. Następnie ZBK zawniósł o zawieszenie postępowania w sprawie nałożenia kary, w oparciu o dyspozycję art. 97 § 1 pkt 4 K.p.a. do czasu kiedy Zarząd Miasta uchwali przepisy prawa miejscowego regulujące zasady gospodarki lokalami użytkowymi w zasobach lokalowych Gminy Zabrze. Zdaniem ZBK, „zgodnie z powyższym przepisem organ administracji państwowej, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.” Ponadto podniesiono „iż wprowadzenie zakwestionowanego przez organ antymonopolowy zapisu § 2 umowy najmu limitu podwyżek czynszu najmu ingeruje w dochody gminy i ogranicza możliwość podwyżek czynszów w zależności od sytuacji gospodarczej podmiotów wynajmujących lokale, koniecznym jest, aby Gmina wydała akt prawa miejscowego...” Zdaniem ZBK powyższy akt prawa miejscowego jest wymaganym przez art. 97 § 1 pkt 4 k.p.c. rozstrzygnięciem zagadnienia wstępnego przez inny organ, bez którego ZBK nie jest w stanie wypełnić w sposób właściwy zaleceń decyzji i wyroku. (karty nr 88 i 89).

Biuro Podatkowe „Paragraf” pismem z dnia 31.10.2001 r. poinformowało organ antymonopolowy, że ZBK nie wykonał decyzji i w dalszym ciągu stosuje zabronione praktyki

monopolistyczne. Jako najemcy otrzymali dwie propozycje aneksów do umowy, które odesłano bez podpisania, albowiem były sprzeczne z zaleceniami organu antymonopolowego. Z uwagi na groźbę rozwiązania umowy najmu w razie zaległości w zapłacie czynszu, od 01.05.2001 r. płać czynsz podwyższony o 20 %. (karta nr 93). Odmowę przyjęcia przesłanego aneksu do umowy Biuro uzasadniło w następujący sposób: „propozycja podwyższania czynszu w oparciu o uchwały Zarządu Miasta jest niezgodna z zaleceniami zawartymi w decyzji Prezesa Urzędu (...) zalecającej określenie w umowie jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu, gdzie wskazano, iż w innych gminach jest to wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, a zmiany czynszu wprowadzane uchwałami Zarządu Miasta Zabrze są nieprzewidywalne”. Biuro poinformowało organ antymonopolowy, że wystąpiono do sądu powszechnego o ustalenie treści § 2 umowy najmu, a do wynajmującego wystąpiono o ugodowy sposób załatwienia sprawy. (karta nr 95).

Organ antymonopolowy zważył co następuje.

Postępowanie antymonopolowe ma na celu wyegzekwowanie od przedsiębiorców oraz ich związków przestrzegania obowiązujących przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) (dalej zwanej ustawą antymonopolową).

Zgodnie z zapisem art. 26 pkt 1 do zakresu działania Prezesa Urzędu należy sprawowanie kontroli przestrzegania przez przedsiębiorców przepisów powołanej powyżej ustawy.

Zapis art. 102 ust. 1 stanowi, że Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorców, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość od 10 do 1000 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji wydanych na podstawie art. 9, art. 18 ust. 1, art. 19 ust. 1 i art. 20 ust. 2 i 4, postanowień wydanych na podstawie art. 60 ust. 1 lub wyroków Sądu Antymonopolowego wydanych na podstawie art. 479 (31) § 3 Kodeksu postępowania cywilnego; karę pieniężną nakłada się, licząc od daty wskazanej w decyzji.

Decyzję Nr RKT 12/2000 wydano pod rządami ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym. Z dniem 1 kwietnia 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319). Na podstawie zapisu art. 113 postępowania wszczęte na podstawie przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów prowadzi się na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. O bezwzględnie obowiązującym zakazie nadużywania pozycji dominującej stanowi art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a art. 8 ust. 2 pkt 6 jest odzwierciedleniem zapisu art. 5 ust. 1 pkt 6 poprzednio obowiązującej ustawy. W rozstrzygnięciu decyzji Nr RKT 12/2000 organ antymonopolowy nakazał ZBK zaniechania stosowania tej praktyki, uznając, że nieokreślenie w umowie najmu jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu stanowi nadużycie pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych.

