

UMOWA NOTARIALNA – cz. II

Zgodnie z tzw. zasadą swobody zawierania umów, można ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie były sprzeczne z regulacją prokonsumencką (**art. 385 § 2 K.c.**), albo z ustawą, albo z zasadami współżycia społecznego (**art. 5, 56, 58 K.c.**). Przede wszystkim, oświadczenia lub dokumenty powinny potwierdzać spełnienie przez dostawcę (czyli zbywającego) cechy rzeczy związanej z przeniesieniem własności określonej w umowie notarialnej, bowiem niedopuszczalne są wewnętrzne sprzeczności dotyczące opisu nabywanej rzeczy. Oznacza to, że **tożsamość rzeczy nabywanej** winna być sformułowana precyzyjnie i, nie może pozostawiać niedookreślonych danych co do nabywanej rzeczy w związku z celem i poziomem ochrony prawnej, którą nabywca chce osiągnąć. Umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu wraz z nabyciem udziału w nieruchomości wspólnej powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (**art. 158 w zw. z art. 46 § 1 K.c.**). Forma zastrzeżona pod rygorem nieważności stanowi element konstytutywny oświadczenia woli, wskutek czego, w razie jej niezachowania, czynność prawna jest bezwzględnie nieważna (**art. 73 K.c.**) - (**z uzasadnienia uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 28 września 1990 r. - sygn. akt: III CZP 33/90**).

W przypadku **ustanowienia użytkowania wieczystego** wymagana jest także forma pisemna. Forma taka jest wymagana dla ważności umowy. Natomiast **tożsamość udziału** we współwłasności budynku i innych urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu, zazwyczaj określa się, że udział ten wynosi, np. 7187/300195

POZORNOSĆ UMOWY NOTARIALNEJ

Pozorność jest wadą oświadczenia woli, która została zdefiniowana w **art. 83 § 1 K.c.**, w myśl tego przepisu nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Zatem **pozorność** wyraża się w zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. **Umowa jest zawarta dla pozorów**, gdy osoby ją zawierające starają się wywołać u osób trzecich przekonanie, iż mają rzeczywiście zamiar wywołania skutków prawnych objętych symulowaną umową. Pomiędzy stronami musi więc istnieć utajnione porozumienie co do tego, że nabycie, np. na własność mieszkania wraz z ułamkową częścią działki budowlanej faktycznie nie istnieje, a zawarta umowa nabycia odrębnej własności lokalu stwarza jedynie pozór nabycia własności. Taka **pozorność umowy** nabycia na własność mieszkania wraz z ułamkową częścią działki budowlanej, której wielkość w takiej umowie nie jest dokładnie określona – **pociąga za sobą jej bezwzględną nieważność**.

Pozorność umowy będzie zachodzić także wówczas, gdy oświadczenia stron zawierają wprawdzie określone elementy nabywanej rzeczy – jednak faktycznie strony nie zamierzały przekazać na własność zbywanej rzeczy na podstawie umowy notarialnej, mając świadomość **tworzenia fikcji dla uzyskania korzyści materialnych w przyszłości**.

Zawarcie umowy w celu obejścia ustawy, polega na takim ukształtowaniu jej treści, które pozornie nie sprzeciwiają się ustawie, ale w rzeczywistości zmierzają do zrealizowania celu przez ustawę zakazanego (np. udziału we współwłasności całego osiedla). Powoduje to, że stronom umowy, na podstawie której rzeczywiście właściciel nie będzie mógł władać swoją rzeczą i pobierać pożytki płynące z nabytej własności na podstawie umowy, wówczas można będzie przypisać działania w celu obejścia ustawy (**art. 58 § 1 w zw. z art. 5 K.c.**).

W praktyce na **pozorność umowy** wskazują takie okoliczności, jak

1. brak szczegółowej wiedzy przez nabywającego o treści umowy o nabycie własności,
2. **brak dokładnego określenia tożsamości** (wielkości) nabywanej części działki.

Wskazując na powyższe nieprawidłowości, należy pamiętać, że członek ma prawo do otrzymania do rąk własnych projektu umowy notarialnej, celem dokładnego jej przeczytania, skorzystania z pomocy prawnika, zawnioskowania zmian w jej treści. Pozbawienie członka tych praw, jest jawnym naruszeniem prawa – jest niedopuszczalne pod żadnym pozorem.

