

**Prezes  
Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów**

**Delegatura Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
w m. st. Warszawie**

RWA- 59/2/224/2001/IP

Warszawa, dn. 25 maja 2001r.

**DECYZJA Nr RWA – 31/2001**

Na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **odmawia się** wszczęcia na wniosek UNIKAT Konowrocki, Warpechowska, Widuch Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie postępowania antymonopolowego przeciwko Polam Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie oraz NFI Octava S.A. z siedzibą w Warszawie, Polam Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

**UZASADNIENIE**

W dniu 28 lutego 2001r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynął wniosek spółki UNIKAT s.c. z siedzibą w Warszawie, obecnie UNIKAT Konowrocki, Warpechowska, Widuch Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej: Wnioskodawcą lub Unikat) o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie nakazania spółkom Polam Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, NFI Octava S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Polam Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej również: Spółkami) zaniechania praktyk monopolistycznych określonych w art. 4 pkt 1, art. 4 pkt 2, art. 4 pkt 5, w art. 5 ust.1 pkt 6 oraz w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 547 z póź. zm.).

W swoim wniosku Unikat nawiązuje do prowadzonej wcześniej z Prezesem Urzędu korespondencji. W dniu 29 stycznia 2001r. do Prezesa Urzędu wpłynęło pismo Unikat, zawierające zastrzeżenia dotyczące zgłoszonego i rozpatrywanego przez Prezesa Urzędu zamiaru łączenia spółek: Polska Trust Sp. z o.o. i Mostostal Invest Sp. z o.o. Przedmiotem zastrzeżeń Wnioskodawcy był fakt, iż Polska Trust Sp. z o.o. zataiła,

że wnoszony przez nią majątek w postaci nieruchomości przy ul. Prostej 69 jest obciążony zobowiązaniami do dnia 20 grudnia 2006r. na rzecz: Skarbu Państwa, Polam Warszawa S.A.

i Unikat. Przedmiotowe zobowiązania – jak wskazywał Unikat - zostały zastrzeżone w KW 142760 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W księdze tej nadal, w dacie 20 grudnia 2000r., jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa i Polam Warszawa S.A. Unikat zarzucił ponadto spółkom: Polam Warszawa S.A., Polska Trust Sp. z o.o., Mostostal Invest Sp. z o.o., Mostostal Warszawa Sp. z o.o., PFE Trading Limited, Mc Connel Investments LLC, Motozbyt S.A., Acciona działanie w porozumieniu m.in. objętym umową o restrukturyzacji Polska Trusk Sp. z o.o. z dnia 17 października 2000r. przez osoby pełniące tam funkcje kierownicze tj. Pana Neila Balfoura i Pana Włodzimierza Soporka w celu m.in. osiągnięcia nieuzasadnionych korzyści przez przedsiębiorcę narzucającego - Pana Neila Balfoura oraz zwolnienia spółki Polska Trust Sp. z o.o. i nieruchomości przy ul. Prostej 69 od realizacji umów ze Skarbem Państwa i Unikat.

Pismem z dnia 7 lutego 2001r. Prezes Urzędu wezwał Unikat do przedstawienia szczegółowego opisu praktyk rynkowych stosowanych przez wskazanych w piśmie przedsiębiorców w kontekście przepisów rozdziału 2 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów oraz wskazania rynku (produktowego i geograficznego), którego te praktyki miałyby dotyczyć. Zawarte w piśmie informacje, jak również załączone publikacje prasowe nie pozwoliły bowiem na określenie w odniesieniu do jakich praktyk monopolistycznych miałyby nastąpić wszczęcie postępowania antymonopolowego.

