

**PREZES**  
**URZĄDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA W POZNANIU**

---

61-851 Poznań, ul. Zielona 8  
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax. (0-61) 851-86-44  
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

---

Poznań, dnia 31.10.2001 r.

RPZ – 565/3/01/MW/

**DECYZJA Nr RPZ - 24/2001**

1. Na podstawie art. 9 w zw. z art. 8 ust. 2 pkt.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie interesów konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz.U. nr 122 z 2000 r. poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, **uznaje się za praktykę ograniczającą konkurencję nadużywanie pozycji dominującej na rynku, przez Gminę i Miasto Witkowo** polegające na narzucaniu dzierżawcom terenów rekreacyjnych położonych na obszarze Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie uciążliwych warunków umów dzierżawy gruntów poprzez zawyżanie czynszu dzierżawnego co przynosi tej Gminie nieuzasadnione korzyści **i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**
2. Na podstawie art.75 w związku z art.69 ust.1 i 2 ww. ustawy nakazuje się Gminie i Miastu Witkowo zwrot kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie w wysokości 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych.

**Uzasadnienie**

Decyzją nr RPZ – 5/2000 z dnia 14 stycznia 2000r. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Poznaniu odmówił uwzględnienia żądania Stowarzyszenia Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie (zwanej dalej Stowarzyszeniem) w przedmiocie stwierdzenia i nakazania zaniechania Gminie i Miastu Witkowo (zwanej dalej Gmina Witkowo) stosowania praktyk monopolistycznych określonych w art. 5 ust.1 pkt 3 i 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. Nr 52 z 1999r. poz.547), polegającej na narzucaniu uciążliwych warunków umów przynoszących Gminie Witkowo nieuzasadnione korzyści, w zakresie czynszów i innych obowiązków dzierżawców, a ponadto polegającej na

uprzywilejowaniu jednej z grup dzierżawców (dawnych jednostek gospodarki uspołecznionej), wyrażającym się w zaniżeniu czynszów tym podmiotom.

Rozpoznając zarzuty Stowarzyszenia Urząd uznał, iż:

- a) rynkiem produktowym jest dzierżawa gruntów nad jeziorami,
- b) rynkiem geograficznym zaś jest teren pojezierzy zachodnio - centralnej Polski, tj. pojezierza lubuskiego, wielkopolskiego i kujawskiego i obejmuje on obszar w województwach: zielonogórskim, poznańskim, leszczyńskim, zachodniej części bydgoskiego i zachodniej części wrocławskiego.

Określając rynek w ww. sposób Urząd ustalił, iż poza zainteresowaną Gminą uczestnikami tego rynku są wszystkie podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wydzierżawiania gruntów w ośrodkach wypoczynkowych położonych nad jeziorami m.in. Mikołowie, Kórniku, Stęszewie, Osiecznej, Boszkowie itd. Tym samym w ocenie Urzędu Gmina na rynku relewantnym nie zajmuje pozycji monopolistycznej czy też dominującej.

Od decyzji tej odwołanie wniosło Stowarzyszenie Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, podnosząc iż Urząd posłużył się dowolną i podręcznikową definicją rynku, w sposób oderwany od rzeczywistości i nielogiczny, zakreślając granice rynku w taki sposób, aby wykazać, że Gmina nie ma cech podmiotu dominującego. Ponadto strona odwołująca podniosła, iż rolą prawa antymonopolowego jest ochrona zbiorowych interesów konsumenckich bez względu na miejsce zamieszkania dzierżawców i inne cechy osobiste dzierżawców.

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2001r., sygn. akt XVII Ama 52/00, Sąd Antymonopolowy uchylił decyzję Urzędu, uznając iż Urząd przyjął złe założenia do ustalenia rynku relewantnego. W ocenie Sądu rynek relewantny należy określić jako obszar gruntów położonych nad jeziorem Niedzięgiel gm. Witkowo. Jest to bowiem produkt jednego rodzaju który poprzez swoje szczególne właściwości, przeznaczenie i funkcje użytkowe odróżnia się od innych towarów. Zdaniem Sądu w rozpatrywanej sprawie rozróżnić należało rynek gruntów położonych nad jeziorem Niedzięgiel i rynek gruntów położonych w jego oddali. Konkludując Sąd uznał, iż Urząd zbyt szeroko określił zakres rynku relewantnego przyjmując, iż jest to teren pojezierzy zachodnio- centralnej Polski: pojezierza lubuskiego, wielkopolskiego i kujawskiego, tj. obszar dawnych województw: zielonogórskiego, poznańskiego, leszczyńskiego, bydgoskiego i wrocławskiego.

