



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

L.dz.: RKR-61-39/04/WJ-1/04

Kraków, dnia 14 października 2004 r.

DECYZJA Nr RKR - 35/2004

Na podstawie art. 100b ust. 1 w związku z art. 28 ust. 6 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804, z późn. zm.) oraz § 6 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 18, poz. 172, z późn. zm.) - po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

odmawia się wszczęcia, na wniosek Powiatowego Rzecznika Konsumentów w Wadowicach, **postępowania pod zarzutem** stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wadowicach z siedzibą na os. Kopernika 10 oraz notariusza - Panią Halinę Koźbiał, prowadzącą kancelarię notarialną w Wadowicach przy ul. Batorego 13 - **praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**, o których mowa w art. 23a ust. 2 tej ustawy.

UZASADNIENIE

Do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie wpłynął w dniu 27 maja 2004 r. wniosek Powiatowego Rzecznika Konsumentów w Wadowicach (zwanego dalej „Wnioskodawcą”) o wszczęcie postępowania w sprawie sporu zaistniałego pomiędzy członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach (zwanej dalej „Spółdzielnią”) - nabywającymi własność lokali mieszkalnych - a Spółdzielnią i notariuszem, prowadzącym kancelarię notarialną w Wadowicach przy ul. Batorego 13 (zwanym dalej „Notariuszem”). Wniosek ten został poprzedzony pismami Wnioskodawcy z dnia 13 i 20 maja 2004 r., w których informował on o działaniach Spółdzielni i Notariusza oraz przedstawiał własną ocenę tych działań w oparciu o liczne przepisy prawa.

Zgodnie z treścią wniosku – „zarząd Spółdzielni i Notariusz, jako monopolisci na swych rynkach działający razem w porozumieniu, stosują wobec swych klientów niedozwolone praktyki oraz klauzule umowne, umieszczając w umowach i zmuszając do ich podpisywania zapisy niezgodne z art. 8 ust. 2 pkt 4, 6 i 7 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 385³ kodeksu cywilnego, czym naruszają prawa i godzą w interesy nabywających”. Zdaniem Wnioskodawcy, niedozwolone postanowienia umowne znajdują się zarówno w Protokole uzgodnień spisany w sprawie przeniesienia własności lokalu (zwanym dalej „Protokołem”) – sporządzonym i przedkładanym do podpisania członkom przez zarząd Spółdzielni, jak i w aktach notarialnych dotyczących „ustanowienia

odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przeniesienia własności tego lokalu i ustanowienia służebności gruntowej” (zwanych dalej „aktami notarialnymi”) – opracowanych dla tego celu przez Notariusza. Cytując Wnioskodawcę – „znamiona takowych posiadają zapisy § 2 pkt 1 i 2, § 4, § 5, § 6, § 7 w protokole uzgodnień oraz § 6 w akcie notarialnym (o których mowa w art. 385³ pkt 5, 7, 8, 9, 10)”. Ponieważ Wnioskodawca - między innymi - nie wyjaśnił na czym miałyby polegać wspomniane naruszenia i nie uprawdopodobnił ich dokonania oraz nie określił w sposób precyzyjny stron ewentualnego postępowania, wezwaniem z dnia 1 czerwca 2004 r. poinformowano go o wymogach, jakie powinien spełniać wniosek i zażądano jego uzupełnienia.

Pismami z dnia 11 i 28 czerwca 2004 r. Wnioskodawca uzupełnił wniosek wyjaśniając, iż domaga się wszczęcia postępowania antymonopolowego w sprawach praktyk ograniczających konkurencję oraz postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wnosząc o wszczęcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Wnioskodawca przywołał definicję tej praktyki - zawartą w art. 23a *ustawy o ochronie (...)* – podkreślając, że polega ona również na stosowaniu przez przedsiębiorców czynów nieuczciwej konkurencji. Cytując Wnioskodawcę – „czynem nieuczciwej konkurencji (...) jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes klienta – art. 3 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji* (Dz. U. 2003 r. Nr 153, poz. 1503, z późn. zm.) - poprzez np. utrudnianie klientowi dostępu do rynku (art. 3 ust. 2 tej ustawy)”. Zdaniem Wnioskodawcy – „ograniczenie prawa własności i wolności, o których mowa w §§§§§ 4, 5, 6, 7, 8, 9 Protokołu i § 6 aktu notarialnego taki dostęp mu niewątpliwie utrudniają (kto kupi, albo komu uda się sprzedać mieszkanie, jeżeli do sprzedaży w drodze jego licytacji rości sobie prawo Spółdzielni)”.

