

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. 20.11.2001r.

RKT-564-s/02/01/w/AW

DECYZJA Nr RKT-35/2001

- I. Na podstawie art. 104 k.p.a. i art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319), po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Państwa Ireny i Seweryna P. prowadzących Indywidualne Kancelarie Adwokackie w Opolu przeciwko Gminie Opole, Urząd Miasta Opola Rynek-Ratusz, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje się** działania Gminy Opole za praktykę ograniczającą konkurencję i nakazuje się zaniechanie praktyki polegającej na nadużywaniu przez Gminę pozycji dominującej na rynku najmu lokali użytkowych obejmującym strefę I poprzez bezpośrednie narzucenie nadmiernie wygórowanej ceny za lokale wynajmowane z przeznaczeniem na kancelarie adwokackie i radców prawnych.
- II. Na podstawie art. 104 k.p.a. i art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319), po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Państwa Ireny i Seweryna P. prowadzących Indywidualne Kancelarie Adwokackie w Opolu przeciwko Gminie Opole, Urząd Miasta Opola Rynek-Ratusz, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje się** działania Gminy Opole za praktykę ograniczającą konkurencję i nakazuje się zaniechanie praktyki polegającej na nadużywaniu przez Gminę Opole pozycji dominującej na rynku najmu lokali użytkowych obejmującym strefę I poprzez narzucenie wnioskodawcom wynajmującym lokal z przeznaczeniem na kancelarie adwokackie nowych warunków umowy najmu zwiększających stawki czynszowe o 166,77 % w stosunku do wcześniej obowiązujących, co ma na celu przyniesienie wynajmującemu nieuzasadnionych korzyści wobec braku alternatywnych lokali do wynajęcia od innych podmiotów.
- III. Na podstawie art. 104 k.p.a. i art. 101 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319) w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada się** na Gminę Opole, Urząd Miasta Opola Rynek-Ratusz, karę pieniężną płatną do Budżetu Państwa w wysokości 19.272 PLN (słownie złotych: dziewiętnaścietysięcydwieściesiedemdziesiątdwa) co odpowiada równowartości 5.000 euro.
- IV. Na podstawie art. 75 w związku z art. 69 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz.1319) w imieniu Prezesa

Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia się nakazać Gminie Opole, Urząd Miasta Opola Rynek-Ratusz, uiszczenie na rzecz Państwa Ireny i Seweryna P. prowadzących Indywidualne Kancelarie Adwokackie w Opolu tytułem zwrotu kosztów postępowania kwoty 500 PLN (słownie złotych: pięćset) odpowiadającej wysokości poniesionej przez Wnioskodawców opłaty od wniosku.

Uzasadnienie

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zwanego dalej Organem Antymonopolowym wpłynął wniosek Państwa Ireny i Seweryna P. prowadzących Indywidualne Kancelarie Adwokackie w Opolu o wszczęcie postępowania przeciwko Gminie Opole, Urząd Miasta Opola Rynek-Ratusz, pod zarzutami: narzucenia najemcom lokali użytkowych nadmiernie wygórowanych cen za wynajmowane lokale, których wzrost nie znajduje uzasadnienia ani w sytuacji na rynku właściwym najmu lokali użytkowych w mieście Opolu (poza strefą 0), ani we wzroście cen towarów i usług oraz narzucenia Wnioskodawcom wynajmującym lokal z przeznaczeniem na kancelarie nowych warunków umowy najmu zwiększających stawki czynszowe o 166,77% w stosunku do wcześniej obowiązujących, co ma na celu przyniesienie wynajmującemu nieuzasadnionych korzyści wobec braku alternatywnych lokali do wynajęcia od innych podmiotów w mieście Opolu w strefie I. W uzasadnieniu Wnioskodawcy podnieśli, że nowe bazowe stawki czynszowe narzucone przez Gminę w istotny sposób odbiegają od cen występujących na rynku najmu nieruchomości ustalanych przez jej konkurentów. Podwyżka czynszu nie znajduje uzasadnienia w inflacji lub rosnących cenach usług, albowiem czynsz podlegał systematycznemu wzrostowi o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Wzrost bazowych stawek czynszowych nie jest również uzasadniony sytuacją na rynku najmu nieruchomości, na którym w ostatnim czasie odnotowuje się istotny spadek cen zarówno samych nieruchomości, jak i cen ich najmu.

Organ Antymonopolowy zgodnie z żądaniem Wnioskodawców wszczął postępowanie w sprawie nakazania zaniechania przez Gminę Opole praktyk ograniczających konkurencję polegających na:

- 1) nadużywaniu przez Gminę Opole pozycji dominującej poprzez narzucenie nadmiernie wygórowanej ceny za wynajmowane lokale, której wzrost nie znajduje uzasadnienia ani w sytuacji na rynku najmu lokali użytkowych w mieście Opolu (poza strefą zero), ani we wzroście cen towarów i usług, co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów,
- 2) nadużywaniu przez Gminę Opole pozycji dominującej poprzez narzucenie Wnioskodawcom wynajmującym lokal z przeznaczeniem na kancelarie adwokacie nowych warunków umowy najmu zwiększających stawki czynszowe o 166,77% w stosunku do wcześniej obowiązujących, co ma na celu przyniesienie wynajmującemu nieuzasadnionych korzyści wobec braku alternatywnych lokali do wynajęcia od innych podmiotów w mieście Opolu w strefie I, co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Gmina Opole nie uznała zarzutów.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego Organ Antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny.

Państwo Irena i Seweryn P. od 1991r. są najemcami lokalu użytkowego w Opolu przy ul. Damrota w budynku stanowiącym własność Gminy Opole. Lokal ten Wnioskodawcy najmują na zasadach ustalonych umową najmu zawartą w dniu 05.11.1998r. z Gminą reprezentowaną przez zarządcę – „FEROMA” Sp. z o.o. w Opolu (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 7). Wynajmowany lokal użytkowy składa się z pokoi biurowych o powierzchni 42,23 m² oraz udziału we wspólnym z innymi najemcami korytarzu i WC, co razem daje powierzchnię obecnie wynoszącą 57,82 m². Zarządca nieruchomości - „FEROMA” Sp. z o.o. nie różnicowała stawek czynszowych z uwzględnieniem powierzchni biurowych, czy też pomocniczych, stąd Wnioskodawcy płacili jednakową stawkę czynszową od powierzchni 57,82 m².