W opinii Unikat (pismo z dnia 26 lutego 2001r.), nie ulega najmniejszej wątpliwości,

iż podpisując w dniu 17 października 2000r. „Umowę restrukturyzacji dotyczącą Polska Trusk Sp. z o.o.” spółki Polska Trusk Sp. z o.o. oraz Mostostal Invest Sp. z o.o. miały na celu ograniczenie dostępu do rynku współnikom spółki cywilnej Unikat a nawet wyeliminowanie ich z rynku i naruszyły w ten sposób art. 4 pkt 4 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów. Wnioskodawca w celu potwierdzenia ww. zarzutu powołuje się na oświadczenia prasowe przedstawicieli grupy kapitałowej Mostostal, z których wynika, iż „grupa Mostostal przejmie kontrolę nad atrakcyjną działką w centrum Warszawy, na której powstanie projekt developerski o wartości 48 mln

USD”. Przejęcie kontroli i realizacja projektu przez Mostostal i spółkę Polska Trust Sp. z o.o. możliwa jest jednak dopiero po eliminacji z rynku wspólników spółki Unikat, która jest w posiadaniu znaczącej części nieruchomości przy ul. Prostej 69, co zostało potwierdzone wpisem do księgi wieczystej.

Unikat podnosi iż, praktyki monopolistyczne, o których mowa w art. 4 ust. 4 ww. ustawy, w stosunku do wspólników spółki Unikat ujawniają się również w szeregu porozumień i umów, których celem było przejęcie majątku Polam Warszawa S.A.

i wyeliminowanie tej spółki z rynku. Powyższe umowy i porozumienie Wnioskodawca załączył do wniosku o wszczęcie postępowania z dnia 27 lutego 2001r. Eliminując z rynku spółkę Polam Warszawa S.A. podmioty stosujące praktyki monopolistyczne zmierzają również pośrednio do wyeliminowania z rynku Wnioskodawcy. Bowiem zgodnie z umową o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania podpisaną przez Skarb Państwa

i Polam Warszawa S.A. z dnia 20 grudnia 1996 r. oraz umową przeniesienia własności przedsiębiorstwa z dnia 8 lipca 1998 r. na spółce Polam Warszawa S.A. ciąży do 20 grudnia 2006r. obowiązek kontynuowania działalności zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Hutnicze Metali Wysokotopliwych POLAM Warszawa, w tym m.in. obowiązek kontynuowania umowy zarządu z dnia 20 października 1994, której stroną jest Unikat.

Wraz z wyeliminowaniem z rynku spółki Polam Warszawa S.A. zniknie podmiot, od którego Skarb Państwa może żądać wykonania zobowiązań związanych ze zlikwidowanym przedsiębiorstwem państwowym ZHMW Polam Warszawa, w tym oczywiście wynikających z umowy zarządu ze spółką Unikat.

Skarżeni przedsiębiorcy częściowo zrealizowali swój zamiar, spółka Polam Warszawa S.A. przekazała Polska Trust Sp. z o.o. w posiadanie nieruchomości przy ul. Prostej 69

w Warszawie, przez co faktycznie zaprzestała wykonywać łączącą ją z Wnioskodawcą przedmiotową umowę zarządu. Zaprzestała tym samym kontynuacji działalności ZHMW „Polam”.

Wnioskodawca podkreśla, iż praktyki monopolistyczne przejawiające się w dążeniu do wyeliminowania Unikat są stosowane przez ww. przedsiębiorców od 1996r., począwszy od błędnego wypowiedzenia Umowy Zarządu nieruchomością przy ul. Prostej 69. Sprawa ta była badana przez Ministra Skarbu Państwa, w trybie nadzoru właścicielskiego. Skarb Państwa uznał wtedy wypowiedzenie umowy za bezzasadne. Spółka Polam Warszawa S.A. wycofała złożone wypowiedzenie, nie wykonała jednak pozostałej części zaleceń Ministra Skarbu Państwa, w szczególności nie sporządziła prawidłowych protokołów przekazania pomieszczeń i nie przedstawiła rzetelnego rozliczenia długu. Niewykonanie dyspozycji wydanych przez Ministra Skarbu Państwa w ramach nadzoru właścicielskiego trwa do dziś. Ani spółka Polam Warszawa S.A., ani Polam Nieruchomości Sp. z o.o., do której Polam Warszawa S.A. wniósł aportem wynajętą przez Wnioskodawcę nieruchomość przy ul. Prostej 69, ani wreszcie Polska Trusk Sp. z o.o. (która przejęła spółkę Polam Nieruchomości Sp. z o.o.) nie sporządziły rozliczeń długu

Polam S.A. w stosunku do Unikat. Polam Warszawa S.A. nie sporządził również właściwych protokołów zdawczo – odbiorczych pomieszczeń w budynku nr 2 przy ul. Prostej 69. Bez tych protokołów Polska Trust Sp. z o.o. nie może samodzielnie ustalić wysokości czynszu najmu jaki Unikat powinien odprowadzić zgodnie z umową zarządu z dnia 29 października 1994 r. Wnioskodawca podkreśla, iż brak prawidłowych protokołów jest świadomym działaniem, zmierzającym do nieuczciwego kształtowania cen.