Jednym z zadań organu antymonopolowego jest kontrola i ustalanie, czy decyzje organu antymonopolowego i wyroki sądu antymonopolowego zostały wykonane. W niniejszej sprawie po przeprowadzeniu kontroli wykonania decyzji organu antymonopolowego, a następnie w wyniku przeprowadzonego z urzędu postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu nie wykonania prawomocnej decyzji i prawomocnego wyroku Sądu Antymonopolowego, bezspornym jest, iż działania ZBK były i nadal są niezgodne z ustawą antymonopolową i nie zmierzają do zaniechania stosowania bezwzględnie zabronionej praktyki wskazanej w decyzji i wyroku.

Odnosząc się do podniesionej przez ZBK nieznamości rozstrzygnięcia i stanowiska Sądu Antymonopolowego oraz niezrozumienia treści decyzji Nr RKT 12/2000 i wyroku Sądu

Antymonopolowego sygn. akt Ama 86/00, organ antymonopolowy stoi na stanowisku, iż jest to argument chybiony, a celem działania przedsiębiorcy jest maksymalne odroczenie w czasie wykonania prawomocnej i ostatecznej decyzji Nr RKT 12/2000.

Sąd Antymonopolowy oddalił odwołanie powoda od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31.03.2000 r. Nr RKT 12/2000 i stwierdził, iż nie zasługuje ono na uwzględnienie. O terminie przedmiotowej rozprawy powód reprezentowany przez radcę prawnego był prawidłowo powiadomiony, a mimo to żaden z jego reprezentantów nie stawił się na rozprawie. Wobec tego przy dołożeniu należytej staranności powód powinien podjąć działania pozwalające mu na zapoznanie się z treścią wyroku i jego uzasadnienia. Brak dołożenia należytej staranności w tym zakresie nie zwalnia powoda od obowiązku wykonania prawomocnego wyroku Sądu Antymonopolowego oraz decyzji Prezesa Urzędu. Oddalając odwołanie powoda i utrzymując decyzję Prezesa Urzędu w mocy – Sąd tym samym podziela zajęte przez organ antymonopolowy stanowisko i argumentację zawartą w przedmiotowej decyzji i jej uzasadnieniu. Tam też zawarte są wystarczające wskazówki do wykonania decyzji. Decyzja Nr RKT 12/2000 z dnia 31.03.2000 r. stała się decyzją prawomocną, a powód zobowiązany był zaniechać stosowania praktyki monopolistycznej, albowiem ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do aktów prawnych bezwzględnie obowiązujących.

Zgodnie z art. 479 (35) k.p.c. od wyroku Sądu Antymonopolowego przysługuje kasacja do Sądu Najwyższego. Zatem wyrok Sądu Antymonopolowego może uprawomocnić się dopiero po upływie miesięcznego terminu dla wniesienia skargi kasacyjnej. Kasacje wnosi się do Sądu Antymonopolowego w terminie miesięcznym od dnia doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem (art. 393(4) § 1 k.p.c.). Ponieważ generalnie orzeczeń Sądu Antymonopolowego nie doręcza się stronom z urzędu, kasacja przysługuje stronie tylko wtedy, gdy w terminie tygodniowym od ogłoszenia sentencji wyroku zażąda ona doręczenia orzeczenia z uzasadnieniem. W rezultacie strona, która zaniechała wystąpienia z takim żądaniem nie jest uprawniona do wniesienia skargi kasacyjnej. W przedmiotowej sprawie ZBK Sp. z o.o. w Zabrze był reprezentowany przez radcę prawnego, który prawidłowo został powiadomiony o terminie rozprawy, na której zapadł wyrok o sygn. akt XVII Ama 86/00 z dnia 14 lutego 2001 r. W związku z tym, że ZBK nie wystąpił w terminie tygodnia od dnia 14.02.2001 r. o doręczenie wyroku z uzasadnieniem, uwzględniając brak takiego wystąpienia (art. 369 § 2 k.p.c. w związku z art. 393 (19) k.p.c.) miesięczny termin do wniesienia kasacji upłynął dnia 23.03.2001 r. Dla ZBK wyrok sygn. akt XVII Ama 86/00 z dnia 14 lutego 2001 r., w sytuacji gdy powód nie wniósł o doręczenie wyroku z uzasadnieniem, nie wniósł skargi kasacyjnej, uprawomocnił się dnia 24 marca 2001 r.