Miasto Opole od 1990r. podzielone jest na cztery strefy, które w trakcie kolejnych lat podlegały modyfikacji (karta nr 45). Podział miasta na strefy oraz zasady najmu lokali użytkowych reguluje Uchwała Zarządu Miasta Opola nr 2973/98 z dnia 20.08.1998r. z późn. zm. (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 70) oraz Uchwała Nr LVII/562/98 Rady Miasta Opola z dnia 17.06.1998r. z późn. zm. (karty nr 48-60). Przy dokonywaniu podziału brano pod uwagę położenie lokali względem głównych węzłów komunikacyjnych i ciągów pieszych, oddalenie lokali od centrum miasta itp. Pobierane przez Gminę świadczenia z tytułu najmu są zróżnicowane z uwagi na prowadzoną w lokalu działalność i jej pozycję na rynku pracy. Dodatkowo dla branż zanikających, przede wszystkim usług stosowane są ulgi w opłatach, a z uwagi na aspekt społeczny organizacje społeczne prowadzące działalność charytatywną bez działalności gospodarczej, organizacje zajmujące się propagowaniem kultury i sportu, oświaty, zdrowia i opieki społecznej opłacają czynsz w symbolicznej wysokości (karta nr 19).

Lokal Wnioskodawców znajduje się w strefie I podziału administracyjnego miasta na strefy. Do strefy I należą następujące ulice:

1. ul. Oleska – cała,
2. ul. Kośnego na odcinku od pl. Kopernika do ul. Katowickiej,
3. ul. Ozimska od pl. Wolności do ul. Plebiscytowej,
4. ul. Targowa – cała,
5. ul. 1 Maja od nr 1 do ul. Plebiscytowej,
6. ul. Mały Rynek – cała,
7. ul. Książąt Op. – od Rynku do „Ronda”,
8. ul. Katedralna- cała,
9. ul. Szpitalna – cała,
10. pl. Piłsudskiego – cały,
11. ul. Damrota – cała,
12. ul. Św. Wojciecha – cała,
13. ul. Kamienna – cała,
14. ul. Kołłątaja – cała,
15. ul. Koraszewskiego – cała,
16. ul. Kościuszki od ul. Krakowskiej do ul. Reymonta,
17. ul. Osmańczyka – cała,
18. pl. Kopernika – cały,
19. ul. Reymonta – cała,
20. ul. Sempołowskiej – cała (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 45).

W dniu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, tj. 05.11.1998r., strony ustaliły stawkę czynszową na kwotę bazową 10,31 PLN netto miesięcznie za 1 m², co łącznie dało kwotę 564,88 PLN netto. Jednocześnie w §14 umowy zawarto klauzulę weryfikacyjną stawki czynszowej o 100% mnożnika wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Zgodnie z powołanym §14, co roku „FEROMA” Sp. z o.o.

przysłała Wnioskodawcom stosowne zawiadomienie, ostatnio pismem z dnia 28.03.2001r., informujące o wzroście opłaty czynszowej o 10,10 %, tj. z kwoty 715,23 PLN do kwoty 787,47 PLN netto (tj. 12,37 PLN do 13,62 PLN netto za 1 m² począwszy od marca 2001r. (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 17).

Uchwałą Zarządu Miasta Opola Nr 4283/2000 z dnia 21.12.2000r. (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 64) ustalono nowe stawki czynszowe dla lokali zajmowanych przez kancelarie adwokacie i radców prawnych. W strefie I wysokość stawki ustalono na poziomie 48,00 zł/m², co oznaczało dla Wnioskodawców wzrost o 288,03% w stosunku do stawek sprzed waloryzacji z marca 2001r., tj. w stosunku do stawki 12,37 zł/m². W ślad za tą uchwałą „FEROMA” Sp. z o.o. – zarządca nieruchomości pismem z dnia 20.02.2001r. wypowiedział Wnioskodawcom z dniem 28.02.2001r. dotychczasową bazową stawkę czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 19). Kolejną uchwałą z dnia 01.03.2001r. Nr 4713/2001 (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 22) Zarząd Miasta Opola uchylił w części uchwałę Nr 4283/2000 w sprawie dodatkowych pozycji w tabeli bazowych stawek czynszu za najem lokali użytkowych i zmniejszył ustalone wcześniej stawki czynszu dla kancelarii adwokackich i radców prawnych w strefie I do kwoty 33,00 zł/m². Uchwałą Nr 4737/2001 z dnia 01.03.2001r. Zarząd Miasta Opola zatwierdził zaktualizowane na 2001r. bazowe stawki czynszu za najem lokali użytkowych (karty nr 23-27). W tej sytuacji „FEROMA” Sp. z o.o. powołanym wyżej pismem z dnia 28.03.2001r. cofnęła wypowiedzenie stawki czynszowej z dnia 20.02.2001r. dokonując ponownego wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu z dniem 31.03.2001r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 17). Ostatecznie wzrost stawek czynszowych nastąpił o 166,77% w stosunku do stawek obowiązujących do dnia 28.02.2001r.

Feroma Sp. z o.o. przedstawiła Wnioskodawcom Aneks Nr 1/2001 (karta nr 43), wprowadzający do umowy najmu lokalu użytkowego stawkę 33,00 zł/m². Państwo Irena i Seweryn P. pismem z dnia 10.09.2001r. odmówili jego podpisania do czasu rozpoznania sprawy przez Organ Antymonopolowy. W tych okolicznościach Wnioskodawcy opłacają czynsz w dotychczasowej wysokości, tj. 787,47 zł/m² netto (karty nr 44-48).

