

**URZĄD  
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

---

50-4 13 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
Tel./Fax (O-71) 34-05-922, Tel. Centrala (O-71) 34-05-920  
E-mail: [wroclaw@uokik.gov.pl](mailto:wroclaw@uokik.gov.pl)

---

Wrocław 2000-04-21

RWR 565-S-2/96/

**Decyzja DI Wr 11/2000**

Na podstawie:

**I. art. 104 kpa** w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r., Nr 52, poz. 547), po ponownym rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Stowarzyszenia Kupieckiego w Kostrzynie n/O ul. Leśna 3, zastąpionego przez radcę prawnego Wiesława Wróblewskiego z Kancelarii Radcowskiej w Gorzowie Wielkopolskim przeciwko Miejskim Zakładom Komunalnym Spółka z o.o. ul. Kopernika 4a w Kostrzynie n/O oraz Gminie Miejskiej~ w Kostrzynie n/O -zastąpionych przez radcę prawnego Jana Kłysza z Kancelarii Radcy Prawnego w Gorzowie Wielkopolskim **odmawia się uwzględnienia żądania strony w przedmiocie stwierdzenia nakazania zaniechania zarzucanych praktyk monopolistycznych polegających na:**

1. nadużywaniu pozycji dominującej w wyniku podziału rynku według kryterium podmiotowego w następstwie zróżnicowania wysokości opłat za dzierżawiony grunt na przygranicznym Targowisku Miejskim w zależności od powierzchni pawilonów znajdujących się na tym gruncie,

2. pobieraniu (w stosunku do Miejskich Zakładów Komunalnych) i zatwierdzeniu (w stosunku do Gminy) nadmiernie wygórowanego czynszu dzierżawnego od przedsiębiorców poddzierżawiających grunty na przygranicznym Targowisku w Kostrzynie n/O.

**Uzasadnienie**

I. Do Urzędu Antymonopolowego Delegatury we Wrocławiu (od 1.10.1 997r. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów) wpłynął w dniu 18 września 1996r. wniosek Stowarzyszenia Kupców w Kostrzynie n/O (zwanego dalej Stowarzyszeniem) przeciwko Miejskim Zakładom Komunalnym Spółce z o.o. w Kostrzynie n/O (zwanym dalej MZK) o wszczęcie antymonopolowego postępowania administracyjnego. Wnioskodawca zarzucił, iż MZK jako zarządca Targowiska przygranicznego na zachodniej granicy Polski zmienił kupcom dotychczasowe umowy użyczenia na umowy dzierżawy gruntów. Wraz ze zmianą tych umów zwiększono od 1 kwietnia 1 996r. w bardzo znaczący sposób czynsz dzierżawny. Zwiększenie to w przypadku pawilonów o powierzchni 12 m<sup>2</sup> i większej wynosiło od 80 do 100% dotychczasowych opłat. Ponadto Stowarzyszenie zarzuciło nadużywanie pozycji dominującej poprzez pobieranie czynszu w zależności od powierzchni pawilonu. Im mniejszy pawilon tym większy czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Wszystkie te okoliczności zdaniem skarżących wpłynęły niekorzystnie na sytuację materialną kupców.

Z uwagi na powyższe Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów pismem z dnia 28 października 1996r. wszczął przeciwko MZK postępowanie administracyjne o stosowanie praktyk monopolistycznych określonych w

ustawie antymonopolowej- w artykułach:

1. 5 ust. 1 pkt 2 poprzez nadużywanie przez MZK pozycji dominującej w wyniku podziału rynku według kryterium podmiotowego w następstwie zróżnicowania wysokości opłat za dzierżawiony grunt na przygranicznym Targowisku miejskim w zależności od powierzchni pawilonów znajdujących się na tym gruncie,

2. 7 ust. 1 pkt 3 poprzez pobieranie przez MZK nadmiernie wygórowanego czynszu dzierżawnego od podmiotów gospodarczych dzierżawiących grunty na przygranicznym targowisku w Kostrzynie n/O.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów pismem z dnia 17 stycznia 1997r. rozszerzył z urzędu toczące się postępowanie administracyjne także przeciwko Gminie Kostrzyn n/0, (zwanej dalej Gminą) której zarzucił stosowanie tych samych praktyk monopolistycznych co MZK.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie, organ antymonopolowy decyzją z dnia 9 czerwca 1997r. sygn. akt RWR 565-S-2/96/ID/449 nakazał MZK i Gminie zaniechania stosowania praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku w wyniku podziału rynku według kryterium podmiotowego w następstwie pobierania (w odniesieniu do MZK) i uchwalenia (w odniesieniu do Gminy) zróżnicowanej wysokości opłat za dzierżawiony grunt na przygranicznym targowisku miejskim w zależności od powierzchni pawilonów handlowych znajdujących się na tym targowisku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej) oraz polegającej na pobieraniu (w odniesieniu do MZK) i uchwaleniu (w odniesieniu do Gminy) nadmiernie wygórowanego czynszu dzierżawnego od podmiotów gospodarczych dzierżawiących grunty na tym targowisku (art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej) i nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 20 000zł, a na Gminę - w wysokości 30 000zł (art. 14 ust. 1 ustawy antymonopolowej).

Odwołanie od wymienionej decyzji wnieśli Spółka i Gmina. Zarzucili naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 5 ust. 1 pkt 2, art. 7 ust. 1 pkt 3 i art. 8 ust. 1 ustawy antymonopolowej oraz naruszenie przepisów postępowania: art. 7, art. 77 §1 i art. 156 § 1 pkt 5 kpa.

Sąd Wojewódzki w Warszawie - Sąd Antymonopolowy wyrokiem z dnia 21 stycznia 1998r. zmienił zaskarżoną decyzję w części nakazującej MZK i Gminie zaniechania stosowania praktyk monopolistycznych i oddalił wniosek Stowarzyszenia Kupieckiego w Kostrzynie n/0, uchylił decyzję w części nakładającej na MZK i Gminę karę pieniężną i umorzył w tym zakresie postępowanie administracyjne. Orzeczenie to jest wynikiem uznania, że ani MZK ani Gmina nie stosują praktyk monopolistycznych określonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 i art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej.

Kasację od wyroku Sądu Antymonopolowego wniosło Stowarzyszenie. Podstawę kasacji stanowi naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej wykładni art. 5 ust. 1 pkt 2 i art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej. Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Antymonopolowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna wyrokiem z dnia 3 listopada 1998r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Antymonopolowemu do ponownego rozpoznania. Podniósł w szczególności brak skonkretyzowanych w uzasadnieniu wyroku okoliczności faktycznych, które stały się podstawą jego wydania (poza analizą wielkości nakładów wiążących się z powierzchnią handlową).

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Antymonopolowy wyrokiem z dnia 24 lutego 1999r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości, stwierdzając w uzasadnieniu, że na obecnym etapie brak jest wystarczających materiałów i ustaleń, które pozwalałyby ostatecznie rozstrzygnąć niniejszą sprawę. Zdaniem Sądu dzieje się tak dlatego, że mimo uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sąd Najwyższy podzielił w kluczowych kwestiach stanowisko Sądu Antymonopolowego: „Oprócz przesądzenia, że wynik analizy wysokości czynszów w stosunkach między Spółką a kupcami nie może być w prosty sposób przenoszony na Gminę w aspekcie stosowania przez nią praktyk monopolistycznych, gdyż czynsz pobierany przez Gminę od Spółki na podstawie umowy dzierżawy nie jest tożsamy z czynszem ustalonym między Spółką a poddzierżawcami, Sąd Najwyższy uznał, że degresywny sposób ustalania czynszu sam w sobie nie ma dyskryminującego charakteru i nie ogranicza konkurencji na rynku oraz wskazał, iż proste porównanie wysokości kształtowania się cen na poszczególnych rynkach bez analizy warunków konkurencji na każdym z nich, nie jest wystarczające dla postawienia zarzutu pobierania cen nadmiernie wygórowanych. Zdaniem Sądu Najwyższego stanowisko zajęte w zaskarżonym wyroku, w szczególności w przedmiocie degresywnego sposobu naliczania czynszu dzierżawnego i ceny nadmiernie wygórowanej słuszne same w sobie nie zostało jednak dostatecznie zweryfikowane i rozważone na tle wszystkich konkretnych okoliczności tej sprawy.

