



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

RGD.5002-5/02/WW

Gdańsk, dnia 21 grudnia 2002r.

DECYZJA NR RGD.28/2002

Na podstawie art. 11 ust. 1, w związku z art. 8 ust. 2 pkt 1 i 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2000r., Nr 122, poz. 1319 ze zmianami), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek X w K. przeciwko przedsiębiorcy Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy w Szczecinie, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, nie stwierdza się stosowania przez skarżonego przedsiębiorcę praktyk ograniczających konkurencję, polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dostaw ciepła poprzez: narzucanie nieuczciwych cen, w tym nadmiernie wygórowanych, za dostarczane ciepło do budynków mieszczących się w D. (wspólnota mieszkaniowa) i 9 (Y) i stwarzaniu lokatorom (konsumentom) uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw.

UZASADNIENIE

Do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku, wpłynął wniosek X w K. o wszczęcie postępowania antymonopolowego w sprawie stosowania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział Terenowy w Szczecinie, praktyk ograniczających konkurencję, określonych art. 8 ust. 2 pkt 1 i 7 ustawy antymonopolowej, a polegających na:

- pobieraniu nadmiernie wygórowanych cen za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania dostarczane z kotłowni D.,
- stwarzaniu konsumentom uciążliwych warunków dochodzenia swoich praw.

W uzasadnieniu wniosku Y podniósł, iż w dniu 8 października 2001r. Rada Osiedla, działająca w WAM w D., wniosła skargę, w której poinformowała o pobieraniu przez WAM zbyt wysokich opłat za centralne ogrzewanie. Po przeprowadzeniu stosownych czynności wyjaśniających, X uznał, iż „średnia cena zaopatrzenia w energię ciepłą kształtuje się w Powiecie K. na poziomie 3,00-3,50zł/m² tymczasem faktyczne

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

koszty ogrzewania m² w zasobach administrowanych przez Y wynoszą średniorocznie – 6,70zł/m², a co za tym idzie są dwukrotnie wyższe od stawek obowiązujących na terenie Powiatu”.

Ponadto X zarzucił WAM:

- brak powiadomienia lokatorów, w stosownym terminie, o zmianie wysokości opłat za dostarczane ciepło,
- nieprzedstawienie Wspólnocie Mieszkaniowej umowy na dostarczanie ciepła, chociaż w piśmie do URE z dnia 12 października 2001r. Y podniosła, iż na potrzeby Wspólnot Mieszkaniowych wytwarza ciepło i dostarcza je działając „jako Zarządca na zlecenie Właścicieli”. Można zatem domniemywać – stwierdza X - iż „WAM bezpodstawnie obciąża Wspólnotę kosztami administracji i zaopatrzenia w ciepło. Ponadto Wspólnota mimo braku takiej umowy ponosi faktyczne koszty wytwarzania i dostarczania ciepła do jej zasobów”.

W dniu 29 marca 2002r. X podał, na podstawie informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy w D., iż Wspólnota Mieszkaniowa liczy 17 osób.

Mając na względzie zarzuty X w K. stawiane we wniosku, organ antymonopolowy wszczął, w dniu 29 marca 2002r., na postępowanie antymonopolowe w sprawie domniemanego stosowania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział Terenowy w Szczecinie, praktyk ograniczających konkurencję, zakazanych z mocy art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2002r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000r., Nr 122, poz. 1319 ze zmianami).

WAM, odpowiadając na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, wyjaśnił w piśmie z dnia 22 kwietnia 2002r., iż indywidualne rozliczenie kosztów budynku za 2000r. jest niemożliwe, ze względu na to, iż zlikwidowany Oddział Terenowy w Szczecinie rozliczał koszty centralnego ogrzewania, biorąc pod uwagę „cały administrowany zasób” mieszkaniowy. Natomiast rozliczenie, pobranych opłat zaliczkowych w 2001r. w budynkach 8 i 9, ze względu na dokonane „urealnienie przychodów od IX.2001r. w stosunku do ponoszonych kosztów za c.o. zostanie dokonane w miesiącu sierpniu 2002r.”