Wnioskodawca podnosi ponadto, iż spółka Polska Trust Sp. z o.o. w stosunkach z Unikat próbuje narzucić uciążliwe warunki umów, przynoszące narzucającemu nieuzasadnione korzyści. Polska Trust Sp. z o.o. wielokrotnie (pisemnie i ustnie) wychodziła z propozycją zawarcia nowej, niekorzystnej dla Unikatu umowy najmu rzeczowej nieruchomości z wyeliminowaniem Skarbu Państwa i Polam S.A. Zawarcie umowy uzależniono ponadto, od zrzeczenia się prawa do zwrotu nakładów poniesionych przez Wnioskodawcę na remont nieruchomości przy ul. Prostej 69. Wnioskodawca będąc legalnym posiadaczem ww. nieruchomości nigdy nie zrzeknie się prawa do zwrotu nakładów poniesionych na remont.

W uzasadnieniu wniosku Wnioskodawca podnosi, iż Spółki prowadząc działalność konkurencyjną do Unikat na ul. Prostej 69 i działając w porozumieniu podzieliły między sobą rynek nieruchomości dotyczący ul. Prostej 69 w Warszawie, w ten sposób, że Polam Warszawa S.A. z czynną pomocą i korzyścią pozostałych spółek, samowolnie i w tajemnicy przed Ministerstwem Skarbu Państwa przeniosła w dniu 18 grudnia 1998r. swój obowiązek (dług) kontynuowania działalności ZHMW Polam do 20 grudnia 2006r. i wykonywania umowy z Unikat, bez zgody Unikat - na spółkę Polam Nieruchomości Sp. z o.o., a następnie przeniosła swoje udziały na spółkę Polska Trust Sp. z o.o., a ta dalej w dniu 14 września 2000r. na Mostostal Invest Sp. z o.o. Wnioskodawca wskazuje, iż w ten sposób Polam S.A. został wyeliminowany z rynku i pozbawiony możliwości wykonywania zobowiązań z § 3 umowy z dnia 8 lipca 1998r. przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Ministra Skarbu Państwa a Polam – Warszawa S.A., z którego wynika, że Polam Warszawa S.A. jest zobowiązany prowadzić dotychczasową działalność po rygorze nałożenia kary umownej. Spółka Polska Trust Sp. z o.o. mimo, że nie jest wpisana do działu II KW 142760 odmówiła respektowania obciążeń wynikających z § 3 umowy z dnia 8 lipca 1998r. oraz wpisanych w dziale III KW umów z dnia 20 października 1994r. i z dnia 16 lipca 1997r. i nie mając żadnych dokumentów ani wyroku usiłuje wymusić zawarcie przez Unikat nowej umowy z Polska Trust z wyeliminowaniem zobowiązań Skarbu Państwa i Polam S.A.

Wnioskodawca podnosi również, iż Polam Nieruchomości Sp. z o.o. (zależna od Polska Trust sp. z o.o. od dnia 15 kwietnia 1999r) i Polska Trust Sp. z o.o. wykorzystując pozycję dominującą i działając w porozumieniu z Polam Warszawa S.A. narzucają Unikat wygórowane ceny za wynajmowany budynek nr 2, obliczone w załączniku do faktury

w sposób niezgodny z umową z dnia 20 października 1994r. oraz porozumieniem z dnia

16 lipca 1997r. Kalkulacja robiona przez podmiot nieupoważniony i nie wpisany

do KW 142760 jakim jest Polska Trust Sp. z o.o. (o niewyjaśnionym zakresie upoważnienia) wykonywana jest zupełnie dowolnie „pro wizorycznie” i drastycznie zawyżana. Jak wskazuje Wnioskodawca, w fakturze za styczeń 2001r. cenę zawyżono i ustalono na kwotę 220.921,99 zł netto bez wymaganych protokołów zdawczo-odbiorczych przewidzianych w porozumieniu z dnia 16 lipca 1997r. z terminem realizacji najdalej do dnia 31 sierpnia 1997r. W ocenie Unikat, ww. praktyki monopolistyczne powodują pobieranie zawyżonych cen, co zostało przewidziane w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów.