**II. Realizując przytoczony wyrok Sądu Antymonopolowego, organ antymonopolowy uzyskał od**

stron następujące informacje i materiały:

### **Stowarzyszenie:**

1. największą powierzchnię dzierżawionych gruntów zajmują pawilony o powierzchni 4m<sup>2</sup> (733 pawilony), następnie pawilony o powierzchni 12m<sup>2</sup> (76 pawilonów). Najmniejsze obroty a zarazem zyski osiągają kupcy handlujący w pawilonach o powierzchni od 4m<sup>2</sup> - 6m<sup>2</sup> ze względu na małą powierzchnię ekspozycji towarów. Czym większy pawilon tym większe obroty i zyski,

2. porównywalność innych targowisk przygranicznych z Targowiskiem w Kostrzynie jest bardzo zbliżona. Prowadzi się tam handel podobnymi a nawet tymi samymi artykułami co na Targowisku w Kostrzynie. Konkurencyjność zależy przede wszystkim od cen towarów. Zdaniem kupców degresywność stawek czynszu dzierżawnego bardzo źle wpłynęła na sytuację kupców płacących wyższe stawki. Ich sytuacja finansowa uległa radykalnemu pogorszeniu. Natomiast sytuacja finansowa kupców płacących jednostkowo mniejsze stawki czynszu dzierżawnego nie jest najgorsza pomimo spadku obrotów na całym targowisku. Spadek obrotów oraz wysokie stawki czynszu dzierżawnego- 117,12 zł/m<sup>2</sup> wpłynęły na pogorszenie sytuacji finansowej kupców posiadających małe pawilony handlowe,

3. z dniem 1 kwietnia 1996r. MZK i Gmina zmieniły dotychczasowe umowy użyczenia na umowy dzierżawy. Z tą datą zaczęto pobierać czynsz dzierżawny zamiast opłaty targowej. Umowy dzierżawy zostały kupcom narzucone. Zmiana opłaty targowej na umowę dzierżawy była dla kupców podwójnie niekorzystna, gdyż po pierwsze zostali oni zobowiązani do opłaty podatku od nieruchomości oraz po drugie zostali obciążeni podatkiem VAT. Zdaniem Stowarzyszenia te dodatkowe świadczenia mają charakter nienależny,

4. w umowie między MZK a Gminą Kostrzyn istnieje zapis, że o wysokości czynszów poddzierżawy nie będą decydować strony (MZK i dany kupiec), lecz Gmina - pomimo, że nie jest ona stroną umowy. W opinii Stowarzyszenia jest to ewidentne naruszenie zasady swobodnego kształtowania umów, gdyż o istotnych elementach umowy, takich jak np. cena czy dodatkowa opłata, decyduje podmiot, który nie jest stroną umowy. W rezultacie Stowarzyszenie zarzuca, że organ antymonopolowy nie zajął jednoznacznego stanowiska w sprawie rozróżnienia umowy o poddzierżawę, która ma charakter cywilnoprawny oraz opłaty targowej, której wysokość jest ustalana na podstawie uchwały organu samorządowego. Strona przeciwna posługuje się argumentem, że ustalenie spornych opłat należy do zadań własnych organu samorządowego. Wnioskodawca podnosi, że to prawda, jednakże w sytuacji gdy dotyczy to ustalenia opłaty targowej. Natomiast treść umowy o poddzierżawę, która ma charakter cywilnoprawny powinna być kształtowana na zasadzie zgodnej woli stron. W tym przypadku takiej woli nie było, gdyż zarówno dzierżawca MZK jak również kupiec, nie miał żadnego wpływu na wysokość czynszu. Został on narzucony przez Gminę, która wykorzystuje pozycję dominującą zarówno jako faktyczny monopolista w zakresie działalności targowej jak i wyłączny udziałowiec w MZK.

### **MZK:**

1. degresywny sposób różnicowania stawek czynszu dzierżawnego w zależności od powierzchni dzierżawionego gruntu nie daje się uzasadnić poprzez proste wyliczenia i przy niesłusznie przyjętym (zdaniem MZK) przez Urząd założeniu, iż miałyby to dotyczyć tego samego przedmiotu działalności gospodarczej - mniejszych oraz większych pawilonów. Pawilony mniejsze prowadzą całkowicie odmienny w swoim charakterze rodzaj działalności gospodarczej od pawilonów większych, z całkowicie odmienną kalkulacją ekonomiczną opłacalności ich działalności (są to odmienne rynki gospodarcze),

2. skala przyjętej degresji w stawkach czynszu dzierżawnego po 31 marca 1996r. oparta była o istniejące zróżnicowanie (rozwarstwienie) opłat targowych i eksploatacyjnych obowiązujących do 31 marca 1996r. oraz uwzględniała także obowiązujące prawo rynku, tj. prawo popytu i podaży, widoczne poprzez ilość zgłoszonych zapotrzebowań na poszczególne powierzchnie gruntów, ceny osiągane w trakcie przetargów na dodatkowe grunty i nakłady czynione na niektóre rodzaje działalności,

3. Spółka w istocie jest samodzielnym, odrębnym od Gminy podmiotem gospodarczym, ale zważywszy na treść art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy o samorządzie gminnym oraz Dekret o targach i targowiskach z 1951r., wszystkie sprawy dotyczące targowisk pozostają w bezpośrednim zainteresowaniu prawnym gminy (są jej zadaniem

własnym) i MZK nie widzi podstaw formalno-prawnych do kwestionowania ustaleń Gminy Kostrzyn **ii/O** w zakresie np. stawek czynszowych, o ile odbywa się to przy akceptacji Rady Gminy, ani też nie widzi możliwości niewykonywania uchwał Gminy dotyczących czynszów dzierżawnych,

**4. zdaniem** MZK brak jest bezpośrednich podobieństw pomiędzy targowiskami leżącymi na granicy z Niemcami, a opisanymi w decyzji z dnia 7 czerwca 1997r. Każde z nich w praktyce stanowi odrębny rynek gospodarczy i relewantny, co wynika chociażby z położenia w stosunku do przejścia granicznego, atrakcyjności miasta w szerokim aspekcie po stronie polskiej, estetyki i tzw. dbałości administracyjnej o teren targowiska,

5. MZK nie poczuwa się do stosowania praktyk monopolistycznych w związku z dzierżawą terenu miejskiego targowiska przygranicznego w Kostrzynie n/O. Uważa, że zarzuty kupców mają charakter subiektywny, nie znajdują poparcia w obiektywnie istniejących relacjach rynkowych w zakresie kształtowania się opłacalności działalności gospodarczej,

**6. do** dnia 15 listopada 1999r. na ogólną liczbę 935 osób handlujących na miejskim targowisku • przygranicznym w Kostrzynie, umowy dzierżawy podpisało 696 osób. Osoby które mają podpisane umowy płacą czynsz dzierżawny na ogólną kwotę 278 858, 49 zł. Przypis miesięcznego czynszu dzierżawnego na targowisku dla 935 handlujących wynosi 381 691,76 zł,

7. dnia 9 września 1 999r. odbył się przetarg ofertowy na wysokość miesięcznej opłaty czynszu dzierżawnego dla 3 gruntów o powierzchni 4 m<sup>2</sup>. Złożono osiem ofert. Przy kwocie minimalnej opłaty miesięcznej czynszu dzierżawnego w wysokości 281,09 zł (stawka obecnie obowiązująca dla pawilonów o powierzchni 4 m<sup>2</sup>) złożono oferty na opłaty w wysokościach od 300 zł do 601 zł (dowód: dokumenty przetargowe – karta: 92 ; 101, tom VI).

#### **Gmina:**

1. w pawilonach o powierzchni od 4m<sup>2</sup> do 72m<sup>2</sup> prowadzi się w zróżnicowanym asortymencie działalność handlową odzież, artykułami spożywczymi i drobnymi przemysłowymi. W pawilonach dużych (powyżej 80m<sup>2</sup>) prowadzi się działalność w postaci usług gastronomicznych. W praktyce brak jest realnej konkurencji pomiędzy grupami kupców dysponujących mniejszymi i większymi powierzchniami pawilonów, gdyż w pawilonach tych prowadzi się odmienny w swoim charakterze rodzaj działalności gospodarczej. Miejsce położenia pawilonów w racji usytuowania placu targowego także nie wpływa istotnie na konkurencyjność na rynku gospodarczym. Gmina podtrzymuje zasadność wprowadzenia degresji w opłatach czynszowych za poszczególne powierzchnie pawilonów, co szczegółowo wykazywała w odwołaniu i innych pismach procesowych,

2. przetargi na grunty pod pawilony handlowe miały miejsce w 1997r. I odbywały się każdorazowo, gdy były wolne działki. 22 września 1 997r. odbył się przetarg na 3 place o powierzchni 6m<sup>2</sup>, a oferty złożyło 11 osób spośród osób już prowadzących działalność na targowisku (dowód: pismo z dnia 22.09.1997.). Inny przetarg odbył się w dniu 5 grudnia 1997r. - na dzierżawę 7 placów o powierzchni 6m<sup>2</sup> (dowód: pismo z dnia 10.01.1998.). Każda oferowana cena czynszu była wyższa od obowiązującej w innych umowach dzierżawy,

3. Rada Miasta w dniu 30 marca 1996r. wydała oświadczenie o wyrażeniu zgody na stawki przyjęte przez Zarząd Miasta. Gmina ma prawo i obowiązek wpływać między innymi na sprawy dotyczące wysokości czynszów. MZK, ustalony przez Gminę czynsz dzierżawny, winna więc uwzględniać w umowach poddzierżawy. Do dnia 31 marca 1996r. obowiązywały na Targowisku opłaty targowe i opłaty eksploatacyjne. Od dnia 1 kwietnia 1996r. do ustalenia czynszów dzierżawnych uwzględniono poziom powyższych opłat, wzrost cen towarów i usług wg GUS (inflację) oraz prawo popytu i podaży, widoczne w zapotrzebowaniach na grunty położone na targowisku, średnie ceny osiągnięte w przetargach w okresach poprzedzających i nakłady czynione przy niektórych rodzajach działalności. Wprowadzenie od dnia 1 kwietnia 1996r. umów dzierżawy poprzedzone było negocjacjami z Zarządem Stowarzyszenia Kupieckiego. Trwały one około dwóch miesięcy i zakończyły się Sesją Nadzwyczajną Rady Miasta w dniu 30 marca 1996r. W negocjacjach tych uczestniczył Zarząd Miasta wraz z władzami MZK. Z punktu widzenia skutków finansowo-dochodowych, przejście z opłat targowych na czynsze dzierżawne w niewielkim stopniu miało znaczenie dla Gminy, gdyż utrzymywało zbliżony poziom dochodów. W 1 996r. Gmina osiągnęła z targowiska czynsz dzierżawny w wysokości 3 203 1 12,00zł, w 1997 - 4 484

188,78zł, 1998r. - 2 957 366,22zł.