Wobec uchylenia przez Sąd Antymonopolowy decyzji, pismem z dnia 17 kwietnia 2001 r. Urząd skierował do Wnioskodawcy zapytanie, czy i w jakim zakresie podtrzymuje on swój wniosek o wszczęcie postępowania przeciwko Gminie Witkowo.

Pismem z dnia 19 maja 2001r. Wnioskodawca podtrzymał swój wniosek, jednocześnie wnosząc o uznanie, iż przedmiotowe umowy dzierżawy i najmu w części ustalającej paręset procentowy wzrost czynszu są nieważne.

Uwzględniając stanowisko Wnioskodawcy oraz treść uzasadnienia wyroku, w dniu 29 maja 2001r. Urząd ponownie wszczął postępowanie administracyjne przeciwko Miastu i Gminie Witkowo, powiadamiając o tym fakcie władze tej Gminy.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15.12.2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U.Nr 122 z 2000r., poz.1319) Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zakwalifikował działanie Gminy Witkowo jako naruszenie art.8 ust.2 pkt.6 ww. ustawy.

Zgodnie bowiem z art.113 ww. ustawy postępowania wszczęte na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów prowadzi się na podstawie przepisów nowej ustawy.

### **Po ponownym rozpoznaniu sprawy Urząd ustalił, co następuje:**

W 1993r. czynsz dzierżawny dla umów zawartych na 10 lat wynosił 460 st. zł za m<sup>2</sup> miesięcznie, w przypadku gdy teren zabudowany był domkiem rekreacyjnym i 1000 st. zł za m<sup>2</sup> miesięcznie dla terenów wykorzystywanych dla działalności handlowo-usługowej. Uchwałą nr 180/93 Zarządu Gminy i Miasta Witkowo podwyższono czynsz dzierżawny dla pierwszej grupy dzierżawców do kwoty 667 st. zł miesięcznie za m<sup>2</sup> i 2000 st. zł miesięcznie za m<sup>2</sup> dla dzierżawców prowadzących działalność handlową. Dla wszystkich nowo zawieranych w 1993 r. umów uchwała niniejsza ustaliła czynsz w wysokości 70.000 st. zł za m<sup>2</sup> dla powierzchni zabudowanej rocznie, a dla powierzchni niezabudowanej 1000 st. zł za m<sup>2</sup> na rok. Uchwałą nr 249/94 podwyższono czynsz dzierżawny dla umów zawieranych w 1986r. na 10 lat do kwoty 900 st. zł miesięcznie, oraz do kwoty 25.000 st. zł za m<sup>2</sup> miesięcznie dla umów dotyczących działalności handlowej. Dla wszystkich nowo zawieranych w 1994r. umów niniejsza uchwała ustaliła czynsz w wysokości 94.500 st. zł za m<sup>2</sup> powierzchni zabudowanej na rok, a dla powierzchni niezabudowanej 1350 st. zł za m<sup>2</sup> na rok. Uchwałą nr 50/194a/96 z dnia 11.12.1996r. Zarząd Gminy ujedynolicił stawki czynszu dla wszystkich zawieranych w 1997r. umów i ustalił go w wysokości 14 zł za m<sup>2</sup> powierzchni zabudowanej na rok, a dla powierzchni niezabudowanej 0,23 zł za m<sup>2</sup> na rok. W wyniku powyższej uchwały niektórzy dzierżawcy płacili od początku 1997r. czynsz wyższy o kilkaset procent, w stosunku do czynszu płaconego jeszcze w 1996r.

Przedstawiciele Stowarzyszenia od początku roku 1997r. brali udział w posiedzeniach Zarządu Gminy starając się negocjować warunki umów dzierżawy. Zdaniem Stowarzyszenia ich uwagi i spostrzeżenia nie miały wpływu na treść umów oraz na wysokość stawek czynszu dzierżawnego. Dzierżawcy w większości podpisali przedłożone im przez Gminę umowy. W przypadku braku zgody na przyjęcie umowy Gmina żądała bowiem demontażu domku i opuszczenia terenu ośrodka. Członkowie Stowarzyszenia przyznają wprawdzie Gminie prawo do podniesienia wartości podstawowego czynszu jednakże, nie więcej niż o 20% w stosunku do poprzedniego. Stowarzyszenie wskazało również, iż przy ustalaniu przez Gminę czynszu w 1997r. zastosowano do podmiotów – dzierżawców, którzy wykorzystywali posiadaną substancję dla działalności gospodarczej i pobierania korzyści obniżki o 50% ustalonego w tym roku czynszu (np. Zakłady Przemysłu Meblowego, MPK Poznań), co ich zdaniem narusza przepisy ustawy.