W opinii Wnioskodawcy praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest również to, że zapisy Protokołu i aktów notarialnych nie zawierają informacji o treści wszystkich powszechnie obowiązujących przepisów prawa. A zatem – zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* - można postawić im zarzut naruszenia obowiązku udzielenia konsumentom przez Spółdzielnię i Notariusza rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji.

Zdaniem Wnioskodawcy - „interes konsumenta wyraża się tym, by umowy przedkładane im do podpisania nie naruszały prawa (...) konstytucyjnego, prawa antymonopolowego, (...) nie godziły w szeroko pojęty interes konsumentów; tymże interesem są umowy nie naruszające istoty prawa własności i wolności do dysponowania nim oraz nie uzależnianie zawarcia umowy od przyjęcia warunków drugiej strony, a taka praktyka ma miejsce, ponieważ podpisywanie umów zostało wstrzymane z tego powodu, co narusza prawa i interesy konsumentów”.

Wreszcie Wnioskodawca podniósł, że Protokół ma charakter wzorca umownego - w rozumieniu art. 384 *k.c.*, którego postanowienia nie zostały uzgodnione indywidualnie oraz kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy – a tym samym stanowią niedozwolone postanowienia umowne. Wnioskodawca argumentował, iż z tego punktu widzenia „bezprawne są żądania Spółdzielni, by właściciel lokalu ponosił koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania Spółdzielni (§ 2 pkt. 1 Protokołu); by właściciel lokalu musiał asygnować swe pieniądze na działalność społeczną, oświatową, kulturalną Spółdzielni (§ 2 pkt. 2 Protokołu); by właściciel lokalu był zobowiązany

do informowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w lokalu (§ 5 Protokołu); by właściciel nie miał prawa do remontów mieszkania wedle swego uznania (§ 7 Protokołu); by Spółdzielnia rościła sobie prawo do wkraczania do lokalu właściciela (§ 8 Protokołu); by Spółdzielnia w trybie procesu mogła żądać sprzedaży lokalu właściciela w drodze licytacji (§ 9 Protokołu)".

Wnioskodawca załączył do wniosku i jego uzupełnień Protokół oraz akt notarialny, a także korespondencję pomiędzy nim i członkami Spółdzielni a Spółdzielnią oraz artykuły prasowe dotyczące problematyki objętej wnioskiem. Wyjaśnienia i dokumenty dostarczał również radny Rady Powiatu Wadowickiego, zainteresowany rozstrzygnięciem niniejszej sprawy.

Po analizie danych i informacji zawartych w uzupełnionym wniosku oraz załączonych do niego dokumentach, organ antymonopolowy uznał za konieczne przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w celu wstępnego ustalenia, czy w opisanej sprawie doszło do naruszenia przepisów *ustawy o ochronie (...)*, uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W toku - wszczętego w dniu 30 czerwca 2004 r. - postępowania Spółdzielnia wyjaśniła, iż spór pomiędzy nią a członkami Spółdzielni dotyczy bardzo wąskiej grupy członków i ma raczej charakter wewnątrzspółdzielczy.

Na podstawie wyjaśnień Spółdzielni ustalono, iż jest ona jedyną spółdzielnią mieszkaniową działającą na terenie Wadowic. Dysponuje 65 budynkami o łącznej powierzchni 142.500 m², na którą składa się 2.929 mieszkań - będących we władaniu jej członków. Spółdzielnia poinformowała ponadto, że w Wadowicach działają dwie kancelarie notarialne, w tym kancelaria Notariusza, którego działalność objęta została wnioskiem.