### **III. Przeprowadzone dotychczas przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie następującego stanu faktycznego:**

1. MZK jest spółką z **ograniczoną odpowiedzialnością**, powstałą dnia 28 maja 1992r. w wyniku przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki jest między innymi

świadczenie usług komunalnych. Gmina Miejska w Kostrzynie n/O jest 100% -wym udziałowcem Spółki (dowód: karta - 143, tom 1).

2. Na terenie miasta Kostrzyna n/O znajdują dwa targowiska. Pierwsze z nich, to którego dotyczy prowadzone postępowanie znajduje się w pobliżu przejścia granicznego przy ul. Sikorskiego, o powierzchni wynoszącej 4,942 ha. Jest to Targowisko stanowiące własność Gminy. Nastawione jest ono na sprzedaż oferowanych tam artykułów cudzoziemcom, głównie Niemcom. Targowisko to wyróżnia się od innych targowisk takimi cechami jak: posiada pełną infrastrukturę techniczną, jest szczelnie ogrodzone, posiada parking o pow. ok. 2,5 ha zaspokajający potrzeby klientów, posiada całodobowy system ochrony placu handlowego i parkingu, wykonywany przez koncesjonowaną firmę, teren placu handlowego jest całkowicie utwardzony płytami betonowo-drogowymi. Działalność na Targowisku, w okresie - którego dotyczy niniejsze postępowanie była opłacalna.

W ofercie towarowej targowisk na granicy zachodniej największą pozycję zajmuje odzież (45%), artykuły spożywcze (13%), zabawki (5%), agd (95), obuwiu (5%), inne 28%. Struktura handlu na targowisku w Kostrzynie n/O zbliżona jest do struktury handlu pozostałych targowisk, chociaż występują tu zauważalne różnice, np. art. spożywcze obejmują 17% a artykuły wyposażenia mieszkań 10% całkowitej sprzedaży. Kostrzyn jest liderem gdy chodzi o sprzedaż dla konsumentów z Niemiec. Stanowią oni 94% kupujących. Podobny odsetek występuje jeszcze w Cedyni. W latach 1996-98 udział transakcji dewizowych wynosił 87 — **94% i** był na podobnym poziomie jak na pozostałych bazarach. W 1996 roku bazar w Kostrzynie osiągnął obroty rzędu 200 mln zł, co uplasowało go na trzecim miejscu wśród bazarów położonych wzdłuż granicy zachodniej. W 1996 r większość sprzedających osiągnęła obroty (ponad 60%) w przedziale od 100 do 500 tys. zł zaś 30% poniżej 100 tys. zł W roku następnym grupa ta uległa odwróceniu. Wówczas aż 66% kupców znalazło się w grupie o najniższych dochodach. Okresem najlepszej koniunktury dla targowisk był początek lat 90-tych, kiedy to niskie ceny w Polsce i wysoki kurs marki powodowały, że zakupy w Polsce były tanie. Aprecjacja złotego, wyrównywanie się cen, wzrost zamożności Niemców z za Odry i Nysy, otwieranie konkurencyjnych po ich stronie supermarketów oraz konkurencyjnych sklepów po stronie polskiej pociągnęło za sobą proces stopniowego zamierania aktywności handlowej na zachodnich targowiskach. Od 1997 roku zaczęła się wyraźna dekonunktura. W roku 1997 obroty na targowisku w Kostrzynie n/O spadły o 25% w porównaniu do roku ubiegłego. Kolejne lata przyniosły dalsze pogorszenie koniunktury. (Zob. Janusz M. Dąbrowski, Handel targowiskowy. Fenomen Polskiej Transformacji, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, listopad 1996 oraz Alicja Dąbrowska, Wybrane aspekty funkcjonowania Targowiska w Kostrzynie. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową maj 1 999r).

Niewątpliwie targowiska położone nad zachodnią granicą Polski ze względu na przytoczoną wyżej charakterystykę stanowią rynki równoległe i porównywalne dla badania określonych zdarzeń i kształtowania się charakterystycznych dla nich parametrów, pod warunkiem, że dotyczą tych samych parametrów, np. wysokości pobieranych opłat targowych czy czynszów dzierżawnych.

Drugie miejskie targowisko o powierzchni 9 295 m<sup>2</sup> znajduje się w centrum miasta - przy ul. Mickiewicza. Obsługuje ono głównie ludność miasta i nie jest przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie.

3. W związku z obawami o nieprawidłowość sposobu prowadzenia Targowiska ze względów podatkowych - to jest pobierania przez Gminę opłaty targowej i nieodprowadzanie do budżetu centralnego podatku dochodowego z tytułu przychodów za korzystanie z terenu targowiska przez kupców oraz niepobieranie podatku od towarów i usług (VAT) od należności za korzystanie z gruntów, uczestnicy postępowania zdecydowali się na zmianę formy udostępniania Targowiska. Umową z dnia 1 kwietnia 1996r. Gmina wydzierżawiła MZK ww. nieruchomości położoną przy ul. Sikorskiego, na której zgodnie z umową MZK prowadzi Miejskie Targowisko przygraniczne. Strony ustaliły stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego w wysokości 355 888, 00 zł plus

podatek VAT w wysokości stawki z dnia wystawienia faktury. Wyzierzawiający zobowiązał dzierżawcę do zawarcia z właścicielami pawilonów położonych na terenie targowiska, umów poddzierżawy gruntów pod pawilonami (~ 4 ust. 2 umowy). Wysokość czynszu umów poddzierżawy, o których mowa w ~ 4 ust. 2 określa wydzierżawiający w oparciu o kalkulację przedstawioną przez dzierżawcę (dowód: karta - 97, tom 1). Negocjacje z Gminą w imieniu kupców, których zdaniem, stawki czynszu były zbyt wysokie prowadzili organizatorzy tworzonego wówczas Stowarzyszenia Kupieckiego, zrzeszającego osoby prowadzące działalność gospodarczą na targowisku w Kostrzynie n/O. Wszyscy kupcy, którzy wcześniej prowadzili działalność na targowisku w oparciu o zawarte umowy użyczenia gruntu pod pawilonami, podpisali nowe umowy dzierżawy. Nie istnieje uchwała Rady Miasta ustalająca

stawki czynszu na targowisku. Natomiast w aktach sprawy znajduje się „Oświadczenie Rady Miejskiej w Kostrzynie n/O wydane w dniu 30 marca 1996 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntu na Targowisku Przygranicznym Miejskim” (dowód: karta - 97 - 100, tom 1, 651-659, tom y). Oświadczenie to stanowiło uwieńczenie obrad Nadzwyczajnej Sesji Rady Miejskiej, na której w obecności przedstawicieli kupców omawiano zagadnienia dotyczące Targowiska, w tym stawki czynszu dzierżawnego.

4. Określone w ww. trybie stawki czynszu dzierżawnego za m<sup>2</sup> powierzchni Targowiska, obowiązujące kupców od dnia 1 kwietnia 1996r. przedstawiały się w sposób następujący:

- - 80 zł za m<sup>2</sup> przy powierzchni gruntu od 1 do 10 m<sup>2</sup>,
- - 60 zł za przy powierzchni gruntu od 10 do 20 m<sup>2</sup>,
- - 53,5 O zł za m<sup>2</sup> przy powierzchni gruntu od 20 do 30 m<sup>2</sup>,
- - 30 zł za m<sup>2</sup> przy powierzchni gruntu od 30 do 40 m<sup>2</sup>,
- - 20 zł za m<sup>2</sup> przy powierzchni gruntu powyżej 40 m<sup>2</sup>

(dowód: karta- 110, tom I).

Sporządzając kalkulacje czynszu poszczególnych powierzchni handlowych, MZK kierowała się poniższymi kryteriami (dowód: karta 92, tom

1):

- a. wielkością kwoty czynszu dzierżawnego płaconego właścicielowi gruntu,
- b. udziałem kosztów eksploatacyjnych w funkcjonowaniu określonej wielkości pawilonu,
- c. własnym zyskiem w wysokości 20 % liczonym od kosztów MZK (bez udziału poz. a).

Wysokość opłaty dzierżawnej oblicza się w następujący sposób:

przykład dla powierzchni 60 m<sup>2</sup>:

$$10 \times 80.00 = 800.00$$

$$10 \times 60.00 = 600.00$$

$$10 \times 53.50 = 535.00$$

$$10 \times 30.00 = 300.00$$

$$20 \times 20.00 = 400.00$$

$$\text{suma: } 2.635.00 \text{ zł.}$$

I tak przykładowo stawka ta przy powierzchni pawilonu 4 m<sup>2</sup> wyniosła 320 zł, zaś przy powierzchni 6, 9, 12, 20, 100 m<sup>2</sup> odpowiednio: 480 zł, 720 zł, 920 zł, 1400 zł, 3435 zł plus 22% podatek VAT (dowód: karta - 110, 96, 95 i 86, tom 1). Oprócz czynszu kupcy uiszczali odrębnie opłaty za energię elektryczną~ wodę i odprowadzanie ścieków (dowód: przykładowy tekst umowy na karcie 95, tom

1). MZK i Spółka uzgodniły, że nowe umowy w drodze bezprzetargowej zawierane będą z osobami, z którymi dotychczas zawarte były umowy użyczenia targowiska pod pawilony handlowe, zaś z każdą nową osobą w drodze przetargu.