WAM poinformowała również, iż koszty centralnego ogrzewania budynku 9 wyniosły w 2001r. – 31.296,67zł, natomiast przychody tj. „pobrane opłaty zaliczkowe” – 24.640,20zł. Przekazała również rozliczenie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 01.01.2001r. – 31.12.2001r., które w pozycji centralne ogrzewanie wykazuje przychody w kwocie 22.868,13zł, natomiast koszty wynoszą 33.354,44zł.

Średnioroczna „opłata zaliczkowa” za centralne ogrzewanie ustalona dla Wspólnoty, do dnia 1 września 2001r. wynosiła 6,69zł/m², jednak na podstawie uchwały Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (na którą przystał WAM) wprowadzono mniejszą, uśrednioną zaliczkę w wysokości 5,68zł/m², która obowiązuje od dnia 1 września 2001r. i miała obowiązywać do dnia 31 sierpnia 2002r. , co – w rezultacie – pokrywa jedynie faktyczne koszty związane z wytwarzaniem ciepła i utrzymaniem kotłowni.

WAM wyjaśnił ponadto, iż ciepło wytworzone w kotłowni olejowej, mieszczącej się w D., dostarczane jest wyłącznie do budynków o numerach 8 i 9, znajdujących się przy tej samej ulicy. Kotłownia ta wcześniej została zmodernizowana przez firmę C w S., która – w ocenie skarżonej – po zaprzestaniu przez tego przedsiębiorcę działalności wytwórczej w tym obiekcie, nadal pozostaje właścicielem kotłowni. Obecnie faktycznym wytwórcą i dostawcą ciepła dla wyżej wskazanych budynków jest WAM.

Ustosunkowując się do zarzutu X, o stosowaniu przez innych przedsiębiorców opłat za dostarczane ciepło niższych od pobieranych przez WAM, wskazał on, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. stosuje stawkę za ciepłą wodę w wysokości 25zł/m³, a zatem w takiej wysokości jak obowiązujące zaliczki w zasobach WAM. Zakład Wodociągów i Kanalizacji, ADM pobiera zaliczki za centralne ogrzewanie w wysokości 5zł/m², a nawet i 7,10zł/m² przez cały. Tak więc, zdaniem WAM, stosowane przez nią opłaty zaliczkowe za ciepło nie są wygórowane w stosunku do stosowanych przez innych przedsiębiorców w powiecie k., a powołanie się przez X na stosowane przez WAM uśrednione opłaty zaliczkowe, w oderwaniu od ponoszonych kosztów wytworzenia ciepła, jest metodologicznie co najmniej niepoprawne.

W budynku 8 zawiązała się Wspólnota Mieszkaniowa (ilość mieszkań wykupionych – 8), natomiast pozostałe mieszkania są własnością WAM, z czego w 3 przypadkach osoby w nim zamieszkujące mają decyzje o przydziale kwatery, a w 3 zamieszkują na podstawie umowy najmu. Natomiast w budynku 9 WAM zamieszkują wyłącznie lokatorzy, którzy zajmują mieszkania w 9 przypadkach na podstawie decyzji o przydziale kwatery i w 6 na podstawie umowy najmu. W dniu 10 marca 2001r. Y zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową mieszczącą się w budynku 8, umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, w której strony ustaliły m.in., że w 2001r. wynagrodzenie za wykonywane przez Zarządcę czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynosić będą 0,50zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości.

Ponadto z przedsiębiorcą D. z Ł. wspólnoty mieszkaniowe występujące na terenie działania WAM, reprezentowane przez Zarządcę – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy w Szczecinie, zawarły umowę dot. utrzymania i konserwacji nieruchomości, umowę tzw. pogotowia lokatorskiego (usuwanie różnego rodzaju awarii). Natomiast Wspólnotę Mieszkaniową w budynku nr 8 łączą z innymi przedsiębiorcami następujące umowy: sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych, dostaw wody oraz odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych.