W niniejszej sprawie decyzja administracyjna Nr RKT 12/2000 została doręczona Zarządowi Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrze w dniu 06.04.2000 r, a Zarządowi Miasta Zabrze w dniu 07.04.2001 r. ZBK - strona postępowania nie skorzystała z możliwości określonych art. 113 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego i nie wystąpiła do organu antymonopolowego o wyjaśnienie wątpliwości, co do treści decyzji i nie określiła swoich wątpliwości, jak należy rozumieć treść decyzji. Także w niniejszej sprawie powód nie skorzystał z możliwości jaką daje art. 352 Kodeksu postępowania cywilnego i nie określił przed Sądem Antymonopolowym wątpliwości co do treści wyroku.

Proponowane przez ZBK nowe brzmienie § 2 umowy najmu to jest: „strony wspólnie umawiają się, że miesięczny najem ustalany będzie w oparciu o postanowienia odpowiednich uchwał Zarządu Miasta Zabrze. Jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych w drodze ustalenia nowej ich wysokości przez Zarząd Miasta Zabrze, wynajmujący określi nową stawkę o czym niezwłocznie zawiadomi najemcę pisemnie” oraz zapis „strony wspólnie umawiają się, że jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi wzrost kosztów utrzymania lokali użytkowych wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego” odbiegają od stanowiska organu antymonopolowego zawartego w decyzji, popartego przez Sąd Antymonopolowy w powołanym powyżej prawomocnym wyroku.

Organ antymonopolowy zobowiązał przedsiębiorcę do określenia w umowie najmu jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu, do określenia w umowie jakie to okoliczności mają wpływ na zmianę czynszu i określenia limitu podwyższenia czynszu, a przytoczone powyżej zapisy umowy takich wymogów nie spełniają.

Brak dołożenia należytej staranności w tym zakresie nie zwalnia powoda od obowiązku wykonania prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu. Sąd Antymonopolowy oddalając odwołanie powoda i utrzymując decyzję Prezesa Urzędu w mocy, podziela tym samym zajęte przez organ antymonopolowy stanowisko i argumentację zawartą w przedmiotowej decyzji i jej uzasadnieniu. Tam też zawarte są wystarczające wskazówki do wykonania decyzji. Sąd Antymonopolowy stwierdził po stronie powodowej spółki nieprawidłowości w zakresie określania zasad zmiany wysokości czynszu poprzez ich nie sprecyzowanie tym samym stwierdził, iż powódka wykorzystwała i nadużyła pozycji dominującej. Decyzja Nr RKT 12/2000 z dnia 31.03.2000 r. stała się decyzją prawomocną, a powód zobowiązany był zaniechać stosowania praktyki monopolistycznej, albowiem w obowiązującym porządku prawnym ustawa antymonopolowa należy do aktów prawnych bezwzględnie obowiązujących.