Uchwałą Nr 5825/2001 z dnia 02.08.2001r. (karta nr 28) Zarząd Miasta Opola wprowadził ulgę w opłatach wnoszonych przez najemców za wynajmowanie powierzchni wspólnych stanowiących korytarze i sanitariaty. W wykonaniu tej Uchwały, jak podała Gmina, zarządcy mienia komunalnego wprowadzili stosowne korekty w naliczeniu stawki czynszu dla najemców posiadających lokale użytkowe korzystających wspólnie z sanitariatów i korytarzy (karty nr 53-54). W dniu 16.08.2001r. Zarząd Miasta Opola podjął Uchwałę nr 5921/2001 w sprawie stawki czynszu za najem lokali użytkowych i postanowił wprowadzić zmiany w wysokości stawek czynszu pobieranego od kancelarii adwokackich i radców prawnych. W strefie I czynsz obniżono z 33,00 zł/m² do 25 zł/m² (karta nr 34). Na podstawie tej Uchwały poszczególni zarządcy mienia komunalnego wprowadzili zmiany w umowach najmu poprzez zmianę wysokości stawki czynszu dla najemców lokali prowadzących kancelarie adwokackie i radców prawnych (karty nr 56-57). Gmina nie zaproponowała Wnioskodawcom wprowadzenia do umowy stawki 25 zł/m² ponieważ, jak wyjaśniła, wstrzymali się oni z podpisaniem Aneksu Nr 1/2001 (karta nr 53).

Organ Antymonopolowy zważył co następuje

Ustawa z dnia 15.12.2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interes publiczny, co wynika z treści art. 1 ust. 1 tej ustawy. Zgodnie z art. 1 ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest

pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany. Organ Antymonopolowy powinien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dostrzeżony przez nie określoną z góry liczbę osób. Naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą antymonopolową dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, jak i wtedy, gdy działania te wywołują inne niekorzystne zjawiska. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie wyłącznie interes prawny jednostki, czy też grupy.

W strefie I miasta Opola w lokalach stanowiących mienie komunalne zlokalizowanych jest 5 kancelarii adwokackich i radców prawnych, a w całym mieście - w sumie 7. Jakkolwiek postępowanie prowadzone jest na wniosek dwóch adwokatów prowadzących kancelarie w Opolu w strefie I, to analizując kwestię naruszenia interesu publicznoprawnego w niniejszej sprawie należy mieć na uwadze, iż stawki czynszu wprowadzane uchwałami Zarządu Miasta Opola dotyczą wszystkich kancelarii prowadzonych w lokalach stanowiących mienie komunalne, w identycznej sytuacji znaleźli się więc wszyscy adwokaci i radcowie prawni. Stawki te będą też wiążące dla każdej kancelarii otwartej w przyszłości w lokalu wynajętym od Gminy. Działania Gminy na rynku najmu lokali użytkowych poprzez podwyższanie stawki czynszowej mają wpływ na koszty działalności kancelarii i co za tym idzie również na wysokość opłat za usługi adwokackie i radcowskie. Ustalenie stawki czynszu na nadmiernie wygórowanym poziomie pociągnie za sobą konieczność podniesienia przez adwokatów i radców prawnych opłat za usługi, w konsekwencji pewnej grupie ich dotychczasowych klientów zamknięty zostanie, z uwagi na barierę finansową, dostęp do pomocy prawnej. Z drugiej strony kancelarie adwokackie i radcowskie zlokalizowane w Opolu staną się mniej konkurencyjne w stosunku do kancelarii prowadzonych w innych miastach. A więc i w szerszym kontekście społecznym i gospodarczym działanie Gminy narusza interes publicznoprawny.

Dzięki silnie dominującej pozycji na rynku właściwym Gmina Opole może wpływać na ogólny poziom cen za wynajem lokali użytkowych. Mając znaczny udział w rynku dysponuje taką siłą ekonomiczną, która nie pozwala innym konkurentom, działającym legalnymi środkami wyeliminować jej z rynku. Ponadto żaden jej konkurent działający samodzielnie nie jest w stanie wpłynąć na ogólny poziom cen na rynku, gdyż funkcję lidera cenowego spełnia właśnie Gmina Opole. W sytuacji, gdy Gmina ustala stawki czynszu na zawyżonym poziomie zaburzony zostaje rozwój konkurencji na rynku najmu lokali użytkowych bowiem pozostali przedsiębiorcy dysponujący lokalami użytkowymi na wynajem na rynku właściwym nie są zainteresowani w tym, by obniżyć wysokość czynszu lub utrzymać go na dotychczasowym poziomie. Skoro lider cenowy przeprowadza kolejne podwyżki czynszu pozostali wynajmujący dostosowują własne stawki do stawek lidera cenowego.

Jak to już podniesiono powyżej ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów określa cel przyjętej w niej regulacji, jakim jest zapewnienie rozwoju konkurencji, ochrony przedsiębiorców narażonych na stosowanie praktyk ograniczających konkurencję oraz ochrona interesów konsumentów. Tak określony cel ustawy wskazuje na jej publicznoprawny charakter. Ustawa znajduje zastosowanie wówczas, gdy zagrożony lub naruszony jest interes publiczny, polegający na zapewnieniu właściwych warunków funkcjonowania rynku gospodarczego, chroni zatem konkurencję jako zjawisko o charakterze instytucjonalnym. Naruszenie przez przedsiębiorcę zakazu nadużywania pozycji dominującej zawartego w ustawie jest więc związane z naruszeniem interesu publicznoprawnego.

Praktyki ograniczające konkurencję ujawniają się na rynku. Dlatego też dla właściwego stosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów istotne znaczenie ma wyznaczenie rynku właściwego w danej sprawie. Rynek w ujęciu przedmiotowym odnosi się

do wszystkich towarów jednego rodzaju, które poprzez szczególne właściwości, w szczególności zaś przeznaczenie, użytkowość i cenę odróżniają się od innych towarów w taki sposób, że nie istnieje możliwość dowolnej ich zamiany. Rynek pod względem przedmiotowym (asortymentowym) tworzą więc towary, które z punktu widzenia nabywcy charakteryzują się substytutywnością. Pomimo więc podobnego pod względem przedmiotowym asortymentu, lokali użytkowych zlokalizowanych w strefie I miasta w porównaniu do innych lokali użytkowych w tym mieście lokali użytkowych w strefie I i poza nią nie można, z punktu widzenia ogółu nabywców (najemców), uznać za substytutywne. W odniesieniu do lokali użytkowych w strefie I mechanizmy rynkowe kształtują wyższe czynsze najmu od czynszów stosowanych w strefach II i III, i zarazem niższe od czynszów pobieranych w strefie „0”. Zróznicowanie czynszów z uwagi na lokalizację w danej strefie jest uzasadnione odmiennymi warunkami prowadzenia działalności gospodarczej, z uwagi na odległość od ścisłego centrum miasta.