Na podstawie materiału dowodowego organ antymonopolowy przedstawił dane (tabela 1) dotyczące poszczególnych powierzchni handlowych na Targowisku, dla których ustalono w sposób degresywny czynsz dzierżawny, a wcześniej opłatę targową (dowód: karta - 587, tom IV).

**Tabela 1.** Struktura występujących na targowisku powierzchni handlowych.

L. p.	Pawilon handlowy w m <sup>2</sup>	Ilość poszczególnych pawilonów	Udział % w ogólnej liczbie pawilonów
1.	4	733	78,40
2.	6	80	8,56
3.	<b>9</b>	1	0,11
4.	12	83	8,88
5.	15	6	<b>0,64</b>
6.	17	1	0,11.
7.	18	1	0,11
8.	20	10	1,07
9.	21	1	0,11
10	22	2	0,21
11	25	4	<b>0,43</b>
12	26	1	0,11
13	27	5	0,53
14	30	2	0,21
15	37	1	0,11
16	72	1	0,11
17	85	1	0,11
18	<b>100</b>	1	0,11
19	122	1	0,11
<b>Razem</b>		<b>935</b>	

5.  
Wcześniej, tj. przed 1 kwietnia 1996 r. (o czym wspomniano w pkt 4), MZK również zarządzały tym Targowiskiem, z tym, że użyczały gruntów na działalność gospodarczą i pobierały z tego tytułu od kupców na rzecz Gminy opłatę targową według stawek ustalanych uchwałą Rady Miasta w trybie przepisu art. 19 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 9 poz. 31 ze zm.).

Bezpośrednio przed wprowadzeniem ww. umowy dzierżawy obowiązywały ustalone na podstawie uchwały z dnia 28 września 1995 r. Nr XII 123/95 Rady Miasta Kostrzyń n/O - dzienne stawki opłaty targowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni straganu:

- a. do 6 m<sup>2</sup> - 2,48 zł,
- b. dodatkowa opłata za każdy następny m<sup>2</sup>:
  - od 7 do 12 m<sup>2</sup> - 1,40 zł
  - od 13 do 30 m<sup>2</sup> - 0,76 zł
  - powyżej 30 m<sup>2</sup> - 0,22 zł.

---

Opłata płatna miesięcznie podlegała obniżeniu o 20%. Nadto kupcy uiszczali zryczałtowaną opłatę z tytułu kosztów eksploatacji targowiska, wprowadzoną Zarządzeniem Wewnętrznym nr 38/95 z dnia 27 grudnia 1995 r. Dyrektora MZK, z mocą obowiązującą od dnia 1 lutego 1996 r. Wysokość tej opłaty wynosiła 94 zł (brutto) - 77,05 zł (netto) - dla poszczególnych pawilonów (dowód: karta - 127, tom 1, 600- 601, tom IV). Odrębnie ponoszono także opłaty za energię elektryczną i wodę (podobnie jak obecnie). Uwzględniając objęte wskazane opłaty (targowa i eksploatacyjna) kupcy w okresie lutego i marca 1996 r. uiszczali opłatę miesięczną brutto w następującej wysokości:

- dla pawilonu o pow. 4 m<sup>2</sup> - 332, 08 zł
- dla pawilonu o pow. 6 m<sup>2</sup> - 451, 12 zł
- dla pawilonu o pow. 12 m<sup>2</sup> - 652, 72 zł
- dla pawilonu o pow. 20 m<sup>2</sup> - 798, 80 zł
- dla pawilonu o pow. 27 m<sup>2</sup> - 926, 41 zł
- dla pawilonu o pow. 30 m<sup>2</sup> - 981, 10 zł
- dla pawilonu o pow. 72 m<sup>2</sup> - 1 202,80 zł
- dla pawilonu o pow. 85 m<sup>2</sup> - 1 272,10 zł
- dla pawilonu o pow. 1 00 m<sup>2</sup> - 1 351,00 zł
- dla pawilonu o pow. 122 m<sup>2</sup> - 1 466,50 zł
- (dowód: karta 601, tom VI).

**6. W** trakcie postępowania dowodowego Urząd zanalizował miesięczne stawki czynszu dzierżawnego w odniesieniu do zniesionych opłat targowych płatnych miesięcznie - odpowiednio dla powierzchni dzierżawanego i użyczanego gruntu. W tym celu przeliczono dzienne stawki opłaty targowej na opłatę miesięczną z uwzględnieniem 20% obniżenia opłaty płatnej miesięcznie oraz opłaty eksploatacyjnej netto w wysokości 77,05 zł. Na tej podstawie dla każdego uwzględnionego w analizie pawilonu wyliczono cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej w odniesieniu do stawki bazowej za którą przyjęto cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej dla pawilonu o powierzchni 4 m<sup>2</sup> (78,78 zł/1 m<sup>2</sup>). Ujemna wartość przyrostu odzwierciedla regresję w sposobie ustalania opłat za m<sup>2</sup> powierzchni handlowej pawilonu.

---

Analogicznie zanalizowano cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej w odniesieniu do czynszu dzierżawnego netto. Obliczenia te zawarto w tabeli 2, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Ponadto porównano odpowiednio przyrosty ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej (w zależności od metrażu pawilonu) dla czynszu dzierżawnego i opłaty targowej. W przypadku czynszu dzierżawnego wartość bezwzględna przyrostu ceny 1 m<sup>2</sup> w odniesieniu dla pawilonów o tym samym metrażu jest niższa dla czynszu dzierżawnego. Innymi słowy w przypadku czynszu dzierżawnego zastosowana regresja w cenie 1 m<sup>2</sup> postępuje wolniej niż w przypadku nie obowiązującej już opłaty targowej, o czym świadczą również dodatnie wartości różnicy przyrostu ceny (tabela 2 kolumna 12). Reasumując w przypadku czynszu dzierżawnego skala regresji jest mniejsza niż w przypadku opłaty targowej. Nastąpił więc znaczący wzrost nominalny czynszu w zł w wymiarze jednostkowym zł/m<sup>2</sup> jak i całkowitym (ilość metrów razy stawka) dla pawilonów powyżej 6 m<sup>2</sup> w stosunku do pobieranych wcześniej opłat targowych wraz z kosztami dodatkowymi. Największa różnica w cenie występuje przy pawilonie o powierzchni 27 m<sup>2</sup>, która wynosi 32,04 zł.

Szczegółowa analiza skutków przejścia z opłaty targowej na czynsz dzierżawny i wprowadzenia innej skali regresji prezentowana jest w tabeli 2.

Graficzny obraz różnic w cenie 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej dla opłaty targowej i czynszu dzierżawnego



oraz skali regresji przedstawia wykres stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

7. Stowarzyszenie zarzuca, że stawki czynszu dzierżawnego są rażąco wysokie w realiach działalności handlowej na targowisku i pozostają w dysproporcji do opłat pobieranych na innych targowiskach przygranicznych, jak również kwestionuje sposób ich naliczenia w zależności od powierzchni pawilonu, tj. im mniejszy pawilon, tym większy czynsz dzierżawny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

8. Urząd zgromadził w materiale dowodowym sprawy dane dotyczące wysokości oraz rodzaju stosowanych opłat w latach 1995 i 1996 na innych targowiskach przygranicznych nastawionych na obsługę Niemców:

- **Łęknica** (czynsz **za dzierżawiony grunt** naliczany jest od 1m<sup>2</sup> plus 22 % VAT. Opłaty dzierżawy liczone są od powierzchni zajmowanego gruntu bez względu na miejsce usytuowania na targowisku) w **1995 r.:**

a. 25 zł za 1m<sup>2</sup>,

b. 20 zł za 1m<sup>2</sup> - dla stałych mieszkańców Łęknicy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej,

---

**w1996r.I-III:**

a. 25zł za 1m<sup>2</sup>,

b. 20 zł za 1m<sup>2</sup> - dla stałych mieszkańców Łęknicy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej.

**-IV-XII:**

a. 26 zł za 1m<sup>2</sup>,

b. 21 zł za 1m<sup>2</sup> - dla stałych mieszkańców Łęknicy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, (dowód: karta - 154 - 155, tom II).

Na funkcjonujących dwóch targowiskach miejskich w **Słubicach** nie pobiera się czynszów dzierżawnych za zajętą powierzchnią gruntu, lecz, opłaty **targowe** na podstawie ustawy o podatkach i opłatach i lokalnych. Na targowisku przy ul. **Sportowej** obowiązywały w okresie **od 1 marca 1995 r. do 31 grudnia 1996 r.** następujące opłaty targowe (uchwała z dnia 24 lutego 1995 r. nr XII/69/95 Rady Miejskiej w Słubicach):

- za sprzedaż ze stoiska stawka dzienna (podstawowa) wynosiła 3,50 zł, ulgowa 1,75 zł. Za sprzedaż z ręki, placu, stołu w wyznaczonej kwaterze na targowisku stawka dzienna (podstawowa) wynosiła 15 zł, ulgowa 7,50 zł.

