



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU  
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
W GDAŃSKU**

---

**RGD. 531-4/00/JM**

Gdańsk, 29 grudnia 2000r.

**DECYZJA Nr RGD 43/2000**

Na podstawie art. 105 § 1 K.p.a, po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek przedsiębiorcy Romana W. [REDAKTED] w przedmiocie stwierdzenia stosowania praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego – Zarząd Drogowy Przejść Granicznych w Szczecinie pozycji dominującej na lokalnym rynku najmu i dzierżawy terenów w obszarze drogowych przejść granicznych poprzez uzależnienie zawarcia umowy dzierżawy od spełnienia przez Wnioskodawcę świadczenia nie związanego z przedmiotem umowy, którego nie spełniłby mając zapewnioną możliwość wyboru, co mogło stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 7, ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r., Nr 52, poz. 547 ze zmianami), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów umarza się postępowanie administracyjne.

**UZASADNIENIE**

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynął wniosek Pana Romana W. [REDAKTED] zamieszkałego w Szczecinie, prowadzącego działalność gospodarczą na przejściu granicznym w Lubieszynie woj. zachodniopomorskie, zwanego dalej Wnioskodawcą o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie stosowania przez Skarb Państwa – Zarząd Drogowy Przejść Granicznych w Szczecinie praktyk monopolistycznych polegających na nadużyciu przez skarżonego pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu, dzierżawy gruntów w obszarze przejścia granicznego w Lubieszynie, polegających na uzależnieniu zawarcia umowy od przyjęcia świadczenia nie związanego z przedmiotem zawartej umowy dzierżawy, poprzez narzucenie na kontrahenta obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania przejść granicznych.

---

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL. (058) 346-29-32, TEL/FAX (058) 346-29-33, TEL. CENTRALA (058) 301-50-21

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

Jak wynika z uzasadnienia wniosku, Zarząd Drogowy, jako jedyny podmiot uprawniony do zawierania umów najmu dzierżawy w obrębie drogowych przejść granicznych w województwie zachodniopomorskim wymusił na skarżącym zawarcie umowy, mocą której dzierżawcę obciążono dodatkowym obowiązkiem partycypacji w kosztach utrzymania przejść granicznych. Zdaniem skarżącego warunek powyższy jest niezgodnym z prawem zastrzeżeniem spełnienia świadczenia niezwiązanego z przedmiotem umowy dzierżawy, a tym samym stanowi zakazaną prawem praktykę monopolistyczną.

Biorąc pod uwagę argumenty Wnioskodawcy, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Gdańsku z upoważnienia Prezesa Urzędu, w dniu 12 lipca 2000r. wszczął przeciwko Zarządowi Drogowemu Przejść Granicznych w Szczecinie postępowanie administracyjne pod zarzutem stosowania praktyki monopolistycznej zakazanej w art. 5 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu [...] polegającej na nadużyciu pozycji dominującej na lokalnym rynku wynajmu, dzierżawy gruntów w obszarze przejścia granicznego w Lubieszynie, poprzez uzależnienie zawarcia umowy dzierżawy administrowanego przez skarżonego terenu, od przyjęcia i spełnienia świadczenia nie związanego z przedmiotem umowy.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów, wnosząc zarazem o ich oddalenie, Zarząd Drogowy Przejść Granicznych w Szczecinie wyjaśnił co następuje:

Zawarcie kwestionowanej umowy, poprzedzone było przeprowadzeniem przetargu po którym ustalono nową aktualnie kwestionowaną przez Wnioskodawcę opłatę za metr kwadratowy gruntu. O przyjęciu powyższej stawki poinformowani zostali wszyscy dotychczasowi dzierżawcy w tym również skarżący przedsiębiorca. Wyjaśniono ponadto, iż do 31 grudnia 1995r. dzierżawcy płacili stawkę umowną w wysokości 100 zł netto. Przy czym stawka ta również była rozbita na koszty partycypacji oraz na czynsz. Powyższe zasady, jak wynika z pisma Zarządu nie były w tym przypadku w żaden sposób kwestionowane. Rozbicie wysokości opłaty na dwa składniki dotyczyło jedynie zasad księgowania wnoszonych opłat w ramach działalności jednostki budżetowej – gospodarstwa pomocniczego.

**Analizując zebrany materiał dowodowy organ antymonopolowy stwierdził i ustalił co następuje:**

Strony postępowania w dniu 2 stycznia 1996r. zawarły umowę dzierżawy części terenu o powierzchni 15m<sup>2</sup> w obrębie przejścia granicznego w Lubieszynie.

Zgodnie z § 2 umowy dzierżawca zobowiązany był do uiszczania na rzecz wydzierżawiającego stawki miesięcznej w wysokości [redacted] zł netto/m<sup>2</sup> zajętego gruntu, rozbitej na dwa składniki – [redacted] zł z tytułu partycypacji w kosztach utrzymania przejść granicznych i [redacted] zł czynszu. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Przedmiotową umowę podpisano, bezpośrednio po wygaśnięciu wcześniejszego kontraktu zawartego na czas określony, w którym to stawka opłaty, pomijając jej wysokość, skalkulowana była identycznie jak w obecnie obowiązującej umowie.