W świetle powyższych uregulowań prawnych należy mieć na uwadze jeszcze tzw. **milczącą akceptację**, która jest typowa dla wielu członków, którzy na własne życzenie, przyjmując postawę **milczków** - pozbawiają się przysługujących im praw. - 2 -

Przyjęcie oferty jest oświadczeniem woli. **Milczenie zaś może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę.** Może to mieć miejsce w takiej sytuacji, w której osoba niezaprzeczająca mogła i powinna była zająć merytoryczne stanowisko w tej kwestii." **Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 24 września 1991 r., sygn. akt: I ACr 358/91**

WAŻNE: Domniemana zgoda

W obrocie profesjonalnym **milczenie może być oznaką zgody.** Kwestie związane z **tożsamością nabywanej rzeczy**, reguluje także Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z **art. 17² ust. 6 cyt. ustawy**: "Umowa (...) o zbyciu lub z podaniem (...) do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna."

Natomiast **art. 22 ust. 1 tej ustawy** stanowi, iż "wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa." Oznacza to, że warunki nabycia rzeczy muszą być sformułowane precyzyjnie i, nie mogą pozostawiać niedookreślonych danych co do **tożsamości** nabywanej rzeczy (**art. 155. § 1 K.c.**). Następnie, przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy (**art. 155 § 2. K.c.**), co winno być szczególnie podkreślone w umowie o przejściu własności na osobę lub osoby wskazane w umowie. Przeniesienie tego prawa musi zostać ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (czyli działki budowlanej).

Warto wiedzieć, że **art. 80 § 2 i 3** Ustawy o notariacie zobowiązuje notariusza do czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz do udzielenia

stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Skutkiem

tego notariusz działa na rzecz obydwu stron. Warto pamiętać, że notariusz nie tylko odczyta i podpisze akt, ale jest on także zobowiązany do sprawdzenia m.in. stanu prawnego nieruchomości oraz należytego umocowania osoby, z którą podpisujemy umowę, bowiem weryfikacja dokumentów należy do podstawowych obowiązków notariusza, co jest szczególnie ważne w odniesieniu do osób nie znających przepisów prawa.

Ambiguitas contra stipulatorem – dwuznaczność sformułowań w umowie działa przeciwko temu, kto dwuznaczności użył.

Ex iniuria ius non oritur – z bezprawia nie wywodzi się prawo.

Nie można nabyć uprawnienia z czynu bezprawnego.

Pacta sunt servanda – umów należy dotrzymywać.

ZAŻALENIE NA CZYNNOŚĆ NOTARIALNA

Ważne! - Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt: V Ca 47/07: W świetle prawa polskiego przyjęcie przez notariusza oświadczenia wymaga zrozumienia przez niego jego treści, wskazania tożsamości osoby, faktu i daty stawiennictwa przed notariuszem oraz złożenia oświadczenia.

Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenie przewidziane w art. 83 § 1 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.) jako sąd II instancji – w razie uwzględnienia zażalenia uchyla odmowę dokonania czynności notarialnej.

Uchwała SN z 1 czerwca 2007 r., III CZP 38/07.

Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej orzeka jako sąd odwoławczy. **Uchwała SN z 1 czerwca 2007 r., III CZP 42/07.**

NIEDOZWOLONE KLAUZULE UMOWNE

Od momentu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnie powinny zawierać pisemne umowy z członkami o przeniesienie własności mieszkań. Umowy winny być negocjowane. Jeżeli po dokładnym przeczytaniu, członek ma podejrzenie, że w umowie są zawarte niekorzystne dla niego zapisy (jakie zostały wyżej opisane), że może tu chodzić o obejście prawa (**pozorność umowy notarialnej**), czego dowodem może być odmowa przerehabrowania umowy, albo nie doręczenie mu projektu umowy - oznacza to brak woli ze strony spółdzielni wywiązania się z celów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: **stanowienia odrębnej własności lokalu**.

Wówczas należy powiadomić Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Urząd może skontrolować spółdzielnię, a także ukarać grzywną zarząd sp-ni. Prezes UOKiK może bowiem nałożyć grzywnę w wysokości 10 tys. € za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów podejmuje jednak najchętniej działania w przypadku naruszenia zbiorowych interesów konsumentów (interes publiczny). W przypadku spółdzielni są to niewątpliwie zbiorowe interesy konsumentów (członków). Jeśli zatem kwestionowana umowa jest podpisywana z wieloma członkami spółdzielni, wówczas UOKiK będzie mógł skontrolować całą spółdzielnię.