Opierając się na wyżej przedstawionych twierdzeniach Wnioskodawca wniósł do Prezesa Urzędu o zakazanie stosowania praktyk opisanych powyżej oraz:

1/ nakazanie zaniechania praktyk Polam S.A. polegających na zleceniu spółce Polska Trust Sp. z o.o. wystawiania Unikatowi faktur bez wymaganych protokołów zdawczo – odbiorczych sporządzonych na dzień 31 lipca 1997r. przez Polam S.A. i Unikat.

2/ nakazanie Polam S.A. prawidłowego naliczania cen za budynek i zaprzestanie praktyk monopolistycznych,

3/ zakazanie spółce Polska Trust Sp. z o.o. wystawiania faktur z prowizorycznie naliczonym czynszem.

W dniu 23 kwietnia 2001r. Wnioskodawca przekazał do wiadomości Prezesa Urzędu swoje wystąpienie skierowane do Prezesa Rady Nadzorczej Polska Trust Sp. z o.o. zawierające zarzuty nierzetelności pracy zarządu spółki Polska Trust Sp. z o.o. w kwestii obliczania zadłużenia Unikat, przekazywani dokumentów i błędów w wystawianych fakturach.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.**

Z dniem 1 kwietnia 2001r. weszła w życie ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów ( Dz. U. z 2000 r. Nr 122, poz. 1319), która zastąpiła ustawę z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52 poz. 547 z póź. zm.).

Zawarcie porozumień, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym mieści się obecnie w dyspozycji art. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, natomiast stosowanie praktyk monopolistycznych polegających na nadużyciu pozycji dominującej w dyspozycji art. 8 ww. ustawy.

Za istotę praktyk ograniczających konkurencję można uznać bezprawne zastosowanie (nadużycie) siły rynkowej przez przedsiębiorcę albo grupę przedsiębiorców uczestniczących w porozumieniu, prowadzące do ograniczenia

samodzielności pozostałych uczestników rynku (kontrahentów, konkurentów) oraz wymuszania uczestnictwa w rynku na zasadach narzuconych, z reguły mniej korzystnych, niżby to wynikało z działania mechanizmów rynkowych w warunkach istnienia konkurencji.

Praktyki ograniczające konkurencję ujawniają się na rynku. Ustalenie rynku właściwego (relewantnego) jest zatem koniecznym warunkiem zastosowania przepisów ustawy antymonopolowej.

W opinii Wnioskodawcy, w przedmiotowej sprawie rynkiem właściwym, na którym ujawniają się zarzucane przez Wnioskodawcę wskazywanym przedsiębiorcom praktyki ograniczające konkurencję jest *rynek nieruchomości dotyczący działki przy ul. Prostej 69*

w Warszawie (wniosek z dnia 27 lutego 2001r.).

Należy zatem stwierdzić, iż takie ujęcie rynku właściwego dla potrzeb postępowania antymonopolowego jest niedopuszczalne.

Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji.

Budynki na nieruchomości przy ul. Prostej 69 nie posiadają żadnych cech odróżniających je od innych nieruchomości położonych w Warszawie w obrębie Gminy Warszawa Centrum, które pozwoliłyby na stwierdzenie, iż dla potrzeb postępowania antymonopolowego powinny one być umiejscowione na odrębnym rynku właściwym. Wnioskodawca nie wskazuje odmienności spornej nieruchomości (braku substytutywności)

w stosunku do innych budynków, w których umiejscowione są lokale użytkowe ani ze względu na cenę, ani przeznaczenie, ani preferencje klientów.