Określona ulga dotyczyła osób zameldowanych na pobyt stały na terenie gminy Słubice,

- na targowisku przy **ul. Kopernika** obowiązywała w okresie od 1 marca 1995 r. do 31 grudnia 1996 r. **dzienna stawka podstawowa - 1,13 zł** opłaty targowej **za 1m<sup>2</sup> powierzchni** faktycznie wykorzystanej do prowadzenia działalności gospodarczej, ustalonej przez administratora targowiska (uchwała z dnia 24 lutego 1995 r. nr XII/68/95 Rady Miejskiej w Słubicach). (Dowód: karta- 159- 171, tomu).

Na targowiskach miejskich w **Świnoujściu** pobierane są opłaty **targowe**. W 1995 r. na targowiskach obowiązywały poniższe dzienne stawki opłaty targowej ustalone w zależności od formy sprzedaży i powierzchni zajętego. placu, pobierane od osób fizycznych i osób prawnych:

- przy **nl. 11 listopada**:- przy sprzedaży obnośnej 3 zł, przy sprzedaży ze stoiska o powierzchni do 4 m<sup>2</sup> - 5 zł,

- przy sprzedaży z kontenera i namiotu o powierzchni do 14,5 m<sup>2</sup> - 10 zł.

Sprzedawca zajmujący większą powierzchnię niż określona powyżej obowiązany jest do uiszczenia odrębnej opłaty targowej w wysokości 1 zł *za* każdy następny rozpoczęty m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni:

- przy **ul. Wojska Polskiego - Targowisko „Warta”**: prowadzący działalność handlową wnoszą opłatę targową w wysokości 10 zł dziennie, natomiast na **Targowisku „Orion”** przy ul. Kruczkowskiego pobierana jest opłata targowa w wysokości 7 zł dziennie.

(Dowód: karta - 204-206, tom II, Uchwała Rady Miejskiej w Swinoujściu Nr XIII/71/95 z dnia 24 stycznia 1995 r. w sprawie opłaty targowej, uchwała zmieniająca Nr XVIII/93/95 z dnia 11 kwietnia 1995 r.).

**W 1996 r.** na targowiskach w Swinoujściu ustalono następujące stawki **opłaty targowej**:

- **ul. 11 Listopada**: sprzedaż obnośna - 3 zł, stoisko do 4 m<sup>2</sup> - 5 zł, kontener do 14,5 m<sup>2</sup> - 10 zł. Na Targowiskach przy ul. Wojska Polskiego i ul.

Kruczkowskiego obowiązywała taka sama stawka opłaty targowej jak w 1995 r. (dowód: karta — 212, tom II).

Na terenie miasta **Gubina** funkcjonują dwa targowiska obsługujące klientów krajowych i zagranicznych: targowisko spożywcze przy ul. Obrońców Pokoju, targowisko przemysłowe przy ul. Śląskiej. W latach 1994 - 1997 na tych targowiskach pobierane były od podmiotów prowadzących sprzedaż targowiskową opłaty **targowe**.

**W 1995 r.** opłaty te wynosiły: sprzedaż artykułów spożywczych ze stoiska - 15,20 zł, artykułów przemysłowych - 20,50 zł. Natomiast w 1996 r. opłaty te odpowiednio wynosiły: 18,50 zł, 25,00 zł. (Dowód: karta 219 - 221, tom II).

Na terenie **Cedyni** znajduje się targowisko miejskie w Osinowie Dolnym. W 1995 i 1996 r. pobierano tam dzienną stawkę **opłaty targowej** w kwocie 40 zł od stoiska (dowód: karta - 227, 233, 234, tom II).

Osoby fizyczne oraz podmioty gospodarcze prowadzące handel na trzech targowiskach miejskich w **Zgorzelcu** są zobowiązane uiszczać **opłaty targowe** określone uchwałami Rady Miejskiej. Opłata targowa ustalona była w 1996 r. w zależności od zajmowanej powierzchni. I tak przy powierzchni do 1 m<sup>2</sup>• dla artykułów rolno-spożywczych opłata targowa wynosiła 2 zł, dla pozostałych artykułów 3 zł. Następnie przy powierzchni do 2 m<sup>2</sup> odpowiednio 3 zł i 4zł, przy powierzchni do 4 m<sup>2</sup> 4 zł i 5 zł, przy powierzchni do 6 m<sup>2</sup> 5 zł i 6 zł. Za każdy kolejny m<sup>2</sup> powierzchni ponad 6 m<sup>2</sup> 1 zł i 1,50 zł (dowód: karta - 147 - 151, tom II).

#### **IV. W świetle ustalonego stanu faktycznego sprawy Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Uczestnikom postępowania postawiony został, po pierwsze zarzut stosowania praktyki monopolistycznej zdefiniowanej w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej.

Praktyką monopolistyczną określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 jest nadużywanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku poprzez podział rynku według kryteriów terytorialnych, asortymentowych lub podmiotowych. W rozpatrywanej sprawie analizie poddano podział rynku według kryterium podmiotowego, który przejawia się w tym, iż opłata za 1 m<sup>2</sup> gruntu na którym położony jest mniejszy pawilon handlowy jest

większa od opłaty za dzierżawiony grunt na którym usytuowany jest pawilon o większej powierzchni np. 22 czy 26 m<sup>2</sup>.

Dla stwierdzenia praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej muszą zostać spełnione łącznie wszystkie przesłanki w nim wymienione, a mianowicie:

1. posiadanie pozycji dominującej,
2. nadużywanie tej pozycji poprzez podział rynku według kryteriów podmiotowych.

Ustawa antymonopolowa w art. 2 pkt 7 określa, że przez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, polegającą na tym, że podmiot ten nie spotyka się z istotną konkurencją na rynku krajowym lub lokalnym, domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą jeżeli jego udział w rynku przekracza 40 %. O zajmowaniu przez przedsiębiorcę pozycji dominującej rozstrzyga brak istotnej konkurencji w działalności tego podmiotu ze strony innych podmiotów. Ustawowe domniemanie z art. 2 pkt 7 stwarza możliwość brania pod uwagę także i innych kryteriów dotyczących konkurencji, np. bariery wejścia na rynek.

Ponieważ zachowania przedsiębiorców odbywają się w strukturze rynkowej istotne znaczenie ma określenie rynku relewantnego w niniejszej sprawie. Kluczem do określenia tego rynku jest charakterystyka przygranicznego targowiska w Kostrzynie n/O. Targowisko to należy do jednych z największych i najlepiej zorganizowanych Targowisk w Polsce, leżących wzdłuż granicy zachodniej, nastawionego na obsługę konsumentów z Niemiec. Niemcy dokonując zakupów na polskich bazarach, wykorzystując różnice cenowe, zaopatrują się głównie w odzież, artykuły spożywcze, drobny sprzęt gospodarstwa domowego. Zakupy mają przede wszystkim charakter detaliczny. Targowisko powstało w 1993 r. Jego właścicielem jest Gmina Kostrzyn n/O. Zajmuje ono powierzchnię około 5 ha i mieściło w 1996 r. około 930 stanowisk (pawilonów handlowych). Dziennie obsługiwało około 5000 klientów. Inne targowiska na granicy zachodniej znajdują się w Cedyni (1200 stanowisk), Łęknicy (2500 stanowisk), Gubinie (630 stanowisk)~ Słubicach (1450 stanowisk, Zgorzelcu (1000 stanowisk) i Swinoujściu (500 stanowisk). Szacunkowe obroty targowiska w Kostrzynie n/O w 1995 r. wyniosły 170 mln zł w 1996 r. 200 mln zł, w 1997 r. 150 mln zł, w 1998 r 115 mln zł i wśród wymienionych bazarów, targowisko w Kostrzynie pod tym względem plasuje się na czwartym miejscu. Zajmuje natomiast pierwsze miejsce gdy chodzi o udział klientów zagranicznych w zakupach ogółem. Transakcji takich jest aż 93 %. W rozliczeniach przeważają w związku z tym transakcje dewizowe, których zawiera się ogółem 87 %. W tych okolicznościach należy stwierdzić, że targowisko w Kostrzynie jest liczącym się bazarem eksportowym. (Zob.:

Instytut Badań Nad Gospodarką Rynkową „Handel Targowiskowy, Listopad 1996 r. oraz styczeń 1999 r).

Biorąc pod uwagę powyższy opis oraz charakterystykę ze s. 8 decyzji można wyodrębnić to Targowisko jako odrębny rynek tak pod względem terytorialnym jak i produktowym (rynek relewantny). Jest nim w ujęciu geograficznym położenie Targowiska w Kostrzynie n/O w pobliżu przejścia granicznego przy ul. Sikorskiego, zaś w ujęciu produktowym powierzchnia gruntu poddzierżawianego kupcom do prowadzenia handlu na tym Targowisku. Na tak zakreślonym rynku Gmina Kostrzyn jako właściciel Targowiska posiada

monopol prawny (art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy o samorządzie terytorialnym, obecnie o samorządzie gminnym). Pozycję monopolistyczną a więc kwalifikowaną postać pozycji dominującej (art. 2 pkt 6) w stosunku do poddzierżawców na tym targowisku zajmują również Miejskie Zakłady Komunalne Spółka z o.o., które dzierżawią i administrują przedmiotowe targowisko.