Jak ustalono, proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali mieszkalnych na członków Spółdzielni rozpoczęła 12 maja 2004 r., wówczas bowiem zawarto pierwszy taki akt notarialny. W celu prawidłowego przeprowadzenia tego procesu, na etapie przygotowywania materiałów do zawierania umów notarialnych, Spółdzielnia przygotowała – na podstawie projektu ramowego pod nazwą „Propozycje niektórych paragrafów do uwzględnienia w treści umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu w trybie określonym ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych”, opracowanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej – Protokół. Zdaniem Spółdzielni, Protokół stanowił odzwierciedlenie przepisów tej właśnie ustawy, opublikowanej w Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm. (zwanej dalej „*ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych*”). Spółdzielnia wyjaśniła, że Protokół miał jedynie służyć uświadomieniu jej członkom ich praw i obowiązków, po przejściu na nich własności lokali – postanowiła jednak wycofać się z jego stosowania. Z uwagi na to, Protokół nigdy nie wszedł w życie i nie został podpisany przez żadnego członka Spółdzielni, ani też właściciela rezygnującego z członkostwa. Podobnie Spółdzielnia utrzymywała, że Protokół nigdy nie stanowił podstawy do zawarcia aktu notarialnego, jak również nie zmuszała nikogo do związania się treścią Protokołu, pod groźbą odmowy przeniesienia własności lokalu.

Spółdzielnia poinformowała, że do dnia 9 lipca 2004 r. wniosek o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego złożyło 618 członków.

Jak podkreśliła, jedynie 16 z nich nie przystąpiło do zawarcia aktu notarialnego, oczekując na stanowisko organu antymonopolowego w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do wyżej przedstawionych argumentów Spółdzielni oraz wezwania organu antymonopolowego dotyczącego dostarczenia dowodów jednoznacznie potwierdzających stosowanie Protokołu, Wnioskodawca wyjaśnił, iż nie posiada Protokołu podpisanego przez Spółdzielnię i jej członka. Przesłał natomiast oświadczenia złożone przez 25 członków Spółdzielni, z których wynika, że Spółdzielnia stosowała Protokół - wymuszając jego podpisanie oraz, że Notariusz i zarząd Spółdzielni uzależniali zawarcie aktów notarialnych przenoszących własność od jego podpisania. Ponieważ członkowie nie zgadzali się z treścią Protokołu, Spółdzielnia wycofała się z jego stosowania. Jednocześnie jednak, do aktów notarialnych wprowadzono postanowienie, na podstawie którego właściciele mieszkań zobowiązywali się do przestrzegania zapisów statutu i regulaminów Spółdzielni regulujących kwestie ich praw i obowiązków. Akty notarialne z przedmiotowym postanowieniem sporządzały obie (wszystkie) wadowickie kancelarie notarialne.

Wnioskodawca przedłożył również pismo Spółdzielni z dnia 10 maja 2004 r., które potwierdza okoliczności: odmowy podpisania Protokołu przez członków oraz wycofania się Spółdzielni z jego stosowania, a także wprowadzenia do aktów notarialnych zapisów dotyczących wiążącej mocy statutu i regulaminów Spółdzielni. Spółdzielnia zastrzega jednak w tym piśmie, iż nie podejmowała żadnych działań wymuszających podpisanie Protokołu oraz uniemożliwiających zawarcie aktów notarialnych. Podkreślenia wymaga również to, iż zarówno członkowie Spółdzielni, jak i Wnioskodawca przyznają, że Spółdzielnia wycofała się ze stosowania Protokołu.