W toku przeprowadzonego przez Urząd postępowania administracyjnego zbadano również stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> gruntów wydzierżawianych na cele rekreacyjne

1. w obrębie jeziora Niedziegieł
2. w wybranych miejscowościach atrakcyjnych dla dzierżawiących grunty, ze względu na położenie i oddalenie od miast.

W tym celu zebrano materiał porównawczy.

Wysokość obowiązujących w latach 1996-1999 oraz 2000-2001 stawek rocznego czynszu dzierżawnego brutto (łącznie z VAT) za 1m<sup>2</sup> gruntu, pobieranego przez podmioty, które wydzierżawiają grunty na cele rekreacyjne obrazuje poniższa tabela:

Nazwa miejscowości	Stawki czynszu dzierżawnego w latach 1996-1999	Stawki czynszu dzierżawnego w latach 2000- 2001
<b>Kórnik</b>	[usunięto]	– 1,22 zł
<b>Zaniemyśl</b>	0,30 zł w latach 1997-1999	– 0,40 zł w 2000r., – 0,44 zł w 2001r.
<b>Skoki (Sławica)</b>	– 0,6 zł	– 0,6 zł
<b>Lasy Państwowe*</b>	Za powierzchnie niezabudowane dla wszystkich użytkowników – 0,50 zł w I półroczu 1996r., – 0,49 zł w II półroczu 1996r., – 0,49 zł w 1997r., – 0,42 zł w 1998r., – 0,34 zł w 1999r., za powierzchnie zabudowane obiektami nietrwałymi – od 0,64 zł do 5,03 zł w I półroczu 1996r., – od 0,62 zł do 4,92 zł w II półroczu 1996r., – od 0,52 zł do 4,10 zł w 1997r., – od 0,54 zł do 4,22 zł w 1998r., – od 0,43 zł do 3,35 zł w 1999r.	za powierzchnie niezabudowane dla wszystkich użytkowników – 0,32 zł w 2000r., – 0,33 zł w 2001r., za powierzchnie zabudowane obiektami nietrwałymi – od 0,41 zł do 3,21 zł w 2000r., – od 0,42 zł do 3,33 zł w 2001r.
<b>Jankowo Dolne (Gmina Gniezno)</b>	– 2,67 zł w 1996r., – 3,13 zł w 1997r., – 3,43 zł w 1998r., – 3,94 zł w 1999r.	– 4,67 zł dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej
<b>Ślesin</b>	– 2,34 zł w 1996r. (dla osób fizycznych i prawnych) – od 0,88 zł do 2,05 zł dla jednostek gospodarki społecznej w latach 1997-1998 stawki czynszu dzierżawnego uległy podwyższeniu w granicach od 10% do 15 % (dla osób fizycznych i prawnych) – 10 zł w 1999r. za powierzchnię zabudowaną – 0,40 zł w 1999r. za powierzchnię niezabudowaną	– 11,00 zł za powierzchnię zabudowaną – 0,44 zł za powierzchnię niezabudowaną
<b>Strzelno (Ośrodek w Przyjezierzu)</b>	– 1,50 zł w 1996r., – 2,00 zł w 1997 r., – 2,50 zł w 1998r., – 2,80 zł w 1999r.	– 3,50 zł
<b>Powidz</b>	– od 0,98zł do 2,00 zł w latach 1995 –2001 (ośrodek wypoczynkowy w miejscowości Przybrodzin) dla osób prawnych – od 0,19 do 0,25 zł w latach 1995-2001 (ośrodek wypoczynkowy Spółdzielni	

	Inwalidów) dla osób prawnych – od 0,19 zł do 0,25 zł za m <sup>2</sup> w latach 1996-2000 (ośrodek wypoczynkowy w miejscowości Ostrowo Stare) dla osób fizycznych	
<b>Witkowo (Ośrodek Wypoczynkowy w Skorzęcinie)</b>	– od 13,66 zł do 15,94 zł powierzchnie zabudowane w 1997r. – od 0,23 zł do 0,11 zł powierzchnie niezabudowane w 1997r.	– 17,10 zł za powierzchnie zabudowane na cele rekreacyjno- wypoczynkowe – 0,31 zł za powierzchnie niezabudowane na cele rekreacyjno- wypoczynkowe

\*W przypadku Lasów Państwowych stawki są jednolite we wszystkich gminach, w których, wydzielane są grunty na cele rekreacyjne, w tym również w Skorzęcinie i Powidzu.