W niniejszej sprawie rynkiem właściwym jest rynek wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w strefie I podziału administracyjnego miasta Opola, w której to przy ul. Damrota 4 usytuowany jest lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Opole, a najmowany przez Wnioskodawców. Tak więc rynkiem w ujęciu geograficznym są ulice i place zaliczone przez Gminę do strefy I, a w ujęciu asortymentowym lokale użytkowe znajdujące się w tej strefie.

Dla stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję z art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędne jest ustalenie, iż posiada on na rynku pozycję dominującą.

Definicję legalną pozycji dominującej zawiera zapis art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Przez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

W toku postępowania wyjaśniającego w piśmie z dnia 27.06.2001r. (akta RKT-564-w/02/01/AW karta nr 43) Gmina podała, iż w strefie I usytuowanych jest 239 lokali użytkowych wynajmowanych przez Gminę Opole, 191 lokali użytkowych wykupionych przez najemców od Gminy i około 500 lokali użytkowych innych osób prawnych. 239 lokali użytkowych zlokalizowanych w strefie I stanowi mienie komunalne. Konkurentami Gminy w zakresie wynajmu lokali użytkowych w strefie I są banki, „Kaskada” Sp. z o.o., Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWM”, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, Polskie Koleje Państwowe, „Wspólny dom” Sp. z o.o., Domy Towarowe „Centrum”, Dom Handlowy „Hera”, Spółdzielczy Dom Handlowy „Opolanin”, Zakład Transportu i Spedycji Lasów Państwowych, Opolskie Fabryki Mebli.

W piśmie z dnia 07.09.2001r. (akta RKT-564-s/02/01/w/AW karta nr 37) Gmina zaktualizowała dane i podała, że na dzień 07.09.2001r. w strefie I funkcjonuje 235 lokali komunalnych z przeznaczeniem na wynajem.

Z informacji przedstawionych przez Gminę wynikało, iż w strefie I znajduje się 930 lokali użytkowych. Gmina Opole jest właścicielem i wynajmującym 239 lokali, co odpowiada 25% udziałowi w rynku wynajmu lokali użytkowych obejmującym strefę I. Bazując na danych przedłożonych przez Gminę należałoby przyjąć, iż nie posiada ona na tak wyznaczonym rynku pozycji dominującej. W związku ze wszczęciem w dniu 23.07.2001r. postępowania antymonopolowego Organ Antymonopolowy zweryfikował w badaniu prowadzonym pod sygnaturą akt RKT-4003/03/01/AW dane przedstawione przez Gminę i zwrócił się o informacje do jej konkurentów na rynku właściwym wskazanych przez samą Gminę oraz przez Wnioskodawców.

W oparciu o uzyskane informacje Organ Antymonopolowy ustalił, że lokale Gminy Opole wynajmowane w strefie I zajmują powierzchnię równą 24.007,13 m². Jej konkurenci dysponują powierzchnią 10.968,76 m². Biorąc pod uwagę powierzchnię lokali użytkowych udział Gminy w rynku właściwym wynosi: 34.975,89 m² – 100%
24.007,13 m² – 68,63%.

Przy zastosowaniu kryterium liczby lokali, którymi dysponują wynajmujący, Gmina i jej konkurenci, udział Gminy na rynku właściwym kształtuje się następująco:

394 lokali (wszystkie wynajmowane lokale) – 100%

239 lokali (lokale komunalne wynajmowane przez Gminę) – 60,65%.

Uwzględniając dane zaktualizowane przez Gminę na dzień 07.09.2001r. (235 lokali będących w dyspozycji Gminy) jej udział w rynku przedstawia się jak poniżej:

390 lokali (wszystkie wynajmowane lokale) – 100%

235 lokali (lokale komunalne wynajmowane przez Gminę) – 60,25%.

Przy zastosowaniu każdego z kryteriów udział Gminy w rynku najmu lokali użytkowych w strefie I przekracza 40%. Nie zostały zatem potwierdzone informacje przedstawione przez Gminę o jej 25% udziału w rynku właściwym. Udział w rynku wynoszący w zależności od kryterium 68% bądź 60% oznacza, że działania Gminy na tym rynku mogą być rozpatrywane w kontekście nadużywania pozycji dominującej i stosowania praktyk ograniczających konkurencję określonych w art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W tym miejscu dodać należy, że istotą każdej praktyki ograniczającej konkurencję jest bezprawne zastosowanie (nadużycie) przez przedsiębiorcę siły rynkowej, jaką daje odpowiednio wysoki udział w rynku, prowadzące do ograniczenia samodzielności pozostałych uczestników rynku (kontrahentów lub konsumentów) i wymuszanie uczestnictwa w rynku za zasadach narzuconych, z reguły mniej korzystnych, niżby to wynikało z działania nieskrępowanych mechanizmów rynkowych w warunkach istnienia konkurencji. Nie chodzi o ochronę jakiegokolwiek samodzielności uczestników rynku, lecz tylko takiej, która jest zagrożona działaniem dominanta.

Pierwszą zarzucaną Gminie Opole praktyką ograniczającą konkurencję jest nadużywanie pozycji dominującej na lokalnym rynku najmu lokali użytkowych poprzez narzucenie nadmiernie wygórowanych cen za wynajmowane lokale.

Stosownie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktyką ograniczającą konkurencję jest nadużywanie pozycji dominującej polegające na bezpośrednim lub pośrednim narzucaniu nieuczciwych cen, w tym cen nadmiernie wygórowanych. W świetle postawionego zarzutu z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy należało zatem ustalić, czy w okolicznościach sprawy miało miejsce narzucanie ceny kontrahentowi oraz czy cena jest nadmiernie wygórowana.

Jeżeli chodzi o narzucanie ceny działanie to cechuje się jednostronnością i przymusem towarzyszącym jego wykonywaniu. Cena narzucana jest dzięki zajmowaniu przez danego przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku i wykorzystywaniu jej w związku z posiadaną siłą rynkową. W niniejszej sprawie Gmina Opole jako przedsiębiorca z 60% udziałem w rynku najmu lokali użytkowych zlokalizowanych w strefie I dysponuje potencjałem niezbędnym do narzucenia swojemu kontrahentowi ceny. Dysponowanie siłą rynkową umożliwiającą narzucanie warunków umów nie przesądza, że z takim narzuceniem mamy do czynienia w każdym z przypadków.