Zważyć należy, iż w świetle dokonanych ustaleń faktycznych sprawy argumenty podniesione przez ZBK nie znajdują uzasadnienia. Najemcy przesłano aneks do umowy najmu z dnia 25.04.2001 r., mimo braku stosownej uchwały organów gminy, której istnienie następnie wskazywano jako konieczne. Aneksem tym podwyższono czynsz o 20 % oraz określono limit podwyższania czynszu o wskaźnik inflacji, ale dopiero od 01.01.2002 r. Z takim stanowiskiem ZBK nie zgodziło się Biuro. Takie działanie przedsiębiorcy o silnej pozycji rynkowej potwierdza, że jego celem było najpierw podwyższenie stawek czynszu, a następnie z datą 1 stycznia 2002 r. wprowadzenie aneksem do umowy najmu w § 2 zapisu stosownie do rozstrzygnięć organu antymonopolowego. Tak więc treść decyzji i wyroku była w tej dacie zrozumiała i czytelna dla ZBK.

Zgodnie z wolą ustawodawcy, organ antymonopolowy w przypadku nie wykonania decyzji stwierdzającej naruszenie ustawy, za każdy dzień nie wykonania może nałożyć karę pieniężną w wysokości od 10 do 1000 euro. W przypadku celowego, świadomego omijania bezwzględnie obowiązujących norm prawnych, co ma miejsce w niniejszej sprawie, kwota kary w wysokości 120 euro za każdy dzień nie wykonania decyzji Prezesa Urzędu i wyroku Sądu Antymonopolowego jest w pełni uzasadniona i celowa, albowiem ma na celu wymuszenie na przedsiębiorcy działań zgodnych z obowiązującym porządkiem prawnym. Zawarta w wyjaśnieniach ZBK, spółki prawa handlowego z profesjonalną obsługą prawną, polemika na temat stanowiska Sądu Antymonopolowego potwierdza sprzeczne z prawem działanie tego przedsiębiorcy nadal nadużywającego pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych i uznającego przy tym, iż jego działania mogą być bezkarne.

Faktem jest, że ZBK w dniu 25.04.2001 r. to jest w dacie poprzedzającej o miesiąc wystąpienie do Sądu Antymonopolowego o przesłanie wyroku wraz z uzasadnieniem o sygn. akt Ama XVII 86/00, w aneksie do umowy o najem lokalu użytkowego Biura Podatkowego „Paragraf” zaproponował zapis następującej treści – „od 1 stycznia 2002 r. stawka czynszu zostanie podwyższona o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim podwyższony o 2 punkty procentowe jeden raz w roku”. Potwierdza to fakt, iż decyzja Prezesa Urzędu była zrozumiała dla ZBK i przedsiębiorca ten nie miał w tej dacie kłopotów z jej zrozumieniem. Wprowadzenie aneksem do umowy najmu tej zmiany przy równoczesnej podwyżce czynszu o 20 % spowodowało, że najemca nie zgodził się z takim stanowiskiem i nie uznał takiego zachowania za zgodne z decyzją Prezesa Urzędu. Tak więc wyjaśnienia ZBK o sposobie wykonania prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu potwierdzają, iż przedsiębiorca w sposób świadomy i celowy nie wykonuje i tym samym nie przestrzega bezwzględnie obowiązującej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Tak więc wyjaśnienia, że ZBK oczekuje stosownej uchwały Zarządu Miasta Zabrze potwierdzają, iż działania spółki prawa handlowego są nadal sprzeczne z prawem i naruszają