Urząd zwrócił także do innych gmin takich jak: Trzemeszno, Pakość, Skulsk, Jeziora Wielkie, Orchowo, Ostrowite, Słupca, Kłędzko, Łubowie, Gościeszyn, Kruszwica, Wilczyn, Pobiedziska, Żerków, Wągrowiec, o przesłanie informacji dotyczących wysokości stawek czynszu dzierżawnego. Powyższe gminy odpisały, iż nie dysponują terenami nad jeziorami, bądź nie wydzielają gruntów na cele rekreacyjne.

#### **Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zważył co następuje:**

Art.8 ust.2 pkt.6 ww. ustawy stanowi, iż nadużywanie pozycji dominującej polega w szczególności na narzucaniu uciążliwych warunków umów przynoszących przedsiębiorcy narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści.

Dla stwierdzenia naruszenia tego przepisu konieczne jest łączne wystąpienie trzech przesłanek:

- narzucaniu warunków umów,
- uciążliwych warunków,
- osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści przez przedsiębiorcę kosztem innych podmiotów.

Narzucanie uciążliwych warunków musi mieć charakter przymusowy, wymuszony przez przedsiębiorcę władzą rynkową wynikającą z pozycji zajmowanej na rynku.

Za uciążliwy warunek umowy należy uznać warunek oznaczający dla jednej ze stron ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju.

Osiąganie nieuzasadnionych korzyści przez podmiot stosujący praktykę monopolistyczną z art.8 ust.2 pkt.6 ww. ustawy powinno być dokonywane kosztem innych podmiotów i pozostawać w normalnym związku przyczynowym z narzuconymi podmiotom uciążliwymi warunkami.

Ponieważ narzucanie uciążliwych warunków umowy może mieć miejsce w sytuacji, gdy mamy do czynienia z faktyczną władzą rynkową podmiotu narzucającego, punktem wyjściowym w niniejszej sprawie stało się dokładne wyodrębnienie rynku oraz ustalenie pozycji dominującej zajmowanej na nim przez Gminę Witkowo.

Istotne znaczenie ma tutaj ocena Sądu Antymonopolowego wyrażona w wyroku z dnia 5 stycznia 2001r. Wyrok ten zapadł pod rządem poprzedniej ustawy z dnia 24 lutego 1990 r.,

gdzie Sąd mógł uchylić decyzję Urzędu i de facto przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, jeżeli tylko wnioskodawca podtrzymał swój wniosek o wszczęcie postępowania.

Wprawdzie przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie znajduje wprost zastosowania art. 386 § 6 kpc, (który stanowi, że ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku drugiej instancji wiążą sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy), tym nie mniej trudno pominąć ocenę Sądu dotyczącą rynku właściwego w sytuacji całkowitego zakwestionowania argumentów Urzędu przedstawionych w pierwszej decyzji. Urząd zatem za Sądem Antymonopolowym przyjął, iż rynkiem relewantnym jest udostępnianie terenów położonych w najbliższym otoczeniu jeziora Niedzięgiel gm. Witkowo, poprzez zawieranie umów dzierżawy działek wykorzystywanych na cele rekreacyjne. W zakres rynku produktywnego nie wchodzi wydzierżawianie gruntów dla celów prowadzenia działalności gospodarczej, związanej z usługami na rzecz osób wypoczywających nad tym jeziorem. Podstawą wyłączenia umów dzierżawy tych terenów są zarówno przeznaczenie terenu jak i znacząco wyższe stawki czynszu pobierane od tych dzierżawców. Na tak określonym rynku Gmina Witkowo zajmuje pozycję zbliżoną do monopolistycznej, albowiem poza niewielką powierzchnią terenu wydzierżawianą przez Nadleśnictwo Gniezno reszta gruntów należy do Gminy i jest przez nią wydzierżawiana. To pozwala na rozpatrywanie jej działań pod kątem naruszania art.8 ust.2 pkt.6 ustawy.