Oceniając przedstawiony powyżej stan faktyczny, organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Zawarte we wniosku żądanie wszczęcia przeciwko Spółdzielni i Notariuszowi postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, znalazło odzwierciedlenie w sentencji niniejszej decyzji, która – z uwagi na nieprecyzyjność i niejasność zarzutów Wnioskodawcy – została sformułowana w sposób ogólny. Żądanie wszczęcia postępowania i zawarte w przedmiotowym wniosku zarzuty nie mogą jednak zostać uwzględnione przez organ antymonopolowy.

Na wstępie należy zaznaczyć, że organ antymonopolowy nie rozstrzyga w ramach ww. postępowania wszystkich spraw z zakresu stosowania przez przedsiębiorców niedozwolonych postanowień umownych. Stosownie bowiem do treści art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...) – „za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się (...) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (...)”*. Tym samym organ antymonopolowy jest uprawniony do wszczęcia postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów tylko i wyłącznie w przypadku, gdy kwestionowane postanowienie jest już wpisane do rejestru, określonego w tym przepisie. W warunkach faktycznych niniejszej decyzji takich postanowień nie doszukano się ani w Protokole, ani w aktach notarialnych.

Podobnie, organ antymonopolowy może uznać za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania przedsiębiorców stanowiące „czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów”. Takim działaniem nie jest jednak „utrudnianie klientowi dostępu do rynku (art. 3 ust. 2 *ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji*)”, o którym mowa we wniosku. Utrudnianie dostępu do rynku - wyliczone w art. 3 ust. 2 *ustawy o ZNK*, jako jeden z wielu przykładów czynów nieuczciwej konkurencji – zostało doprecyzowane w art. 15 tej ustawy i polega na utrudnianiu przez przedsiębiorcę innym przedsiębiorcom dostępu do rynku. *Ustawa o ZNK* nie zawiera natomiast czynu nieuczciwej konkurencji polegającego na utrudnianiu dostępu do rynku klientom przedsiębiorcy.

Organ antymonopolowy nie może również spełnić oczekiwań Wnioskodawcy i wszcząć postępowania w zakresie zarzutu określonego w sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie bowiem do treści art. 1 ust. 1 – *ustawa o ochronie (...)* znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku konieczności ochrony konkurencji oraz – podejmowanej w interesie publicznym – ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W świetle powyższego warunkiem niezbędnym do uruchomienia instrumentów przewidzianych w tej ustawie, w tym wszczęcia postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów jest, aby działania przedsiębiorców, którym zarzuca się naruszanie jej przepisów stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Stanowisko takie wyraża w sposób konsekwentny i jednolity Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (tak wyroki z dnia: 28 maja 2001 r. – sygn. akt XVII Ama 82/00, 30 maja 2001 r. – sygn. akt XVII Ama 80/00, 6 czerwca 2001 r. – sygn. akt XVII Ama 78/00, 27 czerwca 2001 r. – sygn. akt XVII Ama 92/00, 4 lipca 2001 r. – sygn. akt XVII Ama 108/00). W uzasadnieniu jednego z powołanych wyżej wyroków z dnia 27 czerwca 2001 r. – Sąd stwierdził, iż organ antymonopolowy naruszył art. 1 *ustawy o ochronie (...)*, ponieważ wszczął postępowanie w obronie interesu grupowego, tj. – w przypadku objętym wyrokiem – spółdzielni mieszkaniowej.

Podobnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt I CKN 1217/98) stwierdził, że „*ustawa antymonopolowa ma charakter publicznoprawny, zatem jej celem jest służenie interesom publicznym. (...) Nie odnosi się to do roszczeń indywidualnych (...)*”.