normy prawne, w tym bezwzględnie obowiązującą ustawę antymonopolową, przez co opisane działania nie zmierzają do wykonania wyroku Sądu Antymonopolowego i decyzji Prezesa Urzędu, nie potwierdzają zamiaru wykonania prawomocnego orzeczenia, a działanie przedsiębiorcy nie uwzględnia stanowiska organu antymonopolowego, co w konsekwencji nie potwierdza działań ZBK ukierunkowanych na wykonanie prawomocnej decyzji. ZBK jako wynajmujący i jako strona przedmiotowej umowy najmu uchyła się od określenia jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę czynszu, a w jego działaniach nadal brak uściślenia, określenia i sprecyzowania w umowie okoliczności, które mogą wpłynąć na podwyższenie wysokości czynszu. ZBK nie dokonał zmian w umowach najmu i nie określił jakie przyjęto kryteria zasad zmiany czynszu, nie określił w umowach jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ za zmianę czynszu. Faktem jest, że ZBK wprowadził do aneksu do umowy najmu z dnia 25.04.2001 r. zapis określający limit podwyższania czynszu od dnia 01.01.2002 r., na co nie potrzebował uchwały stosownego organu gminy. Ponieważ równocześnie podwyższono czynsz o 20 % najemca nie przyjął przedstawionych propozycji. Wymaga podkreślenia, że ZBK określając limit podwyższania czynszu najmu od 01.01.2002 r. jako przedsiębiorca nie oczekiwał na stosowne uchwały organów gminy. Wyjaśnienia kierowane przez ZBK do organu antymonopolowego potwierdzają uchylenie się tego przedsiębiorcy od odpowiedzialności z tytułu naruszenia prawa.

Wnioskowanie przez ZBK o zawieszenia postępowania o nałożenie kary z tytułu nie wykonania prawomocnej decyzji na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 K.p.a. (za błąd techniczny uznano powołanie art. 97 § 1 pkt 4 K.p.c.), zdaniem organu antymonopolowego, jest kolejną próbą uniknięcia odpowiedzialności za działania sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, tym samym działanie takie należy uznać za celowe i świadome omijanie wykonania prawomocnej decyzji organu antymonopolowego.

Zapis art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. stanowi, że organ administracji państwowej zawiesza postępowanie gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

Przepis art. 97 k.p.a. wskazuje sytuacje, gdy organ administracji państwowej obligatoryjnie zobowiązany jest zawiesić postępowanie, albowiem nie znajduje tu zastosowania uznanie administracyjne. Zawieszenie postępowania zachodzi wtedy, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia tzw. zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

Zagadnieniem wstępnym nie jest obowiązek wykonania rozstrzygnięcia organów antymonopolowych wskazujących naruszenie bezwzględnie obowiązującej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Naczelny Sąd Administracyjny stwierdza „Zwrócenie się organu administracji państwowej do organu wyższego stopnia o interpretację prawa nie jest tożsame z rozstrzygnięciem zagadnienia wstępnego przez inny organ, od czego zależy rozstrzygnięcie sprawy i nie może stanowić okoliczności uzasadniającej zawieszenie postępowania administracyjnego na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.” (wyrok NSA z dnia 30.03.1983 r. I SA 1796/82, ONSA 1983, z. 1 poz. 21).

Zarząd Gminy Zabrze, który zdaniem ZBK ma rozstrzygnąć zagadnienie wstępne, także był stroną postępowania administracyjnego, a tym samym adresatem decyzji Nr RKT 12/2000, którą doręczono stronie postępowania w dniu 07.04.2000 r.

Decyzja ta jest decyzją ostateczną, poddaną ocenie Sądu Antymonopolowego, określa jakie działanie ZBK stanowi naruszenie prawa, i Zarząd Miasta Zabrze jako organ sprawujący jakikolwiek nadzór czy kontrolę nad działalnością ZBK winien przyczynić się do działań zgodnych z prawem. Zasłanianie się ZBK oczekiwaniem na nie określoną bliżej uchwałę organu gminy jest kolejnym faktem potwierdzającym unikanie odpowiedzialności za sprzeczne z prawem zachowanie tego przedsiębiorcy. Ponadto należy podkreślić, że powodowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest niezależnym podmiotem gospodarczym wpisanym do rejestru handlowego, zawierającym umowy najmu we własnym imieniu i na własną rzecz. Czynsze pobierane od najemców stanowią o przychodach i zyskach

tej spółki. Dlatego bez znaczenia jest kto jest udziałowcem spółki i jak spółka rozporządza swoimi dochodami i zyskami. Rachunek zysków i strat ZBK za rok 2000 zawiera karta nr 61.