Przechodząc do oceny zaistnienia przesłanek o których mówi art.8 ust.2 pkt.6 ustawy należy stwierdzić, że:

1. nie ma wątpliwości, że warunki umów dotyczących dzierżawy gruntów zostały narzucone. Co prawda Stowarzyszenie działające w interesie użytkowników brało udział w posiedzeniach Zarządu Gminy, ale układ ten nie miał jakichkolwiek cech negocjacji stawek czynszów. Należy podkreślić, że właściciele domków letniskowych podpisując umowy działali w warunkach przymusu. W przypadku bowiem nie podpisania umowy Gmina żądała zdemontowania domku oraz opuszczenia terenu ośrodka, co groziło dla właścicieli niepowetowaną szkodą, zważywszy na znaczną wartość domków. Ponadto użytkownicy są silnie związani z Ośrodkiem w Skorzęcinie nie tylko poprzez poczynione przez nich nakłady na domki rekreacyjne ale także na infrastrukturę. Te powiązania jak podkreślił Sąd Antymonopolowy powodują, że dzierżawcy nie mogą przenieść tego dorobku bez uciążliwości finansowych i psychicznych zważywszy, iż z gruntami tymi są związani od lat 60-tych.
2. Oceniając czy warunki określone w umowie mają charakter uciążliwy należy podkreślić w pierwszym rzędzie, iż trudno to stwierdzić w oparciu o kalkulację kosztorysową stawek czynszu. W ocenie Urzędu, opartej na utrwalonym orzecznictwie Sądu Antymonopolowego jest to metoda zawodna, gdyż podmiot posiadający pozycję monopolistyczną ma zawsze możliwość takiego skalkulowania opłat, że trudno stwierdzić, które koszty są rzeczywiście uzasadnione. Ponadto Gmina Witkowo, pomimo wezwań Urzędu nie przekazała kalkulacji wysokości czynszów. Urząd uzyskał jedynie dane dotyczące kosztów funkcjonowania Ośrodka, a także przychody osiągnięte z tytułu jego prowadzenia. Te ogólne dane nie pozwalają na ustalenie stawek czynszu, są trudne do weryfikacji, a dodatkowo były kwestionowane przez stronę przeciwną. Z tych względów Urząd posłużył się metodą najbardziej obiektywną - metodą porównawczą, która została przedstawiona w pierwszej części uzasadnienia. Z porównania stawek czynszów stosowanych przez Gminę

Witkowo oraz inne gminy o podobnych walorach rekreacyjnych wynika, iż te stosowane przez Gminę Witkowo są niewspółmiernie wysokie.

W 1997r. stawka czynszu dzierżawy gruntu w Ośrodku Wypoczynkowym w Skorzecinie wynosił 14 zł za m<sup>2</sup> dla powierzchni zabudowanej oraz 0,23 zł za m<sup>2</sup> dla powierzchni niezabudowanej, podczas gdy w innych miejscowościach stawki kształtował się następująco:

- u dysponentów terenów, u których wysokość czynszu nie zależy od tego, w jakiej części działka jest zabudowana od 0,19 zł za m<sup>2</sup> do 2,67 zł za m<sup>2</sup>,
- u dysponentów, którzy różnicują stawki czynszu dla terenów zabudowanych i niezabudowanych: od 0,40 zł za m<sup>2</sup> do 0,49 zł za m<sup>2</sup> dla terenów niezabudowanych oraz od 0,52 zł za m<sup>2</sup> do 4,10 zł za m<sup>2</sup> dla terenów zabudowanych.

To samo porównanie stawek czynszu w roku 2001 przedstawia się następująco:

- Gmina Witkowo: 0,31 zł za m<sup>2</sup> za teren niezabudowany i 17,10 zł za m<sup>2</sup> za teren zabudowany,
- dysponenti nie różnicujący stawek: od 0,44 zł za m<sup>2</sup> do 4,67 zł za m<sup>2</sup>,
- dysponenti, u których wysokość czynszu zależy od stopnia zabudowy działek: od 0,33 zł za m<sup>2</sup> do 0,44 zł za m<sup>2</sup> za teren niezabudowany i od 3,33 zł za m<sup>2</sup> do 11,00 zł za m<sup>2</sup> za teren zabudowany.