Zgodnie z orzecznictwem antymonopolowym, o tym czy w konkretnej sytuacji treść umowy została kontrahentowi narzucona, czy też umowa była rezultatem negocjacji w ramach przysługującej stronom swobody kontraktowania (353¹ K.c.) decyduje ostatecznie treść umowy oraz okoliczności jej zawarcia. Należy założyć, że kontrahenci biorący udział w grze rynkowej, zachowują się racjonalnie. Zgodnie z tym założeniem, jeżeli kontrahent

przedsiębiorcy dominującego na rynku nie jest w stanie negocjować treści umowy to ograniczana jest jego samodzielność – warunki umowy są mu jednocześnie narzucane. W konkretnych okolicznościach rozpatrywanej sprawy należy uznać, że Gmina wykorzystując swoją dominującą pozycję na rynku, próbowała narzucić Wnioskodawcom niekorzystną dla nich cenę. Jakkolwiek Państwo P. odmówili podpisania Aneksu Nr 1/2001 wprowadzającego do umowy najmu stawkę 33 zł/m², do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez Organ Antymonopolowy, to biorąc pod uwagę, że bazowe stawki czynszu ustalane są uchwałami Zarządu Miasta, a więc aktami powszechnie obowiązującego prawa miejscowego, nie można stwierdzić, by w dłuższej perspektywie mieli możliwość nie przyjęcia nowych warunków, czy negocjowania wysokości czynszu. Ponadto z akt sprawy wynika, że innym najemcom Gmina narzuciła zmianę czynszów (pismo z dnia 15.10.2001r. karty nr 53-57). W piśmie z dnia 19.10.2001r. (karta nr 66) Gmina przyznała, że poszczególni zarządcy dokonali obniżki stawki czynszowej z 33 zł/m² do 25 zł/m² z mocą obowiązującą dla najemców prowadzących kancelarie adwokackie i radcowskie od dnia 01.09.2001r.

Przez cenę nadmiernie wygórowaną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można rozumieć cenę narzuconą nabywcy przez podmiot dominujący, z racji posiadanej siły rynkowej rażąco zawyżoną w stosunku do wartości świadczenia. Taka cena istotnie narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń uczestników umowy.

Wymieniony przepis chroni nabywcę przed pobieraniem od niego zawyżonych cen w warunkach braku konkurencji na rynku. Orzecznictwo antymonopolowe przy ocenie kryteriów ceny nadmiernie wygórowanej odchodzi od analizy kosztowej, obarczonej w dużej mierze uwarunkowaniami subiektywnymi danego podmiotu gospodarczego, na rzecz bardziej obiektywnych kryteriów porównawczych z cenami stosowanymi przez potencjalnych konkurentów. Podmiot o pozycji dominującej ma możliwość wkalkulowania do stosowanych cen trudnych do udowodnienia kosztów działalności, dlatego też w praktyce orzeczniczej odchodzi się od kryteriów kosztowych na rzecz kryteriów porównawczych, które mają charakter obiektywny. Wspomniane kryteria wartościujące przyczyniają się do konfrontowania stosowanych przez podmiot dominujący cen z podmiotami produkującymi w danej dziedzinie na innych podobnych rynkach.

Organ Antymonopolowy zastosował w niniejszym postępowaniu kryterium porównawcze w odniesieniu do cen na innych lokalnych rynkach najmu lokali użytkowych, to jest w miastach o podobnej liczbie ludności. W toku badania prowadzonego pod sygnaturą akt RKT-4003/05/01/AW Organ Antymonopolowy zwrócił się do zarządów 11 miast województwa śląskiego o przedstawienie informacji o warunkach, na jakich wynajmowane są lokale użytkowe stanowiące mienie komunalne, w szczególności na jakich warunkach wynajmowane są lokale z przeznaczeniem na kancelarie adwokackie i radców prawnych.

W toku badania Organ Antymonopolowy uzyskał informacje o wysokości czynszu pobieranego od kancelarii adwokackich i radcowskich. Czynsze te średnio kształtują się na poziomie kilkunastu złotych.

W Zabrze w 2000r. kancelarie płaciły 15,60 zł/m² powierzchni, w 2001r. płacą 17,16 zł/m². W Katowicach kancelarie, które uzyskały lokale kilka lat temu decyzjami administracyjnymi uiszczają czynsz w kwocie 16,50 zł/m². W Bielsku-Białej i w Gliwicach czynsz kancelarii jest wyraźnie niższy, w Bielsku wynosi od 5,60 do 12,10 zł/m², a w Gliwicach w 2001r. wynosi 6,30 zł/m². W Bytomiu najemcy lokali użytkowych uzyskanych poza przetargiem, w których prowadzone są kancelarie adwokatów i radców prawnych opłacają czynsz zgodnie z tabelą wyjściową stawek czynszowych obowiązującą w tej Gminie w wysokości określonej dla lokali przeznaczonych na działalność usługową, np. w strefie I – 8,40 zł/m². W Sosnowcu czynsz pobierany od kancelarii wynosi 21,00 zł/m². W Tychach średni czynsz w 2000r. wyniósł 15,80 zł/m², a w 2001r. wynosi 17,80 zł/m². W Dąbrowie Górniczej jest o kilka

złoty niższy, w 2000r. kształtował się na poziomie 13,00 zł/m², a w 2001r. został o 1 zł podwyższony i wynosi 14,00 zł/m². W zasobach lokalowych gmin Częstochowa, Rybnik i Ruda Śląska nie ma kancelarii adwokackich lub radcowskich.