Aby zamieścić w aneksie do umowy najmu zapis określający limit podwyższania czynszu, ZBK, samodzielny podmiot na rynku, spółka prawa handlowego, przedsiębiorca, strona umowy najmu, jako wynajmujący, w dniu 25.04.2001 r. nie musiało dysponować stosowną uchwałą Zarządu Miasta, której podjęcie, zdaniem ZBK miałyby stanowić rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego. W tej dacie ZBK, aby zaproponować aneksem zmianę w umowie najmu nie musiał dysponować wyrokiem Sądu Antymonopolowego z uzasadnieniem. Aby wprowadzić aneksem zmianę do umowy najmu, podwyższając równocześnie o 20 % z dniem 01.05.2001 r. wysokości czynszu, a następnie dopiero od 01.01.2002 r. wprowadzić określenie limitu podwyższania czynszu ZBK nie potrzebowało uchwały organu gminy i nie musiał oczekiwać na zmianę stanu prawnego w zakresie jego działalności. Nieuzasadniony jest wniosek ZBK o zawieszenia postępowania o nałożenie kary pieniężnej z tytułu nie wykonania prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

W konsekwencji działanie ZBK, uchylającego się od wykonania ostatecznej decyzji organu antymonopolowego narusza interes publicznoprawny poprzez unikanie odpowiedzialności za działania sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym i narusza zasady współżycia społecznego, albowiem zmierza do ominięcia norm prawnych obowiązujących wszystkich uczestników rynku. Niedopuszczalna jest sytuacja, aby jakikolwiek przedsiębiorca, którego zachowanie na rynku oceniono jako praktykę ograniczającą konkurencję i któremu prawomocną decyzją nakazano zaniechania nadużywania pozycji dominującej, uchylał się od wykonania tego nakazu. Na okoliczność nie wykonania przez przedsiębiorcę nakazu zaniechania stosowania praktyki ograniczającej konkurencję w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów przewidziano sankcję w postaci nałożenia na niego kary pieniężnej.

Prezes Urzędu przeprowadził w niniejszej sprawie najpierw kontrolę wykonania przez ZBK prawomocnej i ostatecznej decyzji Nr RKT 12/2000 oraz prawomocnego wyroku Sądu Antymonopolowego sygn. akt. XVII Ama 86/00. Stwierdzenie nie wykonania przez ZBK nakazu organu antymonopolowego, braku dołożenia należytej staranności i działania zmierzającego do nie wykonania, czyli tym samym ustalenie braku woli ich wykonania przez ZBK, spowodowało wszczęcie z urzędu postępowania o nałożenie kary, stosownie do dyspozycji art. 102 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W toku postępowania o nałożenie kary także nie zmieniło się stanowisko podmiotu, któremu udowodniono naruszenie bezwzględnie obowiązującej ustawy poprzez nadużycie pozycji dominującej.

Jak opisano powyżej bezspornym jest fakt, iż Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Zabrze nie wykonał decyzji Prezesa Urzędu, nie określił jednolitych i czytelnych kryteriów mających wpływ na zmianę wysokości czynszu na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych i nie zaniechał tym samym nadużywania pozycji dominującej.

Niewykonanie decyzji Prezesa Urzędu z dnia Nr RKT 12/2000, stosowanie stwierdzonych i zakazanych praktyk, trwało od daty uprawomocnienia się dla ZBK decyzji to jest od 23 marca 2001 r. do daty zakończenia postępowania antymonopolowego. W orzecznictwie antymonopolowym przyjęto okres dwóch miesięcy na wprowadzenie zmian u przedsiębiorcy, któremu nakazano zaniechania stosowania praktyk monopolistycznych, mających na celu wykonanie prawomocnych rozstrzygnięć organów antymonopolowych. Wyrok Sądu Antymonopolowego uprawomocnił się dla ZBK w dniu 23 marca 2001 r. W niniejszej sprawie ZBK, po upływie miesiąca od uprawomocnienia się wyroku Sądu Antymonopolowego, w dniu 25.04.2001 przesłał do Biura Podatkowego „Paragraf” Spółka cywilna, aneks do umowy najmu podwyższając wysokość czynszu o 20 %. W aneksie tym uwzględniono także wskazane przez organ antymonopolowy zalecenia, lecz zamierzano je wprowadzić dopiero z dniem 01 stycznia 2002 r. Zawarta w tym aneksie klauzula określająca limit podwyższania czynszu najmu jest zgodna z zapisami stosowanymi przez inne gminy