Uwzględniając powyższe należy podkreślić, iż krąg kontrahentów Spółdzielni oraz Notariusza jest nieliczny, a przede wszystkim ściśle ograniczony. Po pierwsze – z uwagi na samą właściwość świadczenia - krąg ten może obejmować wyłącznie członków Spółdzielni. Jak podano w opisie stanu faktycznego niniejszej decyzji, w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodzi 2.929 mieszkań, z którymi wiążą się - stosownie do treści przepisów art. 9 ust. 5 oraz art. 17¹ ust. 5 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* – tylko jedno lub dwa (w przypadku małżeństwa) członkostwa. Z różnych powodów, nie wszyscy członkowie zamierzają wyodrębnić i uzyskać na własność zajmowany przez nich lokal spółdzielczy – co dodatkowo ogranicza wspomniany krąg kontrahentów Spółdzielni oraz Notariusza. W warunkach faktycznych rozstrzyganej sprawy, do lipca br. było 618 takich członków. Na koniec wreszcie, część spółdzielców nabywających własność

nie zamierza rezygnować z członkostwa w Spółdzielni. Z wyjaśnień Spółdzielni wynika, że zdecydowana większość nowych właścicieli pozostaje członkami, a jedynie 16 z nich nie przystąpiło do zawarcia aktu notarialnego. Organ antymonopolowy uznał te wyjaśnienia za udowodnione - potwierdzają je bowiem dowody przedstawione przez Wnioskodawcę, tj. oświadczenia złożone przez 25 członków, niezadowolonych z działań swojej Spółdzielni i Notariusza. Gdyby jednak nawet przyjąć, że Wnioskodawca nie dotarł do wszystkich „pokrzywdzonych” członków Spółdzielni i jest ich – jak twierdzi – kilkudziesięciu, to mimo wszystko stanowi to nieliczny, ściśle ograniczony krąg osób.

Mając powyższe na uwadze, organ antymonopolowy stoi na stanowisku, że działania Spółdzielni i Notariusza – będące przedmiotem zarzutów Wnioskodawcy - mają bardzo ograniczony terytorialnie (ww. oświadczenie 25 członków Spółdzielni podpisali wyłącznie mieszkańcy dwóch budynków) i podmiotowo skutek. W niniejszej sprawie nie można zatem dopatrywać się naruszenia interesu publicznego lecz - być może - indywidualnych interesów poszczególnych członków Spółdzielni. Wszczynając postępowanie przeciwko Spółdzielni organ antymonopolowy podjąłby się ochrony indywidualnych, cywilnoprawnych interesów, naruszając w ten sposób przepis art. 1 *ustawy o ochronie (...)*.

W takich przypadkach, jak opisany we wniosku - zagrożenia interesu prywatnoprawnego uczestników obrotu rynkowego - zastosowanie mają środki przewidziane przepisami innych ustaw, a trybem właściwym dla dochodzenia roszczeń z tytułu naruszenia praw jest przewidziany tymi ustawami (np. *kodeksem cywilnym, ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze* - Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm., *ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksem postępowania cywilnego*) tryb.

Spory pomiędzy członkami Spółdzielni a jej organami – przedstawione we wniosku - powinny być również, może nawet w pierwszej kolejności, rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Jak argumentował Sąd Antymonopolowy (obecnie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów) w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 1993 r. (sygn. akt XVII Amr 17/93) – „*Prawo Spółdzielcze zawiera wystarczające rozwiązania prawne dotyczące kształtowania stosunków wewnątrzspółdzielczych, łącznie z możliwością ich kontroli przez sąd cywilny. Nie zachodzi więc potrzeba wpływania na te stosunki przez organ antymonopolowy w formie decyzji wydawanych na podstawie ustawy antymonopolowej*” (obecnie - *ustawy o ochronie (...)* – przypis UOKiK). Co więcej, Sąd – zmieniając w całości decyzję organu antymonopolowego rozstrzygającą stosunki pomiędzy spółdzielnią i jej członkami – orzekł, iż działanie takie w ogóle nie mieści się w granicach regulacji ustawy antymonopolowej. Sprzeczne z celami tej ustawy jest bowiem wkraczanie organu antymonopolowego w stosunki wewnętrzne innych podmiotów i tym samym dublowanie kompetencji innych organów, powołanych do kształtowania takich stosunków.