**Wobec powyższego spełniona została przez uczestników postępowania - MZK i Gminę pierwsza z przesłanek praktyki monopolistycznej zawartej w przepisie art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej, tj. posiadanie pozycji dominującej.**

Jeżeli chodzi o drugą przesłankę zarzucanej praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 2 - nadużywanie pozycji dominującej poprzez podział rynku według kryterium podmiotowego, to koniecznym jest dokonanie analizy wysokości stawek czynszu 1 m<sup>2</sup> dzierżawy gruntu w zależności od powierzchni pawilonów handlowych znajdujących się na Targowisku przygranicznym. W tym celu opracowano zamieszczone w decyzji tabele, które pozwolą na dokonanie oceny skali zastosowanej regresji czynszu dzierżawnego - po to aby odpowiedzieć na pytanie czy może mieć gospodarcze uzasadnienie metoda regresyjnego ustalania czynszu, którą kwestionują

wnioskodawcy.

Uczestnicy postępowania zajmują na relevantnym rynku pozycję monopolistyczną albowiem nie spotykają się z jakąkolwiek konkurencją na tym rynku. Dysponują więc wystarczającą siłą rynkową pozwalającą dyktować kupcom warunki i wysokość czynszu dzierżawnego.

Jednakże w okolicznościach nowych faktów i analiz organ antymonopolowy uznaje, że regresja stawek czynszów dzierżawnych gruntów na gminnym Targowisku w Kostrzynie n/O nie uzasadnia zarzutu podmiotowego podziału rynku, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej. Należy zauważyć, w tym miejscu, iż przed zawarciem umów dzierżawy gruntu kupcom nie była obca sporna obecnie zasada. Przed dniem 1 kwietnia 1996 r. MZK jako zarządca Targowiska użyczały kupcom gruntów pod działalność gospodarczą - z tym, że kupcy w tym okresie uiszczali na rzecz Gminy opłatę targową według stawek ustalonych uchwałami Rady Miasta w trybie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Bezpośrednio przed wprowadzeniem umów dzierżawy obowiązywały ustalone na podstawie uchwały z dnia 28 września 1995 r. Nr XII 123/95 dzienne stawki opłaty targowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni straganu, również naliczane w sposób regresywny. Itak np. cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni w pawilonie - 6 m<sup>2</sup> wynosiła 72,37 zł, 9 m<sup>2</sup> - 59,44 zł, 12 m<sup>2</sup> - 52,98 zł. Całość regresji dla opłat targowych pokazuje tab. nr 2 (załącznik nr 1).

Zatem po wprowadzeniu umów dzierżawy w miejsce dotychczasowych umów użyczenia zachowano regresywny system opłat. Zmieniono tylko skalę regresji. Poprzednia skala przy opłatach targowych była większa a więc korzystniejsza dla większych pawilonów niż obecna łagodniejsza, stosowana przy czynszach dzierżawnych. W czasie toczącego postępowania dowodowego w niniejszej sprawie organ antymonopolowy poczynił ustalenia w zakresie oceny zasadności przyczyn funkcjonowania kwestionowanej przez kupców regresji stawek czynszów dzierżawnych. Należało bowiem odpowiedzieć na pytanie czy metoda regresywnego ustalania czynszu dzierżawnego we wzmiankowanym przypadku ma ekonomiczne uzasadnienie. Ostatecznie organ antymonopolowy podzielił wypowiedzany konsekwentnie przez uczestników postępowania pogląd, iż istniały uzasadnione podstawy dla zróżnicowania wysokości czynszu dzierżawnego w zależności od wielkości zajętego gruntu pod posadowienie pawilonu handlowego. Postępowanie dowodowe wykazało, że pawilony mniejsze prowadzą całkowicie odmienny w swoim charakterze rodzaj działalności gospodarczej od pawilonów większych, z całkowicie odmienną kalkulacją ekonomiczną. W pawilonach o najmniejszej powierzchni dominuje bowiem handel detaliczny, a powierzchnia sprzedaży dotyczy prawie całości pawilonu. Natomiast w pawilonach dużych (powyżej 80 m<sup>2</sup>) prowadzi się działalność w postaci usług gastronomicznych, co w konsekwencji podnosi funkcjonalność targowiska, zawsze z korzyścią dla kupców i kupujących (konsumentów). Wreszcie, za przyjętą regresją przemawiają reguły rynkowe popytu i podaży. Nie jest bowiem przypadkowo ukształtowana struktura targowiska według wielkości pawilonów. 78,40% pawilonów to pawilony o powierzchni 4m<sup>2</sup>. Drugie miejsce zajmują już pawilony trzykrotnie większe o powierzchni 12m<sup>2</sup>. Jest ich jednak tylko 8,88%. Niewątpliwie struktura ta odzwierciedla największe zapotrzebowanie kupców na pawilony najmniejsze. A skoro tak, to i cena jednostkowa, tj. cena 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni może być wyższa niż cena 1m<sup>2</sup> pawilonów większych. Na większe pawilony jest bowiem zdecydowanie mniejsze zapotrzebowanie, co oddaje udział pawilonów powyżej 10 m<sup>2</sup>, których jest na targowisku jedynie 13%. O tak dużym zainteresowaniu pawilonami najmniejszymi z pewnością decyduje to, że właśnie powierzchnia 4m<sup>2</sup> jest wystarczająca dla prowadzenia skutecznej działalności handlowej na Targowisku, przy dużo niższych nakładach całkowitych w stosunku do pawilonów największych i relatywnie wysokich obrotach. W 1996 roku obroty w przedziale od 100 tys. zł do 500 tys. zł deklarowało aż ponad 60% kupców, a 30% poniżej 100 tys. zł. **Z uwagi na strukturę powierzchniową pawilonów jest oczywiste, że wśród kupców o najwyższych dochodach dominowali ci, którzy handlowali w najmniejszych pawilonach.**

Poza tym regresję stawek czynszu uzasadniają także wyższe nakłady inwestycyjne ponoszone przez przedsiębiorców dzierżawiących większe powierzchnie gruntu. Kupiec rozpoczynając w 1993 r. działalność handlową na bazarze, na gruncie np. 60 m<sup>2</sup> zmuszony był zainwestować kwotę ok. 30 tys. zł podczas gdy dzierżawca pawilonu o powierzchni 4m<sup>2</sup> kwotę ok. 8 tys. zł. **Są to zdaniem organu antymonopolowego decydujące czynniki, które ukształtowały taką a nie inną strukturę pawilonów Targowiska.**

Ważne jest również to, że przejście na dzierżawę nie pogorszyło sytuacji finansowej najmniejszych pawilonów. Z wyliczeń Urzędu wynika, że cena 1m<sup>2</sup> pawilonu o powierzchni 4m<sup>2</sup> przy uiszczaniu opłat targowych wraz kosztami eksploatacyjnymi wynosiła 315,10 zł netto a po wprowadzeniu czynszu dzierżawnego

z dniem 1 kwietnia 1996 r. cena ta wzrosła tylko o 1,5%, tj. **Z** 78,78 do 80 zł. Nie miało więc to wpływu na warunki konkurencji na Targowisku bowiem przy tak dużym udziale najmniejszych pawilonów większe pawilony nie mogą zagrażać ich pozycji na targowisku i zwiększyć swoich obrotów kosztem kupców prowadzących pawilony najmniejsze, dzięki niższym cenom wynikającym z niższych kosztów dzierżawy. Poza tym zasadą targowisk jest, co wynika z doświadczenia życiowego, że ceny na takie same towary są jednolite, więc zróżnicowane w sposób degresywny stawki czynszu nie mają przełożenia na konkurencję cenową kupców.

Organ antymonopolowy nie dopatruje się więc aby stosowanie zasady degresji w pobieranych opłatach czynszowych na Targowisku przygranicznym w Kostrzynie *n/O* doprowadziło do podziału rynku według kryteriów podmiotowych, który by nie miał uzasadnienia ekonomicznego, znajdującego potwierdzenia w realiach rynkowych i finansowych panujących na Targowisku, przejawiających się w zapotrzebowaniu na pawilony o określonej powierzchni oraz osiągniętych obrotach i ponoszonych kosztach handlowych przez kupców.

W celu dowodowego uzupełnienia powyższych wywodów, porównano matematycznie oba systemy aby stwierdzić, że przy czynszu dzierżawnym pomimo wyższej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej dla poszczególnych pawilonów stopień zastosowanej degresji jest niższy niż przy opłacie targowej (tabela 2). Tym niemniej potwierdza to złożone przez MZK wyjaśnienie, że bazą wyjściową dla przyjętej degresji w stawkach czynszu dzierżawnego była degresja zawarta w opłatach targowych. W przypadku czynszu dzierżawnego cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej dla pawilonów na które występuje największy popyt (czyli 4, 6, 9 m<sup>2</sup>) cena 1 m<sup>2</sup> utrzymuje się na stałym poziomie tj. 80 zł. **Z** kolei w przypadku opłaty targowej już dla pawilonów o powierzchni 6 m<sup>2</sup> cena 1 m<sup>2</sup> w odniesieniu do stawki bazowej (cena 1 m<sup>2</sup> dla pawilonu o powierzchni 4 m<sup>2</sup>) jest niższa, a więc już w tym miejscu pojawia się degresja - cena 1 m<sup>2</sup> jest o 8,03 % niższa od stawki bazowej, zaś w przypadku pawilonu 9 m<sup>2</sup> cena ta jest niższa o 24,54 %, podczas gdy przy czynszu dzierżawnym cena 1 m<sup>2</sup> zaczyna dopiero maleć w sposób degresywny dla pawilonów o powierzchni 12 m<sup>2</sup> i więcej. Przykładowo przy opłacie targowej cena 1 m<sup>2</sup> dla pawilonu o powierzchni 12 m<sup>2</sup> jest niższa od stawki bazowej o 32,74 %, gdy przy czynszu dzierżawnym cena ta jest niższa o 4,17 % od stawki bazowej (ustalanej analogicznie jak dla opłaty targowej). **Z** kolei dla pawilonów o powierzchni 18

cena 1 m<sup>2</sup> przy opłacie targowej jest niższa o 11,11 % od stawki bazowej. Dla pawilonów o powierzchni 25 m<sup>2</sup> cena 1 m<sup>2</sup> przy opłacie targowej jest już niższa o 55,67 %, a odpowiednio przy czynszu dzierżawnym tylko o 16,62 % od stawki bazowej.