W 4 gminach funkcjonuje podział administracyjny miasta na strefy. Mając na uwadze, iż w Gminie Opole na wysokość czynszu pobieranego od kancelarii adwokackich i radców prawnych ma wpływ lokalizacja kancelarii w danej strefie, Organ Antymonopolowy zwrócił się do tych gmin o szczegółowe informacje o wysokości czynszu i strefie, w której znajdują się kancelarie. Zebrane informacje przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Miasto	Liczba kancelarii	Strefa	Stawka czynszu zł/m ²
1.	Bytom	1	II	7,40
		1	S	11,90
		1	III	2,40
2.	Tychy	3	centrum	20,00
				21,99
				29,40
		3	I	18,10
				17,53
				14,57
3.	Katowice	11	centrum	16,50
		1	I	16,50
4.	Zabrze	3	„0”	17,16

Oplata w kwocie 33,00 zł/m², która obowiązywała w Opolu w strefie I do 31.08.2001r. w porównaniu do opłat pobieranych od kancelarii w innych miastach jest zdecydowanie wyższa, w większości przypadków dwukrotnie wyższa. Dokonując porównania czynszów pamiętać jednak należy, że tylko w Tychach i Katowicach podział miasta na strefy (cztery strefy) odpowiada podziałowi przyjętemu w Opolu. W Zabrzu ustalono cztery strefy: centrum handlowe miasta i centra dzielnic oraz dwie strefy w najbliższym sąsiedztwie centrum i peryferia, a w Bytomiu wyznaczono sześć stref. W Tychach stawka minimalna czynszu za 1m² powierzchni w strefie I wynosi w 2001r. 14,57 PLN. Kancelarie w tym mieście w strefie I w 2001r. płacą czynsz w maksymalnie w kwocie 18,10 zł/m². W Katowicach kancelaria w strefie I płaci czynsz w wysokości 16,50 zł/m². Analizując wysokość czynszu pobieranego od kancelarii w innych miastach można również zauważyć, że nawet kancelarie zlokalizowane w centrum (Bytom, Katowice, Zabrze), a więc najkorzystniej, płacą czynsz niższy od czynszu pobieranego w Opolu w strefie I. Biorąc pod uwagę wysokość czynszu pobieranego w poszczególnych miastach od kancelarii adwokackich i radcowskich uzasadnione jest twierdzenie, że czynsz w kwocie 33,00 zł/m² był nadmiernie wygórowany.

Co do wysokości czynszu obowiązującego w Opolu od 01.09.2001r., tj. w strefie I 25 zł/m², również można go ocenić jako nadmiernie wygórowany. Średnio czynsz w strefie I wynosi 17,55 zł/m², średnia stawka z uwzględnieniem czynszów pobieranych również w centrum miast wynosi 18,36 zł/m². Czynsz w wysokości 25 zł/m² jest więc także zdecydowanie wyższy od stawek w pozostałych miastach, np. od najwyższej stawki obowiązującej w strefie I w Tychach o 6,90 PLN, a od stawki obowiązującej w Katowicach o 8,50 PLN. Zauważyć można, iż za samą różnicę w wysokości czynszu wskazaną powyżej w 2001r. można wynajmować lokal na kancelarię w Gliwicach lub Bielsku-Białej.

Na brak uzasadnienia dla wysokości czynszu pobieranego od kancelarii adwokackich i radcowskich przez Gminę wskazują również okoliczności, w jakich przeprowadzono kolejne zmiany wysokości opłaty. W 2000r. w strefie I stawka czynszu dla kancelarii adwokackich i radcowskich wynosiła według tabeli bazowych stawek czynszu 15,63 zł/m². Uchwałą z dnia 21.12.2000r. ustalono dla tej grupy najemców stawkę na poziomie 48 zł/m², a następnie uchwałą z dnia 01.03.2001r. uchylono ją i zastąpiono stawką 33 zł/m², ale i ta stawka, na

skutek protestów najemców, została zmieniona i obniżona do kwoty 25 zł/m². Trudno zatem uznać, by wysokość czynszu dla kancelarii adwokackich i radców prawnych miała swoje uzasadnienie w warunkach panujących na rynku najmu lokali użytkowych, przeczy temu bowiem tak częste dokonywanie zmian w wysokości stawek czynszu i tak znaczne różnice pomiędzy wysokością stawek wprowadzanych kolejnymi uchwałami Zarządu Miasta. Ze sposobu zmiany stawek bazowych czynszu wynika, że nie zostały one dokonane w oparciu o sporządzoną kalkulację, porównanie, ponoszone koszty, lecz w oparciu o subiektywnie podjętą w oderwaniu od realiów gospodarczych decyzję. Co prawda w piśmie z dnia 27.06.2001r. (karta nr 44) Gmina podniosła, że zmiana stawek odzwierciedla wyniki porównawcze przeprowadzonego przez nią badania stawek czynszu w lokalach Opola i innych miast kraju, ale badanie Organu Antymonopolowego w aktach sprawy nie potwierdziło zasadności podwyżek nawet do poziomu 25 zł/m².

W ocenie Organu Antymonopolowego w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy zarzut bezpośredniego narzucania przez Gminę kancelariom adwokackim i radcowskim nadmiernie wygórowanego czynszu jest uzasadniony. Stąd należało orzec jak w punkcie I sentencji decyzji.

Drugą zarzucaną Gminie Opole praktyką ograniczającą konkurencję jest nadużywanie pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu lokali użytkowych poprzez narzucenie Wnioskodawcom wynajmującym lokal z przeznaczeniem na kancelarie adwokacie nowych warunków umowy najmu zwiększających stawki czynszowe, co ma na celu przyniesienie wynajmującemu nieuzasadnionych korzyści wobec braku alternatywnych lokali do wynajęcia od innych podmiotów.

Stosownie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktyką ograniczającą konkurencję jest nadużywanie pozycji dominującej polegające na narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści. Praktyka z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy ma miejsce jedynie w razie łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- narzucanie warunków umowy kontrahentowi,
- uciążliwy charakter warunków tej umowy,
- osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści przez przedsiębiorcę stosującego te praktyki.