województwa śląskiego, gdzie wysokość czynszu zmienia się i podwyższa o wskaźnik inflacji lub wskaźnik wzrostu opłat i podatków związanych z wynajmowaną nieruchomością, w tym podatku od nieruchomości. ZBK mogło zastosować dowolny wskaźnik określający jednolite i czytelne kryteria mające wpływ na zmianę czynszu, mógł to być kurs walut, ceny zboża, wskaźnik inflacji, wskaźnik wzrostu opłat i podatków związanych z wynajmowaną nieruchomością, w tym podatku od nieruchomości, albowiem to przedsiębiorca zobowiązany był w umowie najmu określić jednolite i czytelne kryteria mające wpływ na zmianę czynszu.

Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie jednoznacznie potwierdza i wykazuje na to, że ZBK nie wykonał prawomocnej i ostatecznej decyzji organu antymonopolowego. W niniejszym postępowaniu istotnym jest, że zasady funkcjonowania rynku najmu lokali użytkowych, szczególnie niezgodne z prawem zmiany wysokości czynszu, w końcowym rezultacie znajdują odzwierciedlenie w relacjach z konsumentami, bo to oni obciążani są pośrednio kosztami działania przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe w celu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy Zabrze.

Nałożona na ZBK kara pieniężna jest adekwatna do stopnia zawinienia. Uwzględnic należy, iż powołana decyzja jak i wyrok precyzyjnie określające jakie działanie przedsiębiorcy jest naganne. Przy dołożeniu należytej staranności ZBK mógł zatem zmienić § 2 umowy najmu. W sytuacji, gdy najemca nie przyjął zaproponowanego w dniu 25.04.2001 r. aneksu do umowy najmu, ZBK próbował wprowadzić kolejne aneksy do umowy najmu, odbiegające od wskazanych przez organ antymonopolowy. Tym samym ZBK świadomie nie wykonywał decyzji Nr RKT 12/2000 i wyroku Ama 86/00 przez wskazany w niniejszej decyzji okres.

Karę pieniężną nałożoną na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy liczy się za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji nakazujących zaniechania stosowania zabronionych praktyk. Uznając, iż okres dwóch miesięcy jest wystarczającym na dostosowanie się do zaleceń organu antymonopolowego, okres nie wykonania prawomocnej i ostatecznej decyzji i prawomocnego wyroku w niniejszej sprawie należy liczyć w dniach to jest: od dnia 24.05.2001 r. do dnia 30.11.2001 r, co daje 191 dni zwłoki w wykonaniu prawomocnego i ostatecznego rozstrzygnięcia.

Uznając, iż za każdy dzień nie wykonania decyzji kwota 120 euro jest adekwatna do stopnia zawinienia ZBK, przy liczbie 191 dni zwłoki w jej wykonywaniu, to kwota nałożonej kary wynosi 22.920,00 euro.

Zgodnie z zapisem art. 115 ustawy antymonopolowej – wartość euro, o której mowa w przepisach ustawy, podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary.

Tabela NBP Nr 252/1 z XII 2000 r. określa wartość euro na 3,8544 zł.

Tak więc równowartość 22.920, 00 euro stanowi kwota 88.342,85 zł.

Mając na względzie co opisano powyżej orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Katowicach w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Karę należy wpłacić na konto Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa 1010 1010-7878-223-1.