Organ antymonopolowy, pragnie zauważyć, że wprowadzenie podziału rynku według kryteriów podmiotowych jest w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej jednym z przejawów nadużycia pozycji dominującej na rynku jednakże nie w każdym przypadku. Stosowanie różnych cen na ten sam towar na tym samym rynku relevantnym, może mieć miejsce, jeżeli jest to usprawiedliwione obiektywnymi czynnikami ekonomicznymi. Reasumując, przytoczony przepis prawny zakazuje różnicowania podmiotowego jedynie przy braku uzasadnionej przyczyny. Tymczasem w okolicznościach tej sprawy, co wykazano wyżej, **Urząd stwierdza, iż powodem zastosowania degresji stawek czynszów dzierżawnych jest w sumie relatywnie większa wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> gruntów o mniejszej powierzchni. Zatem przyczyny tego zróżnicowania w świetle przepisów prawa antymonopolowego i gospodarki wolnorynkowej są do zaakceptowania.**

Na marginesie tylko Urząd pragnie podnieść, iż z obserwacji funkcjonowania rynku wynika, że podobnie jest w wypadku kształtowania się na wolnym rynku i wyceny dokonywanej przez rzeczoznawców majątkowych wartości nieruchomości gruntowych, czy mieszkań (o różnej wielkości w jednym i drugim przypadku), gdy inne cechy ich nie różnią.

W świetle przedstawionych powyżej faktów oraz wpływających z nich wniosków, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdza, że nie zostały **spełnione łącznie wszystkie wymagane przesłanki do zakwalifikowania działań uczestników postępowania, jako praktyki monopolistycznej określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy antymonopolowej.**

**Do** stwierdzenia z kolei praktyki monopolistycznej z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej koniecznie muszą być spełnione następujące przesłanki:

1. posiadanie przez przedsiębiorcę pozycji monopolistycznej na rynku,
2. pobieranie przez przedsiębiorcę nadmiernie wygórowanych cen.

W rozpatrywanej sprawie istota zarzucanej praktyki monopolistycznej sprowadza się do ustalenia, czy zatwierdzenie przez Gminę i pobieranie przez MZK czynszu dzierżawnego od kupców na Targowisku w Kostrzynie *n/O* stanowi praktykę określoną w powyższym przepisie.

Jeżeli chodzi o pierwszą wymienioną przesłankę tj. pozycję monopolistyczną, to należy stwierdzić, że z racji wyodrębnienia odrębnego rynku relewantnego w postaci przygranicznego Targowiska w Kostrzynie n/O nie może ona budzić wątpliwości.

Przez cenę nadmiernie wygórowaną stanowiącą istotę praktyki monopolistycznej z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej należy rozumieć cenę narzuconą nabywcy przez podmiot posiadający pozycję monopolistyczną z racji posiadania siły rynkowej, rażąco zawyżoną w stosunku do wartości ekonomicznej świadczenia wzajemnego. Cena taka w istotny sposób narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń uczestników umowy określoną w art. 487 § 2 kc. Art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej nie formułuje jednak żadnych kryteriów oceny sytuacji, kiedy cenę należy uznać za nadmiernie wygórowaną. Z reguły są nimi ceny porównywalne występujące na innych rynkach, rentowność na sprzedaży, koszty produkcji, ceny światowe, dynamika wzrostu cen. Kryteria te nie są jednak doskonałe, nie dają bowiem jednoznacznej odpowiedzi na zarzut w sprawie pobierania cen nadmiernie wygórowanych. Kryterium kosztów na przykład jest o tyle mało przydatne, że tylko w ewidentnych przykładach można odkryć, że jakieś wydatki zostały nieprawidłowo zakwalifikowane lub sztucznie zawyżone. W wyrokach z dnia 19 listopada 1992 r. (sygn. akt XVII Amr 23/92 - Wokanda nr 5, maj 1993) i z dnia 26 lutego 1993 r. (sygn. akt XVII Amr 35/93 - Wokanda nr 7, lipiec 1993 r.) Sąd Antymonopolowy uznał, że definicja ceny nadmiernie wygórowanej nie powinna opierać się, w odniesieniu do przedsiębiorcy o pozycji monopolistycznej wyłącznie na kryteriach kosztowych. Przedsiębiorca ten bowiem jako nie poddawany konfrontacji ze strony konkurentów, może z łatwością wkalkulować w cenę pozorne koszty działalności, trudne do zweryfikowania. Ponadto kryterium kosztowe nie zachęca do podnoszenia przez przedsiębiorcę efektywności gospodarowania. Stąd orzecznictwo antymonopolowe nie sprowadza ceny nadmiernie wygórowanej tylko do analizy kosztowej. Posiłkuje się również takimi obiektywnymi kryteriami, jak analiza porównawczą cen pobieranych od tych samych towarów lub usług przez innych przedsiębiorców na rynkach równoległych, analizą rentowności i innymi, które zastosowano w niniejszej decyzji (przetargi, wskaźnik inflacji).

Z dokumentów zebranych podczas postępowania dowodowego wynika, że Gmina zatwierdziła (oświadczenie Rady Miejskiej z dnia 30 marca 1996 r.) sporne stawki czynszu dzierżawnego w oparciu o kalkulację przedstawioną przez MZK. Procedura taka wynika z ~ 4 ust. 2 umowy dzierżawy Targowiska z dnia 1 kwietnia 1996 r. Analizując dalej sytuację przejścia z opłat targowych na czynsz dzierżawny należy zwrócić uwagę na konieczność (co zasygnalizował Sąd Antymonopolowy) rozgraniczenia obu rodzajów opłat z uwagi na ich inny charakter i różne podstawy prawne ich pobierania. Czynsz dzierżawny jest świadczeniem cywilnoprawnym wynikającym z umowy dzierżawy, zaś opłata targowa jest świadczeniem o charakterze administracyjnoprawnym i ma swoje źródło w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Dlatego nie jest możliwe proste porównanie wzmiankowanych dwóch rodzajów świadczeń, co uczynił Urząd w poprzednim postępowaniu zarówno w stosunku do ostatniej obowiązującej opłaty targowej na Targowisku w Kostrzynie n/O jak również w stosunku do opłat targowych występujących w innych badanych miejscowościach. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że kontrolując okres wprowadzenia czynszu dzierżawnego bezpośrednio po zaprzestaniu pobierania od kupców opłat targowych, nie można mówić o podwyżce czynszu, ale o różnicy między nowowprowadzonymi opłatami czynszowymi a poprzedzającymi je stawkami opłaty targowej, pamiętając o odmiennym charakterze obu świadczeń, mającym wpływ na ocenę poziomu ich wzrostu. Należy zauważyć, że kalkulacja stawek czynszowych obejmowała oprócz wcześniejszej opłaty targowej także świadczenia pobierane wtedy obok niej, a obecnie również koszty wynikające z dzierżawienia Targowiska przez MZK. Już sam ten fakt dowodzi w sposób nie budzący wątpliwości, że obowiązek uiszczania czynszu dzierżawnego (obejmującego w istocie szerszy zakres obciążeń niż poprzedzające go stawki opłaty targowej) spowodował, iż kupcy ponosili od dnia 1 kwietnia 1996 r. wyższe koszty działalności gospodarczej prowadzonej na Targowisku, co jednakże nie może być argumentem potwierdzającym, iż sporny czynsz stanowi cenę nadmiernie wygórowaną w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej.

Niesporne jest w okolicznościach tej sprawy, co organ antymonopolowy w tym miejscu zauważa, iż pewna pula działek gruntowych pod pawilony handlowe oddawana była w poddzierżawę w wyniku organizowanych przetargów. Dotyczyło to działek wolnych na dzień 1 kwietnia 1996 r. bądź działek, z których po tym terminie dotychczasowi kupcy rezygnowali. Wypada więc zauważyć w tym kontekście sprawy, iż sytuacja wyjściowa (tak

ważna dla prowadzenia każdej działalności gospodarczej) wnioskodawców była korzystniejsza albowiem mogli skorzystać z propozycji Gminy i bez przystępowania do przetargu (będącego zawsze ryzykiem) rozpocząć działalność na dotychczasowym miejscu Targowiska. Dnia 22 września 1997 r. odbył się przetarg na 3 place o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, a oferty złożyło 11 osób spośród osób już prowadzących działalność na Targowisku. Wartość wywoławcza czynszów wynosiła 585, 60 zł., a więc tyle, ile wynosi obecny - sporny, zdaniem wnioskodawców miesięczny czynsz brutto za taką samą powierzchnię. Każda ze złożonych wówczas przez kupców ofert znacznie przewyższała wartość wywoławczą czynszu. Inny przetarg odbył się w dniu 5 grudnia 1997 r. na dzierżawę 7 placów o powierzchni 6 m<sup>2</sup>. Na ogłoszony przetarg wpłynęły dwie oferty. Komisja po przeanalizowaniu złożonych ofert udostępniła w dzierżawę jednej osobie pięć placów o powierzchni 6 m<sup>2</sup> każdy na ogólną kwotę brutto 3 000,00 zł (600,00 zł za plac), natomiast drugiej osobie dwa place na ogólną kwotę brutto 1 475,41 zł (737, 70 zł za plac). Należy także dodać, co wynika z materiału dowodowego, że wskazane czynsze uzyskano na terenie odbiegającym od pozostałych, ponieważ nieuzbrojonym w przyłącza elektryczno-energetyczne oraz wodno-kanalizacyjne. Ponadto przetarg ten odbył się w okresie, który w opinii kupców był dla nich całkowitym zastojem ekonomicznym (dowód: pismo z dnia 10.01.1998. „protokół przetargowy”).