Jak to już wykazano w uzasadnieniu punktu I sentencji decyzji w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do narzucania Wnioskodawcom warunków umowy w zakresie wysokości czynszu za wynajmowane lokale, co było możliwe dzięki zajmowaniu przez Gminę na rynku pozycji dominującej. Spełniona zatem została pierwsza z w/w przesłanek.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że fakt nie podpisania przez Państwa P. Aneksu Nr 1/2001 wprowadzającego do umowy najmu lokalu użytkowego nową stawkę czynszu nie stanowi przeszkody dla oceny proponowanych jej nowych warunków umowy w kontekście art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Dla bytu praktyki ograniczającej konkurencję nie jest konieczne wystąpienie na rynku działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów. Według utrwalonych kierunków orzecznictwa już sama możliwość wystąpienia takich skutków uzasadnia uruchomienie ustawowych sankcji, a w szczególności przewidzianej w art. 8 w zakresie nakazania zaniechania praktyk. Takie stanowisko dobitnie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.05.1997r. I CKN 114/97 wskazując, że istota rozpoznawanej sprawy nie sprowadza się do tego, czy wnoszący kasację odnosi korzyści z całości prowadzonej działalności gospodarczej, lecz do tego, czy w zawieranych umowach zastrzega sobie uzasadnione, czy nieuzasadnione korzyści. Taka sytuacja niewątpliwie ma miejsce w okolicznościach faktycznych sprawy. Chociaż umowa najmu na nowych warunkach nie doszła do skutku i strony łączy umowa w jej

dotychczasowym brzmieniu, to w razie gdyby Aneks Nr 1/2001 został podpisany przez obie strony wywołałby skutki w postaci narzucenia uciążliwych warunków umowy.

Zgromadzony materiał dowodowy potwierdza, że inne kancelarie przyjęły zmiany wynikające z aneksów, więc narzucono im uciążliwe warunki umowy.

Za uciążliwy warunek umowy należy uznać każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Ustalenia te powinny być dokonane według kryteriów obiektywnych. Należałoby tutaj w szczególności rozważyć, czy w hipotetycznej sytuacji istnienia wolnej konkurencji i tym samym swobody kształtowania przez obie strony treści umowy, podmiot narzucający takie warunki byłby je w stanie wynegocjować. Gmina przedstawiła Wnioskodawcom do podpisu Aneks Nr 1/2001 wprowadzający do umowy nową stawkę czynszu – 33 zł/m², wyższą od obowiązującej o 166%. Jak ustalono w uzasadnieniu punktu I sentencji decyzji stawka czynszu nie została ustalona w warunkach działania mechanizmów podaży i popytu, a więc przy uwzględnieniu reguł konkurencji. Narzucanie tak wysokiej stawki czynszu było możliwe dzięki silnej pozycji Gminy na rynku najmu lokali użytkowych w strefie I, w przeciwnym razie Gmina musiałaby się liczyć z możliwością utraty kontrahenta, który mógłby w takiej sytuacji zwrócić się o wynajem lokalu do jej konkurentów na rynku. Wzrost o 166% czynszu spowodowałby istotny wzrost kosztów działalności i pociągnął za sobą konieczność podwyższenia opłat za usługi prawne, co z kolei mogłoby skutkować dla kancelarii utratą pewnej liczby klientów. Przedstawienie najemcom do podpisu aneksu do umowy najmu z nową stawką czynszu w wysokości ustalonej przez Gminę należy więc ocenić jako próbę narzucenia uciążliwego warunku umowy.

Osiągane przez podmiot gospodarczy stosujący praktykę monopolistyczną z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nieuzasadnione korzyści są odpowiednikiem uciążliwych warunków umów narzuconych kontrahentowi w relacjach ekwiwalentności wzajemnych świadczeń uczestników umowy. Nieuzasadnione korzyści określają sytuację korzystniejszą od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. W sprawie będącej przedmiotem postępowania przyjęcie przez Wnioskodawców narzucanych im warunków umowy najmu doprowadziłoby do uzyskania przez Gminę nieuzasadnionych korzyści w postaci dodatkowych wpływów związanych bezpośrednio ze wzrostem czynszu. Na możliwość tą wskazuje pobieranie przez Gminę za wynajem lokali użytkowych z przeznaczeniem na kancelarie adwokackie i radcowskie nadmiernie wygórowanego czynszu, co zostało wykazane w uzasadnieniu punktu I sentencji decyzji. W piśmie z dnia 31.07.2001r. (karta nr 20) Gmina podniosła, że wpływy uzyskiwane z czynszów nie pozwalają na pokrycie kosztów eksploatacji, nie przedstawiła jednak żadnych dowodów na tą okoliczność. W związku z tym można stwierdzić, że podwyżka czynszów została oparta na subiektywnej decyzji Gminy. Zobowiązanie najemcy do zaakceptowania zmiany wysokości bazowej stawki czynszu następującej w oparciu o nieokreślone w umowie okoliczności mające rzekomo wpływ na wysokość czynszu bez zakreslenia żadnego limitu dla zastosowanych podwyżek niewątpliwie stanowi próbę narzucenia najemcom uciążliwych warunków umów mogących przynieść Gminie nieuzasadnione korzyści. (Podobnie – wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 14.02.2001r. sygn. akt XVII Ama 85/00 i 86/00).

W tym miejscu należy odnieść się do informacji przedstawionych przez Gminę w piśmie z dnia 31.07.2001r. (karta nr 19), iż jej konkurenci na rynku najmu lokali użytkowych: Bank Handlowy w Warszawie S.A., Totalizator Sportowy Sp. z o.o., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” za wynajmowane lokale pobierają czynsz w wysokości porównywalnej z wysokością czynszu ustalonego dla kancelarii adwokackich i radców prawnych przez Gminę. Wnioskodawcy w piśmie z dnia 09.08.2001r. (karta nr 23) podnieśli, iż takie ceny wskazanych konkurentów Gminy uzasadnia standard wynajmowanych przez nich lokali oraz

zakres świadczeń objętych ceną. Informacje zebrane przez Organ Antymonopolowy potwierdzają stanowisko Wnioskodawców.