Uznając powyższe stanowisko sądu za uzasadnione również na gruncie stanu faktycznego niniejszej decyzji, organ antymonopolowy przyjął, że nie może podejmować środków ochrony prawnej - przewidzianych w *ustawie o ochronie (...)* - na żądanie członków Spółdzielni (działającego na ich rzecz i w ich imieniu Wnioskodawcy – przypis UOKiK) i prowadzić postępowania przeciwko Spółdzielni, którą ci członkowie tworzą. Należy przyjąć – za Sądem Antymonopolowym - że w zakresie postępowania wewnątrzspółdzielczego członkowie Spółdzielni mogą wykorzystywać dla ochrony swoich praw i interesów:

- postanowienia statutu Spółdzielni dotyczące praw i obowiązków członków Spółdzielni oraz jej organów działających w zakresie ochrony tych praw,

- środki przewidziane w *Prawie spółdzielczym*, a zwłaszcza procedury uchwałodawcze i kontrolne, podejmowane przez walne zgromadzenie i radę nadzorczą Spółdzielni.

Podsumowując, organ antymonopolowy stanął na stanowisku, że inicjowanie i realizowanie czynności przewidzianych w statucie Spółdzielni i *Prawie spółdzielczym* należy do uprawnień członków Spółdzielni. Odpowiednie żądania winny być ewentualnie kierowane bezpośrednio do statutowych organów Spółdzielni, nie zaś za pośrednictwem organu antymonopolowego na drodze administracyjno - prawnej.

Organ antymonopolowy odstąpił od merytorycznej oceny treści aktów notarialnych – czego w istocie, m.in., żądał Wnioskodawca - uznając, że w tym zakresie wystarczającą ochronę dla klientów Notariusza stwarzają przepisy *ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.).

W ocenie organu antymonopolowego, obowiązujące przepisy nie dają mu żadnych podstaw do merytorycznego kontrolowania treści aktów notarialnych. Zgodnie z art. 2 § 1 *Prawa o notariacie* - notariusz w zakresie dokonywania czynności notarialnych (w tym sporządzania aktów notarialnych) działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. Kontrolę nad działalnością notariuszy w tym zakresie – zgodnie z *Prawem o notariacie* i *rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 kwietnia 1991 r. w sprawie trybu wykonywania nadzoru nad działalnością notariuszy i organów samorządu notarialnego* (Dz. U. Nr 42, poz. 188, z późn. zm.) – sprawują niezależne instytucje i organy, takie jak Minister Sprawiedliwości, prezesi sądów apelacyjnych i okręgowych oraz organy izby notarialnej. Kontrola taka jest dokonywana przez wizytacje, lustracje, odpowiednie oceny i analizy działalności notariuszy, o których mowa w powyższych przepisach regulujących tę działalność.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, organ antymonopolowy odstąpił od merytorycznej oceny zarzutów przedstawionych przez Wnioskodawcę – pozostawiając ją instytucjom i organom do tego uprawnionym oraz skorzystał z uprawnień przewidzianych w art. 100b ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Przepis ten stanowi, iż Prezes UOKiK może - w drodze decyzji - odmówić wszczęcia postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez organ informacji wynika w sposób oczywisty, że zbiorowe interesy konsumentów nie uległy naruszeniu.

Przed wydaniem decyzji o odmowie wszczęcia postępowania, organ antymonopolowy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające - o którym mowa w art. 43 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* - w celu wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie przepisów ustawy uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W niniejszej sprawie przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, a uzyskane w jego wyniku informacje przesądziły o konieczności odmowy wszczęcia postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *k.p.c.*
- od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie
- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów, 31-011 Kraków, Plac Szczepański 5, w terminie
dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Krakowie
Barbara du Vall

Otrzymują:

1. Pan Marek Wieroński - Powiatowy Rzecznik Konsumentów, Starostwo Powiatowe w Wadowicach, ul. Batorego 2, 34-100 Wadowice,
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wadowicach, os. Kopernika 10, 34 - 100 Wadowice,
3. Pani Halina Koźbiał, kancelaria notarialna w Wadowicach, ul. Batorego 13, 34 - 100 Wadowice,
4. a/a RKR.