Rozpatrując przedmiotowy spór, organ antymonopolowy włączył do materiału dowodowego informacje i dane uzyskane w trakcie trwania postępowania wyjaśniającego, prowadzonego w sprawie ustalania, czy opłaty za ciepło dostarczane z dwóch kotłowni w D. nie spełniają kryterium cen nadmiernie wygórowanych, oraz wyniki przeprowadzonej w dniach 21 i 22 lutego 2002r. w WAM kontroli.

PREZES URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

Dla wyciągnięcia sankcji z tytułu stosowania indywidualnych praktyk ograniczających konkurencję niezbędne jest dokonanie przez organ antymonopolowy następujących czynności:

- wyznaczenie rynku właściwego w danej sprawie,
- ustalenie, na tak określonym rynku, pozycji rynkowej przedsiębiorcy, przeciwko któremu toczy się postępowanie,
- wykazanie, że przedsiębiorca ten nadużywa zajmowaną na rynku właściwym pozycję w sposób naruszający ustalone prawem reguły konkurencji.

Miejscem, na którym ujawniają się praktyki ograniczające konkurencję, jest rynek, a dominacja przedsiębiorcy nie realizuje się na rynku pojmowanym jako ogólna kategoria ekonomiczna, lecz na rynku właściwym w danej, konkretnej sprawie, z właściwymi mu relacjami konkurencyjności, obejmującym wszystkich jego uczestników. Delimitacja granic i sposób jego ustalenia wskazują, w ostatecznym rachunku, na pozycję zajmowaną przez dany podmiot, a – w konsekwencji – na jego siłę rynkową, co stanowi kluczowy punkt dalszych rozważań odnośnie stosowania, bądź nie, przez skarżonego przedsiębiorcę zarzucanych mu praktyk (por. m.in.: wyroki Sądu Antymonopolowego z dnia 31 maja 1995r., sygn. akt XVII Amr 9/95; z dnia 21 stycznia 1998r., sygn. akt XVII Ama 55/97).

W prawie konkurencji (art. 4 pkt 8 ustawy antymonopolowej) 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 oraz właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji”*. Podstawowym elementem o charakterze aksjologicznym, na którym opiera się cytowana definicja, jest pojęcie rynku, który w ekonomii klasycznej rozumiany jest *„jako proces, w ramach którego kupujący i sprzedający określają, co mają zamiar sprzedawać i kupować i na jakich warunkach”¹*.

Cechami rynku są więc:

- określony obszar i sposób komunikowania się,
- produkt, będący przedmiotem dokonywanych transakcji wymiany towarowej,
- występowanie dwóch stron, tj. oferującej towary i zainteresowanej ich kupnem,

¹ D. Kamerschen, D.R. McKezie, C. Nardinelli, *Ekonomia*, Fundacja Gospodarcza NSZZ „Solidarność”, Gdańsk 1991, s. 47 i następne

- istnienie systemu wewnętrznej regulacji.

Aby więc móc mówić o istnieniu jakiegokolwiek rynku towarów czy usług (w tym relewantnego), muszą występować na przeciwległych względem siebie biegunach dwie zainteresowane strony uczestników wymiany i obrotu gospodarczego, tzn. sprzedawcy i nabywcy, reprezentujących odpowiednio: podaż i popyt na dane dobro.

W przedmiotowej sprawie jedynymi relacjami spełniającymi te warunki jest układ stosunków istniejących pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a aktualnym dostawcą ciepła. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388, z późniejszymi zmianami) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Powstanie odrębnego od WAM bytu, powoduje, że WAM – w tej sytuacji – pełni trojakiego rodzaju, różne i nie związane ze sobą funkcje, tj.:

- właściciela nieruchomości współtworzącego wspólnotę,
- zarządcy wspólnoty,
- dostawcy ciepła dla wspólnoty.