Fakt, iż spór pomiędzy Unikat a wskazywanymi przez niego przedsiębiorcami dotyczy akurat zarządu i warunków najmu budynków przy ul. Prostej 69 w Warszawie nie sprawia,

że rynkiem właściwym może być rynek tej nieruchomości.

Spór przedstawiony przez Unikat we wniosku dotyczy wykonywania zawartych umów. Ma on zatem charakter indywidualny i cywilny. Kwestia prawidłowego naliczania czynszu najmu budynku przy ul. Prostej 69 w Warszawie, będąca elementem umowy łączącej Wnioskodawcę z przedmiotową spółką, jako zobowiązanie umowne, a także praw do dysponowania nieruchomością przy ul. Prostej 69 winna zostać rozstrzygnięta przed sądem powszechnym.

Działania opisywane przez Wnioskodawcę nie zagrażają wolnej konkurencji na rynku najmu nieruchomości w Warszawie, nie są również przejawem dominacji rynkowej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a jedynie przejawem roszczeń cywilnoprawnych.

Ograniczenie swobody działalności uczestnika rynku, nie będącego następstwem dominacji rynkowej (która ma swoje źródło czy to w wysokim udziale w rynku, czy też zawarciem porozumienia ograniczającego konkurencję) nie ma charakteru praktyki ograniczającej konkurencję. W takim wypadku ochrony swoich praw podmiotowych strona może dochodzić na drodze postępowania cywilnego, nie zaś w trybie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego, które ma na celu ochronę interesu ogólnospołecznego. Artykuł 1 ww. ustawy stanowi,

iż określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Ma ona zatem na celu ochronę interesu ogólnospołecznego, któremu muszą być podporządkowane partykularne interesy uczestników rynku. Publicznoprawny charakter ustawy oznacza, że nie wszystkie zachowania podmiotów gospodarczych i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchamianie jej instrumentów. Powinno to następować tylko wówczas, jeżeli w następstwie zachowań naruszających ustawę zagrożony jest interes ogólnospołeczny. Zgodnie z orzecznictwem, nie każde naruszenie prawa w stosunkach cywilno - prawnych kwalifikuje sprawę do postępowania antymonopolowego. Decyduje o tym właśnie naruszenie przez przedsiębiorcę w następstwie stosowania zabronionych praktyk ograniczających konkurencję interesu publicznoprawnego. Naruszenie zaś tego interesu ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie gdy działania te wywołują w rynku inne niekorzystne zjawiska (por: wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 24 stycznia 1991r., sygn. akt XV Amr 8/90).

Z uwagi na publicznoprawny charakter ustawy antymonopolowej jej celem nie jest ochrona praw podmiotowych uczestników rynku dotkniętych działaniami mającymi postać praktyk monopolistycznych. Taka ochrona stanowi przedmiot działania sądów powszechnych.

Prezes Urzędu wając zasadność zarzutów przedstawionych przez Wnioskodawcę uznaje, iż przedmiotowa sprawa nie posiada charakteru antymonopolowego.

Zgodnie z art. 85 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000 r. Nr 122, poz.1318) Prezes Urzędu może, w drodze decyzji odmówić wszczęcia postępowania antymonopolowego, jeżeli w sposób oczywisty

z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez Prezesa Urzędu informacji wynika, że nie naruszono zakazu określonego w art. 5, w zakresie niewyłączonym na podstawie art. 6 i 7, lub zakazu określonego w art. 8.

Jak wskazano wyżej, z informacji przedstawionych we wniosku oraz posiadanych

przez Prezesa Urzędu bezspornym jest, iż przedmiotowa sprawa nie ma charakteru antymonopolowego, a jedynie indywidualnego sporu o charakterze cywilnym Wnioskodawcy ze wskazanymi we wniosku Spółkami, który nie może stać się przedmiotem postępowania antymonopolowego. Tym samym żądanie Wnioskodawcy w zakresie wszczęcia postępowania w sprawie stosowania przez Spółki praktyk ograniczających konkurencję nie może zostać uwzględnione.

W związku z powyższym orzeka się jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem niniejszej Delegatury.

Otrzymuje:

**UNIKAT**  
**Konowrocki, Warpechowska, Widuch**  
**Spółka Jawna**  
ul. Prosta 69  
00-838 Warszawa