Wysokość czynszu pobieranego przez Bank Handlowy uzależniona jest od standardu lokalu i jego lokalizacji (kondygnacji) oraz wyposażenia. Stawka czynszu obejmuje media dostarczane do lokalu. Lokale wynajmowane przez Bank za stawki przekraczające (...) zł/m² posiadają bardzo wysoki standard wykończenia. Ponadto cały budynek, w którym się znajdują podlega ochronie i musi być zamykany o określonej godzinie (akta RKT-4003/03/01/AW, karta nr 54, 93). Czynsz za lokale wynajmowane przez Totalizator Sportowy przy ul. Kośnego 22 obejmuje koszt mediów. Lokale mają wysoki standard wykończenia, a dwa wynajmowane pomieszczenia są umeblowane. Cały budynek jest sprzątnięty i dozorowany (akta RKT-4003/03/01/AW karta nr 72, 83, 94). Biurowiec Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” znajduje się przy ul. Krakowskiej zaliczanej do centrum, a nie do strefy I. Jeśli zaś chodzi o czynsz za lokale wynajmowane przez Spółdzielnię przy ul. Kościuszki (... zł/m²), to Organ Antymonopolowy ustalił, iż nie są to pomieszczenia biurowe, lecz salon mody, biuro podróży, restauracja, sklep przemysłowy i lokal Gazety Wyborczej „AGORA” (akta RKT-4003/03/01/AW, karta nr 39). Porównanie stawek czynszu ustalonego przez Gminę dla kancelarii ze stawkami czynszu ustalonego przez jej konkurentów nie może zatem stanowić argumentu w sprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Zgodnie z treścią art. 101 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jeżeli przedsiębiorca dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 8 Organ Antymonopolowy może nałożyć w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość od 1.000 do 5.000.000 euro, jednak nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

W myśl art. 115 wartość euro, o której mowa w przepisach ustawy, podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok nałożenia kary. Kurs ten na dzień 31.12.2000r. wyniósł 3,8544 PLN.

Gmina osiągnęła w 2000r. przychód w wysokości 315.788.590 PLN (karta nr 83). Kwota 5.000 euro według obowiązującego kursu stanowi równowartość kwoty 19.272 PLN. 10% przychodu Gminy osiągniętego w 2000r. to 31.578.859 PLN. Zatem kwota 31.578.859 PLN może stanowić maksymalną wysokość kary nałożonej na Gminę na podstawie art. 101 ust. 2 pkt 1.

Organ Antymonopolowy wymierzył karę w wysokości 5.000 euro, co stanowi równowartość 19.272 PLN i odpowiada 0,061 % kary maksymalnej. Nałożenie kary należy traktować jako podkreślenie naganności działań podmiotu dominującego w przedmiotowej sprawie, które to działania zakłócają swobodę i równość uczestników rynku. Wymiar kary ma zdaniem Organu Antymonopolowego spełnić również funkcję prewencyjną z tytułu stosowania praktyk ograniczających konkurencję sprzecznych z interesem publicznym.

Wysokość nałożonej kary pieniężnej została ustalona przy uwzględnieniu stopnia naruszenia interesu publicznoprawnego, jak też przy założeniu, iż kara ta nie ma stanowić znaczącej dolegliwości dla karanego podmiotu, a o skuteczności zastosowanych sankcji nie decyduje stopień ich surowości, lecz sama istota sankcji zwłaszcza uwypuklenie naganności stosowania wykazanej w niniejszej decyzji praktyki ograniczającej konkurencję. Decydując o nałożeniu kary Organ Antymonopolowy wziął pod uwagę także możliwości finansowe adresata decyzji. Kary pieniężne stosowane są w sytuacjach, gdy zachowanie przedsiębiorcy nie tylko jest bezprawne, ale można także sprawcy przypisać winę w znaczeniu subiektywnym. Analizując kwestię winy Gminy Opole należy stwierdzić, iż jako podmiot o wieloletnim doświadczeniu zajmujący się prowadzeniem działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych Gmina

powinna zdawać sobie sprawę, iż nie może wykorzystywać swej pozycji na rynku do narzucania kontrahentom nadmiernie wygórowanych czynszu, którego nie przyjęliby mając zapewnioną możliwość wyboru innego świadczeniodawcy.

Zgodnie z art. 104 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy. Na decyzję o nałożeniu kary wpłynął zatem również fakt, iż Gmina po raz kolejny wykorzystując swoją pozycję na rynku narusza zasady konkurencji i stosuje praktyki ograniczające konkurencję. Pierwszą decyzją nakazującą Gminie zaniechanie stosowania praktyk określonych w art. 5 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym (tekst jedn. Dz.U. z 1995r. Nr 80, poz. 405) Organ Antymonopolowy wydał w 1996r., gdy Gmina Opole - Miejski Zarząd Budynków nadużywała pozycji dominującej na rynku narzucając uciążliwe warunki umów najmu lokali użytkowych dotyczące zasad partycypacji w kosztach remontu kapitalnego budynku przynoszące Miejskiemu Zarządowi Budynków nieuzasadnione korzyści oraz uzależniając kontynuację umów najmu lokali użytkowych od spełnienia przez wynajmujących nie związanego z przedmiotem umowy świadczenia w postaci pokrycia kosztów remontu kapitalnego, którego nie spełniliby mając zapewnioną możliwość wyboru.

W tej sytuacji Organ Antymonopolowy kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk ograniczających konkurencję na rynku przez Gminę Opole uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla Gminy, aby w przyszłości nie dochodziło do podobnych zachowań, zmierzających do wykorzystywania zajmowanej pozycji na rynku kosztem konsumentów.

W związku z powyższym należało orzec jak w punkcie III sentencji decyzji.

Karę należy wpłacić na konto UOKiK w Warszawie w NBP o/o Warszawa 1010 1010-7878-223-1.

Od niniejszej decyzji stronom 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.

W związku z wnioskiem Państwa Ireny i Seweryna P. prowadzących Indywidualne Kancelarie Adwokackie o zwrot kosztów postępowania (karta nr 256) Organ Antymonopolowy zważył co następuje.

Zgodnie z art. 75 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 69 ust. 1 w postępowaniu wszczętym na wniosek strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić drugiej stronie, na jej żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym także koszty opinii biegłych i instytutów naukowych. Art. 69 ust. 2 wskazuje, iż do niezbędnych kosztów postępowania prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem lub radcą prawnym, zalicza się poniesione przez nią koszty jej przejazdów lub przejazdów pełnomocnika do siedziby Prezesa Urzędu.

Wnosząc o wszczęcie postępowania antymonopolowego Państwo Irena i Seweryn P. uiścili opłatę od wniosku w kwocie 500 PLN (karta nr 7). Powyższy koszt poniesiony przez Wnioskodawców uznać należy za niezbędny do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, zatem wniosek o zwrot opłaty został uwzględniony. Stąd postanowiono, jak w punkcie IV sentencji decyzji.

Stosownie do art. 78 ust. 6 w związku z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów na postanowienie w sprawie kosztów służy stronie zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Katowicach w terminie tygodnia od dnia jego doręczenia.

Dyrektor Delegatury
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów w Katowicach
Alicja Kral