Z tych też powodów uznać należy, że dostawa ciepła do budynku 8 nie ma charakteru „*przesunięcia wewnętrznego towaru*” (tu: ciepła), jak ma to miejsce w przypadku budynku 9, ale jest sprzedażą dokonywaną na zewnątrz, na rzecz niezależnego od WAM odbiorcy, jakim jest wspólnota, w której WAM – jako jedynie ją współtworzącej – przysługują takie same prawa jak pozostałym właścicielom lokali. Fakt ten powoduje, że brak jest podmiotowej identyczności stron reprezentujących popyt i podaż, co z kolei, przy odrębności kupującego i sprzedającego, wskazuje na istnienie pomiędzy nimi relacji obrotu i wymiany towarowej. Występowanie układu stosunków o takim charakterze oznacza, że można zidentyfikować rynek, określić jego granice i zdefiniować rynek właściwy w sprawie.

Dla jego wyznaczenia należy wziąć pod uwagę co najmniej pięć elementów: przedmiot rynku (towar), fazę obrotu towarowego uwzględniającą jej pionową specyfikę (zbyt, hurt, detal), funkcję strony obrotu (podaż, popyt), czasowy aspekt obrotu oraz terytorium).

Biorąc pod uwagę te wytyczne uznać należy, że w przedmiotowej sprawie rynkiem właściwym (relewantnym) jest rynek dostaw ciepła, realizowanych przez Y na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w budynku 8 w D., terytorialnie ograniczony do sieci ciepłowniczej, podłączonej do kotłowni olejowej znajdującej się w tymże budynku. Jest to rynek o cechach monopolu naturalnego, na którym istnieje tylko jeden dostawca (WAM) i jeden odbiorca (wspólnota mieszkaniowa). W D. istnieją, co prawda, inni dostawcy ciepła (Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., Zakład Wodociągów i Kanalizacji – ADM), ale rozłączność sieci cieplnych, a także wysokie bariery wejścia na rynek w postaci np. koniecznych do poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych, powodują, że korzystanie z usług potencjalnego konkurenta nie może być rozpatrywane jako

alternatywne źródło zaopatrzenia w ciepło.

Na rynku zdefiniowanym jak wyżej, skarżony przedsiębiorca, jako eksploatator tej sieci, funkcjonuje w warunkach rzeczywistego monopolu sieciowego. Bezspornym jest więc, że można mu przypisać zajmowanie pozycji dominującej w rozumieniu art. 4 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie [...], co daje mu określoną władzę rynkową, jak i również realną, silną przewagę kontraktową nad pozostałymi uczestnikami obrotu; okoliczności te wskazują na możliwość zastosowania wobec skarżonego dostawcy art. 8 ust. 2 pkt 1 i 7 powołanej wyżej ustawy.

Należy wskazać, że dostawy ciepła do budynku 9 nie wchodzą w zakres przedmiotowy wyznaczonego wyżej rynku właściwego, a to z uwagi na fakt, że dokonywane są one w ramach wewnętrznej struktury WAM. Brak relacji rynkowych zawiązywanych pomiędzy ostatecznymi odbiorcami a dostawcą w zakresie dostaw ciepła powoduje, że stosunki te nie współtworzą ani nie przynależą do tak określonego rynku.

Jak już wcześniej zaznaczono ocena skutków zachowań skarżonego przedsiębiorcy pod kątem zgodności jego działań z art. 8 ustawy antymonopolowej, uprawiona jest jedynie po wcześniejszym udowodnieniu, że na rynku właściwym zajmuje on kwalifikowaną pozycję. W przedmiotowej sprawie, co wykazano, WAM pozycję taką posiada. Samo spełnienie tej przesłanki nie jest jednak wystarczające dla udowodnienia skarżonemu przedsiębiorcy zarzutu stosowania praktyk ograniczających konkurencję. Dodatkowo należy jeszcze wykazać, że dominant rynkowy posiadającą władzę i siłę rynkową nadużywa w sposób niezgodny z prawem konkurencji, a konsekwencje jego zachowań stoją w sprzeczności z art. 1 ust. 1 ustawy antymonopolowej.

Tak więc kwestią o podstawowym znaczeniu, jaką należy uwzględnić przy rozstrzyganiu sporów, rozpatrywanych na gruncie ustawy antymonopolowej jest ustalenie, czy kwestionowane działania skarżonego przedsiębiorcy, nawet w sytuacji gdy posiada on – z racji zajmowanej na rynku pozycji dominującej – zdecydowaną przewagę kontraktową nad swoimi kontrahentami i klientami, naruszają interes publicznoprawny.