Już porównanie poziomu stawek wskazuje, iż są one w Gminie Witkowo najwyższe. Jednak fakt, iż część dysponentów gruntów stosuje różne stawki czynszu dla terenów zabudowanych i niezabudowanych, inna zaś stosuje jedną stawkę czynszu ogranicza ich porównanie. Właściwsze jest więc porównanie hipotetycznych kwot czynszu, jakie zobowiązani byłiby zapłacić wnioskodawcy wydzierżawiającym, gdyby dzierżawili tereny w innych ośrodkach. Przykładowo dla działki o powierzchni 122,3 m<sup>2</sup> zabudowanej domkiem o pow. 62,5 m<sup>2</sup> dzierżawca w 1997r. w Zaniemyślu płaciłby 36,69 zł, w Strzelnie 244,6 zł, w Ślesinie 330,2zł zaś w Skorzecinie płaci 1712,2 zł. W 2001 r. czynsz dzierżawny wynosiłby odpowiednio w Zaniemyślu 53,8 zł, w Strzelnie 429,8 zł, w Ślesinie 1345,3zł, w Kórniku 149,20 zł zaś w Skorzecinie 2091,3zł. Na tej podstawie zasadne jest stwierdzenie, że stawki stosowane przez Gminę Witkowo mają charakter uciążliwy.

3. Nieuzasadnione korzyści określają sytuację korzystniejszą od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. W ocenie Urzędu w tym przypadku jest to różnica pomiędzy czynszem, który został narzucony, a czynszem, który Gmina byłaby w stanie uzyskać gdyby działała zgodnie z prawem, a w szczególności negocjując stawki z przedstawicielami dzierżawców. Najniższe stawki w 1997r. stosowane przez gminy sąsiednie wynosiły 0,6 zł za m<sup>2</sup> powierzchni, najwyższe zaś sięgały 4,10 zł za m<sup>2</sup>. Z powyższego porównania wynika, iż nawet najwyższe stosowane przez inne gminy są niewspółmiernie niższe od tych stosowanych przez Gminę Witkowo.

Reasumując spełnione zostały wszystkie przesłanki określone w art.8 ust.2 pkt.6 ww. ustawy.

Należy ponadto stwierdzić, że działania Gminy Witkowo miały charakter powszechny i dotknęły bez wyjątku wszystkich dzierżawców (wszystkich uczestników rynku po stronie popytowej). Nie ma zatem wątpliwości, że w niniejszej sprawie naruszony został interes

publicznoprawny wymagający interwencji Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w trybie ww. ustawy.

Odnosząc się do pozostałych żądań wnioskodawcy zawartych w wniosku o wszczęcie postępowania z dnia 31.05.1999r., który został podtrzymany podkreślić należy, że Urząd nie posiada kompetencji do stwierdzenia nieważności umów dzierżawy w części odnoszącej się do czynszu i ustalających zobowiązania dzierżawców w sposób sprzeczny z prawem i przyjętymi zwyczajami. Zgodnie z art.8 ust.3 ww. ustawy czynności prawne będące przejawem nadużywania pozycji dominującej są w całości lub odpowiedniej części nieważne. Do deklaratywnego stwierdzenia nieważności tych umów powołane są natomiast sądy powszechne.

Odnosnie żądań dotyczących określenia kwoty nienależnej i kwoty dodatkowej oraz ustalenia wysokości i czasu trwania czynszu dzierżawnego zaznaczyć również należy, iż Urząd ma obecnie kompetencje jedynie w zakresie stwierdzenia i nakazania i zaniechania stosowania praktyk monopolistycznych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.75 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. Nr 122 z 2000r., poz. 1319) w związku z § 3.1. oraz § 20 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 1997r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych.(Dz.U. Nr 154, poz.1013 z późn. zm.).

Wykonując decyzję Gmina powinna podjąć negocjacje z przedstawicielami dzierżawców i ustalić czynsz dzierżawy z poszanowaniem zasad ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej. Nic nie stoi na przeszkodzie aby w negocjacjach pomocniczym materiałem co do wysokości czynszu były ustalenia Urzędu w tym zakresie.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Poznaniu.

Od postanowienia o kosztach postępowania służy stronom zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sadu Antymonopolowego, w terminie siedmiu dni od doręczenia, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatura w Poznaniu.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Poznaniu  
Edward Stawicki

Otrzymują:

1) Gmina i Miasto Witkowo  
62-425 Witkowo, ul. Gnieźnieńska1

2) Stowarzyszenie Użytkowników Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie  
za pośrednictwem  
Kancelarii Radcy Prawnego  
Piotra Izydorka  
Ul. Zmartwychwstańców 9  
61-501 Poznań