Mając na uwadze datę zawarcia spornej umowy oraz datę złożenia wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego, kwestią o podstawowym znaczeniu, którą należało rozstrzygnąć przy rozpatrywaniu zaistniałego sporu stała się instytucja przedawnienia.

W myśl art. 21 ust. 1 ustawy antymonopolowej postępowania w przypadkach wskazanych w tej ustawie nie wszczyna się jeżeli do końca roku, w którym przestano praktyki upłynął rok. Dla prawidłowego stosowania tego przepisu kluczowego znaczenia nabiera więc określenie, w sposób nie budzący wątpliwości, daty zakończenia, zarzucanego we wniosku, nadużywania pozycji dominującej przez skarżone gospodarstwo pomocnicze.

Zgodnie z aktualnym orzecznictwem Sądu Antymonopolowego, w tym wyrokiem z dnia 27 września 2000 r., sygn. akt. XVII Ama 97/99, odnoszącym się między innymi do powyższej kwestii przyjętym jest, iż *„w odniesieniu do praktyki zdefiniowanej art. 5 ust.1 pkt 6 ustawy antymonopolowej polegającej na narzucaniu przez podmiot posiadający pozycję dominującą uciążliwych warunków umowy o trwaniu praktyki można mówić jedynie do czasu zawarcia przez strony umowy zawierającej taki warunek. Po zawarciu umowy nie można już mówić o „narzucaniu” bowiem w tym czasie uciążliwy warunek już stał się treścią umowy. W dacie zawarcia umowy*

*wystąpiły również jej skutki w postaci zobowiązań powstałych w majątku stron a zwłaszcza podmiotu, któremu uciążliwy warunek został narzucony. Pokrzywdzony przez stosowanie praktyki ma zatem najpóźniej w dacie zawarcia umowy pełną świadomość co do ewentualnego uciążliwego charakteru warunków zawartej umowy i ma możliwość podjęcia działań chroniących jego prawa."*

Powyższe stanowisko, zdaniem organu antymonopolowego, w całej rozciągłości ma zastosowanie również do przypadku praktyki zdefiniowanej w punkcie 7 tegoż artykułu, który podobnie jak pkt 6 odnosi się do kwestii narzucenia warunku umowy.

Tak więc, kierując się powyższą interpretacją sądu, należy przyjąć, iż narzucanie uciążliwych warunków spornej umowy mogło mieć miejsce jedynie do dnia jej podpisania, tj. do 2 stycznia 1996r.

Tym samym, zgodnie z powołanym już wyżej zapisem art. 21 ust. 1 ustawy antymonopolowej skarżącemu przysługiwał okres 24 miesięcy na złożenie wniosku o wszczęcie sformalizowanego postępowania antymonopolowego, bowiem ostateczny termin na jego wniesienie upłynął 31 grudnia 1997r. W tym czasie wnioskodawca nie skorzystał z możliwości podjęcia działań chroniących jego prawa, wynikających z obowiązującej ustawy o przeciwdziałaniu [...]. Wszczęcie postępowania antymonopolowego nastąpiło 12 lipca 2000r., czyli przeszło 2,5 roku po upływie terminu przedawnienia.

W takiej sytuacji przedawnienie stało się podstawową okolicznością uzasadniającą umorzenie prowadzonego postępowania.

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

Niezależnie od powyższego analizując zebrany materiał dowodowy w sprawie, w tym w szczególności, badania rynku oparte na danych i informacjach otrzymanych od podmiotów administrujących terenami na innych drogowych przejściach granicznych na obszarze kraju, z których wynika, iż opłaty za dzierżawę terenu

przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej kształtują się w zdecydowanej większości na porównywalnym, zbliżonym poziomie do kwestionowanej przez Wnioskodawcę stawki czynszu dzierżawnego, powiększonego o opłatę partycypacyjną. Tak więc i z tej przyczyny nie sposób jest dowodzić, iż skarżony zarządca wykorzystuje posiadaną władzę rynkową narzucając kontrahentowi uciążliwe warunki umowy, odbiegające pod względem wysokości obciążenia finansowego od warunków panujących na innych porównywalnych rynkach.

Niezależnie od powyższego, organ antymonopolowy wyraża również poważną wątpliwość, czy Skarb Państwa, w imieniu którego działa Wojewoda, posiada status przedsiębiorcy, w rozumieniu art. 2 ustawy antymonopolowej, a więc czy może być legitymowany biernie w postępowaniu antymonopolowym.

Mając więc na uwadze, że w przedmiotowym sporze postępowanie antymonopolowe nie mogło być wszczęte po dniu 1 stycznia 1998r. i tym samym została spełniona przesłanka, o której mowa powyżej tj. upływ terminu przedawnienia- organ antymonopolowy orzekł jak w sentencji.

**POUCZENIE:** Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego, za pośrednictwem Delegatury UOKiK w Gdańsk, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

**Otrzymują:**

1. Pan Roman W [REDACTED]
2. Skarb Państwa - Zarząd Drogowy Przejść Granicznych w Szczecinie  
ul. Niedziałkowskiego 24  
71-410 Szczecin

UOKiK  
Urząd Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
Gdańsk  