Sąd Antymonopolowy, interpretując treść kategorii „*interesu publicznego*” (por. wyrok z dnia 4 lipca 2002r., sygn. akt XVII Ama 108/00), wyjaśnił m.in., iż: „*interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu [...]. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dostrzeżony przez nieokreśloną z góry liczbę osób, a nie jednostki, czy też określoną grupę*”.

A zatem, podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy. Pogląd ten, konsekwentnie podtrzymywany w orzecznictwie sądowym w sprawach antymonopolowych, potwierdzony został wcześniejszym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2001r., sygn. akt I CKN 1217/98. W wyroku tym Sąd Najwyższy odniósł się bezpośrednio do publicznoprawnego charakteru ustawy antymonopolowej, stwierdzając

m.in., iż nie ma ona zastosowania do roszczeń indywidualnych. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy wykazane zostanie nie tylko, że zachowanie przedsiębiorcy w konkretnym stanie faktycznym stanowi praktykę zakazaną ustawą, ale przede wszystkim, że w danym sporze doszło do zagrożenia lub naruszenia interesu publicznego, a tym samym kwestionowane działanie godzi w warunki właściwego funkcjonowania gospodarki wolnorynkowej, charakteryzującej się m.in. swobodą podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej i nie podlegającym ograniczeniom, inne niż ustawowe, współzawodnictwem rynkowym pomiędzy przedsiębiorcami. W uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku Sąd Najwyższy stwierdził m.in.: *„Za zagrożenie lub naruszenie konkurencji w takim rozumieniu uznać należy jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku gospodarczego, a więc gdy dotyczą konkurencji rozumianej nie jako sytuacji pojedynczego przedsiębiorcy, lecz jako zjawisko charakteryzujące funkcjonowanie gospodarki. Ingerencja organów działających na podstawie ustawy antymonopolowej uzasadniona była tylko wówczas, gdy służyła ochronie tak pojętej konkurencji”*.

Nie ulega więc wątpliwości, że instrumenty ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie [...] mogą zostać skutecznie uruchomione wyłącznie wówczas, gdy działania skarżonego przedsiębiorcy stanowią zagrożenie interesu publicznego. W takiej też jedynie sytuacji możliwe jest nakazanie zaniechania mu stosowania praktyk ograniczających konkurencję (por. w tej sprawie wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 6 czerwca 2001r., sygn. akt XVII Ama 78/00); w przeciwnym wypadku, tj. naruszenia jedynie interesów jednostki bądź grupy, właściwe dla ich ochrony będą indywidualne środki prawne, a nie ustawa (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 25 czerwca 2001r., sygn. akt XVII Ama 84/00). Jeśli działanie przedsiębiorcy narusza interes indywidualny lub interes ściśle określonego kręgu uczestników rynku, to sprawy o takim charakterze nie powinny być rozpatrywane w postępowaniu antymonopolowym a jeżeli ograniczenie ich samodzielności nie jest następstwem dominacji rynkowej, wtedy w ogóle nie ma ono charakteru praktyki monopolistycznej. (patrz, S. Gronowski, Ustawa antymonopolowa, Komentarz, Warszawa, 1996, s. 100).

Mając na uwadze płynące tak z doktryny, jak i orzecznictwa wytyczne, za w pełni uzasadnione należy uznać przyjęcie stanowiska, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia interesu publicznego. Przemawia za tym w szczególności to, że sygnalizowany spór dotyczy tylko i wyłącznie WAM i wspólnoty mieszkaniowej, którą reprezentuje grupa 17 osób (wykupionych osiem mieszkań w budynku 8 w D). Na określonym wyżej rynku podmioty na nim funkcjonujące starają się chronić swój indywidualny interes ekonomiczny, którego w żaden sposób nie można utożsamiać z interesem publicznoprawnym, odnoszącym się do ogółu a nie jednostki, czy grupy. Ingerencja organu antymonopolowego w przedmiotowej sprawie byłaby uzasadniona tylko wówczas, gdyby dotyczyła zakłóceń konkurencji rozumianej nie jako sytuacji pojedynczego przedsiębiorcy i jego wewnętrznych uwarunkowań podmiotowych, lecz naruszeniem reguł konkurencji rozumianej jako zjawisko charakteryzujące funkcjonowanie gospodarki. Okoliczności takie, jak wskazują na to ustalenia stanu faktycznego nie mają miejsca.