Biorąc pod uwagę przedstawione bezsporne okoliczności sprawy i nasuwające się z nich wnioski należy stwierdzić, że skoro ustalona w umowie wysokość czynszów z tytułu dzierżawy gruntu nie odbiega od ich wolnorynkowych cen ustalonych w trybie przetargu dla porównywalnych (podobnych) w danym przypadku gruntów, to z całą pewnością nie ma podstaw aby uznać czynsz ustalony w umowie na poziomie nadmiernie wygórowanym w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej. Powyższe twierdzenie zgodne jest z dotychczasowym poglądem Sądu Antymonopolowego, zawsze wyrażanym w przypadkach o podobnym stanie faktycznym - **czynsz wylicytowany w drodze przetargu uwzględnia mechanizmy rynkowe podaży i popytu**. Wprawdzie podaż działek w omawianym przypadku została ukształtowana przez podmiot o pozycji dominującej (większość działek na targowisku nie poddana była procedurze przetargowej), jednakże w okolicznościach tej sprawy jest to uzasadnione z uwagi na zmianę z dniem 1 kwietnia 1996 r. formy prawnej korzystania z Targowiska i nie świadczy o sztucznym ograniczaniu podaży gruntów prowadzącym do zamierzonego ruchu cen.

Innym kryterium, które mogłoby posłużyć do oceny zasadności zarzutu pobierania nadmiernie wygórowanych czynszów jest porównywanie cen stosowanych przez inne gminy na innych przygranicznych targowiskach, którą to metodę, Urząd zastosował poprzednio, tj. dla potrzeb wydania decyzji DL WR 11/97 z dnia 9 czerwca 1997r.

Targowisko w Kostrzynie n/0, po pierwsze wyróżnia się wysokim standardem technicznym, po drugie jest jedynym spośród wymienionych w niniejszej decyzji innych targowisk nastawionych na obsługę Niemców (Łęknica, Słubice, Swinoujście, Gubin, Cedynia, Zgorzelec), gdzie od kupców nie pobiera się dziennych opłat targowych, lecz czynsze dzierżawne ustalone w sposób degresywny. Dowodzi to bezspornie o odmienności prowadzenia działalności gospodarczej na Targowisku kostrzyńskim i targowiskach w. innych wymienionych miastach, co powoduje, że Targowisko w Kostrzynie n/0 jako odrębny rynek relewantny stanowi sam w sobie obszar do badań i analiz warunków konkurencyjności.

Zdaniem prowadzącego postępowanie wymienione różnice pomiędzy badanymi targowiskami wskazują na odrębności rynkowe prowadzonej tam działalności przez handlujących. Nie można prowadzić badań i analiz cen stosowanych na tych rynkach po to aby następnie porównać je z cenami funkcjonującymi na rynku Targowiska, skoro bez żadnego nakładu pracy można i należy stwierdzić, co już wykazano w uzasadnieniu decyzji, że po pierwsze inny jest charakter opłat targowych i czynszów dzierżawnych i po drugie, co ma z poprzednim ścisły związek, zawsze miesięczna opłata targowa (pobierana bez opłaty eksploatacyjnej, co ma miejsce w niniejszym przypadku) jest znacznie niższa od czynszu dzierżawnego. Czynienie takich porównań byłoby dowodowo nieprzydatne w okolicznościach niniejszej sprawy. Badania porównawcze są dopuszczalne i mają sens tylko wówczas gdy w danym przypadku umożliwią i pozwolą na dochodzenie do ustalenia prawdy obiektywnej. Tymczasem proste porównanie wysokości miesięcznych opłat targowych i miesięcznych czynszów dzierżawnych na poszczególnych rynkach (stanowiących w obu przypadkach koszty działalności kupców) dałoby wyniki, które nie byłyby przydatne dla ustalenia i oceny rzeczywistego stanu faktycznego spornej sprawy, która zmierza do zasadnego postawienia bądź odmowy postawienia zarzutu pobierania cen nadmiernie wygórowanych.

Przed wszystkim jednak przejście na stawki czynszu dzierżawnego w umowach zawartych z kupcami przez

MZK wcale nie spowodowało znaczącego wzrostu kosztu  $\text{lm}^2$  dla pawilonów do  $6 \text{ m}^2$ , co w danej sprawie jest najistotniejsze, bowiem pawilony  $4$  i  $6 \text{ m}^2$  stanowią łącznie aż  $87\%$  wszystkich pawilonów na Targowisku. Wzrost kosztów  $\text{lm}^2$  z dniem  $1$  kwietnia  $1996$  r. dla powierzchni  $4 \text{ m}^2$  wystąpił zaledwie w skali  $1,5\%$  a dla pawilonów  $6 \text{ m}^2$   $10,5\%$ . **Biorąc pod uwagę stopę inflacji, która za rok  $1996$  wyniosła  $19,8\%$  można powiedzieć, że nastąpił nawet realny spadek ceny  $\text{lm}^2$  dla pawilonów o tej powierzchni.** Wiązanie więc przez tę grupę kupców własnej pogarszającej się sytuacji finansowej z czynnością przejścia na czynsz dzierżawny mija się z faktami zgromadzonymi w sprawie. Przyczyny leżą gdzie indziej. Są nimi czynniki koniunktury, które po okresie wzrostu od początku lat  $90$ -tych dla targowisk na granicy zachodniej po raz pierwszy uległy pogorszeniu pod koniec  $1996$  r. i spowodowały spadek nominalnych obrotów w  $1997$  r. aż o  $25\%$  w porównaniu do roku poprzedniego (zob. s.  $15$  decyzji).

Biorąc pod uwagę powyższe istotne okoliczności sprawy i wpływające z nich wnioski, organ antymonopolowy stwierdza, że czynsz dzierżawny obowiązujący od dnia  $1$  kwietnia  $1996$  r. na Targowisku w Kostrzynie n/O nie jest nadmiernie wygórowany w rozumieniu analizowanego artykułu ustawy antymonopolowej. Wielkość tego czynszu została skalkulowana na podstawie przesłanek kosztowych oraz poprzez wyodrębnienie w realiach  $1996$  r. nieporównywalnego wobec innych targowisk granicznych rynku relewantnego i wynikających mechanizmów rynkowych. Dodatkowym czynnikiem (o czym już była mowa) kształtującym ceny czynszów dzierżawnych są zwiększone koszty MZK, związane z wielkością kwoty czynszu dzierżawnego płaconego Gminie jako właścicielowi nieruchomości gruntowej, co z kolei nie znajduje odzwierciedlenia w przypadku innych targowisk. Ponadto kryterium obiektywizującym w tym stanie faktycznym jest wskaźnik rentowności MZK, rozumiany jako kwota zysku z prowadzonej działalności gospodarczej w stosunku do ogółu przychodów (zysku). W  $1995$  r., gdy obowiązywały umowy użyczenia, wskaźnik rentowności za cały rok wyniósł  $+ 5,48 \%$ . W okresie od stycznia do marca  $1996$  r. (także przy umowach użyczenia)  $+6,31 \%$ . Od kwietnia do października  $1996$  r. wskaźnik ten wynosił  $+ 1,54 \%$  - przy umowach dzierżawy.

Reasumując, Urząd stwierdza, że w zamian za degresywnie określone przez Gminę wielkości czynszu dzierżawnego, dzierżawcy otrzymali od MZK ekwiwalentne świadczenia w postaci dużego standardu poszczególnych miejsc pracy na Targowisku. Dodatkowym dowodem potwierdzającym wyrażony pogląd organu antymonopolowego jest fakt, iż w  $1996$  r. spośród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na Targowisku aż  $75 \%$  to osoby wywodzące się spoza Kostrzyna. Żadna z tych osób nie zrezygnowała z dotychczasowej pracy i nie przeniósła się na inne targowisko, co w przypadku znaczącego wzrostu cen normalnie powinno nastąpić. Świadczy to dobitnie, iż **handlowanie na Targowisku było w omawianym okresie opłacalne i że warunki opłacalności były tutaj, co najmniej, nie gorsze niż na innych targowiskach położonych wzdłuż granicy zachodniej Polski.**

Tym samym nie została spełniona druga przesłanka zarzucanej praktyki monopolistycznej polegająca na pobieraniu nadmiernie wygórowanych cen.

W świetle przedstawionych powyżej faktów, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że **nie zostały spełnione łącznie wszystkie wymagane przesłanki do zakwalifikowania działań uczestników postępowania, jako praktyki monopolistycznej określonej w art.  $7$  ust.  $1$  pkt  $3$  ustawy antymonopolowej.**

**W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.**

Od powyższej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Dyrektor  
Zbigniew Jurczyk