Z tych też powodów uznać należy, że przedmiotowy spór, z uwagi na swój wyłącznie indywidualny charakter, nie podlega kognicji Prezesa Urzędu Ochrony Kon-

kurencji i Konsumentów, i nie może być przez niego rozstrzygnięty. Przyjęcie odmiennego stanowiska byłoby nie tylko niezgodne z przepisami ustawy o ochronie [...], co świadczyłoby o przekroczeniu posiadanych przez Prezesa UOKiK uprawnień, ale również stanowiłoby niedopuszczalną próbę zawłaszczenia kompetencji sądów powszechnych, jedynie właściwych dla rozstrzygnięcia tego typu spraw.

Skoro zatem podstawowa przesłanka (naruszenie interesu publicznego) nie została spełniona, nie można było orzec o stosowaniu przez WAM żadnych z zarzuczanych mu, a objętych niniejszym postępowaniem, praktyk ograniczających konkurencję.

Dokonanie takiej oceny możliwości sankcjonowania, w oparciu o ustawę antymonopolową, kwestionowanych przez X zachowań skarżonego przedsiębiorcy nie oznacza bynajmniej, że użytkownicy własnych lokali mieszkalnych, zarządzanych przez WAM, pozbawieni są jakichkolwiek możliwości dochodzenia swoich praw, jeśli nadal będą podtrzymywać stanowisko, że zostały one naruszone. Jak już wskazano jedyną drogą ochrony interesu indywidualnego jest postępowanie przed sądem powszechnym a zgodnie z art. 37 ustawy antymonopolowej rzecznik konsumentów *„może w szczególności wytaczać powództwa na rzecz konsumentów”*.

Dotyczy to również osób zamieszkałych w budynku 9. Wymaga przy podkreślenia, że układzie zależności pomiędzy lokatorami budynku, a WAM jedynymi relacjami o charakterze rynkowym, jakie mogłyby być rozpatrywane na gruncie ustawy antymonopolowej są stosunki oparte na umowach najmu lokali. Tymczasem, jak to wynika z ustaleń stanu faktycznego, lokale mieszkalne WAM zajmowane są przez lokatorów na podstawie albo decyzji administracyjnej (9 lokali zajmowanych w oparciu o decyzję przydziału kwatery), albo umowy najmu (6 lokali). Tytuł prawny do zajmowania kwatery, uzyskany na podstawie art. 30 ust. 1, w związku z art. 24 ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu [...], w sposób jednoznaczny przesądza, o tym, że relacje pomiędzy osobą uprawnioną do kwatery, a przydzielającym kwaterę nie mają charakteru rynkowego, a tylko wewnętrzny, i oparte są na przepisach stanowiących *lex specialis* w stosunku do ustawy antymonopolowej. Ustawa o zakwaterowaniu [...] w sposób bardzo wyraźny rozróżnia oba tryby zasiedlania mieszkań, wskazując, że jedynie w sytuacji opisanej w art. 30 ust. 2 lokale mogą być użytkowane w oparciu o zawartą umowę cywilnoprawną. Tylko więc przy rozpatrywaniu tego typu stosunków Y może być uznawana jako uczestnik rynku wynajmu lokali mieszkalnych na terenie Gminy D.. Niewielka jednak ilość wykonywanych umów, a tym samym *„śladowej”* wielkości podaż skierowana na rynek, przesądza o tym, że WAM w żaden sposób nie można przypisać zajmowania na nim znaczącej, a tym bardziej dominującej pozycji.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE: Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Sądu Okręgowego – Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Gdańsku w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

OTRZYMUJA:

1. X
2. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy w Szczecinie