W zaistniałej sytuacji członek spółdzielni może:

1. Zwrócić się z zapytaniem do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, czy wskazane przez niego klauzule umowne nie zostały lub nie mogą zostać uznane za niedozwolone klauzule umowne (tzw. klauzule abuzywne, czyli nierespektujące zasad praworządności).
2. Jeżeli Prezes UOKiK stwierdzi, że wskazane klauzule są zakazanymi klauzulami umownymi, a kontrahent nie chce ich usunąć z postanowień umowy, wówczas członek może wnieść pozew do sądu o ustalenie, że określone zapisy w umowie nie są wiążące dla niego, ponieważ naruszają jego interesy (**w rozumieniu art. 58 § 1 K.c.**).

Występując z wnioskiem do **Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** o naruszenie przysługujących członkowi praw, związanych z nabyciem na własność mieszkania, czego dowodem będzie **pozorność umowy notarialnej**, która w przedmiotowej sprawie będzie stanowić **ciężar dowodu** w rozumieniu **art. 385¹ § 4**. Zatem spółdzielnia będzie zobowiązana do udowodnienia (*questio facti*), że dokonała indywidualnych uzgodnień treści umowy w oparciu o bezwzględnie obowiązujące ustawy, skoro członek nie miał rzeczywistego wpływu na treść tej umowy, ponadto, nie otrzymał (**dowód**: brak pokwitowania) projektu umowy do rąk własnych.

Członek w zaistniałej sytuacji jest zwolniony z dowodzenia okoliczności przeciwnej: **art. 6 w zw. z art. 385¹ § 4**. W tym przypadku kryterium oceny **pozorności umowy notarialnej** będzie stanowić **rażące naruszenie interesów członka**. Przez **interesy członka** należy rozumieć nie tylko interesy ekonomiczne (wielkość grożących strat), lecz także dyskomfort członka spowodowany takimi okolicznościami, jak strata czasu, doznanie zawodu, wprowadzenie w błąd, nierzetelność traktowania, itd.

Jednakże gdyby okazało się, że kontrolowana umowa jest nie tylko abuzywna, lecz sprzeczna z ustawą, wówczas umowa będzie dotknięta sankcją nieważności całej czynności prawnej, co spowoduje upadek całej umowy.

Sądem właściwym w sprawach o uznanie postanowień umownych za niedozwolone jest wyłącznie jeden sąd (**art. 479³⁶ Kpc**), tj. **Sąd Okręgowy w Warszawie – XVII Wydział - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – ul. Kredytowa 3 – 00-056 Warszawa**.

Interesanci przyjmowani są: ul. Kredytowa 3, pok. 207 – **tel. 022-826-94-64 wew. 114. Sekretariat – pok. 116 – 022-826-68-17**.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest sądem I instancji. Przyznanie kompetencji w zakresie kontroli tylko jednemu organowi orzeczniczemu było podyktowane motywem

konieczności zapewnienia jednolitości orzecznictwa z uwagi na jego dotychczasowe doświadczenie w sprawach antymonopolowych.

Warto wiedzieć, że **wyniki kontroli** przeprowadzonej przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w ponad 100 przypadkach pokazują nam, że **niemal wszystkie spółdzielnie stosują niedozwolone klauzule**.

Są to zapisy umów, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prawomocnym wyrokiem uznał za niedozwolone postanowienia umowne i wpisał je do rejestru takich klauzul, które prowadzi Urząd. Od momentu ich wpisania do rejestru – ich stosowanie w obrocie z konsumentami (czyli z członkami) staje się zakazane. Oznacza to, że nawet jeśli spółdzielnia stosuje zakazany zapis, to nie ma on mocy wiążącej. Niedozwolone klauzule dotyczące umów zawieranych z konsumentami (członkami) można znaleźć na stronie internetowej. - 4 -

Rejestr klauzul niedozwolonych jest **jawny**, co oznacza, że nikt nie może zasłaniać się nieznajomością treści wpisów do niego uczynionych (**art. 479⁴⁵ § 3 Kpc**).

Rejestr jest łatwo dostępny na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – <http://www.uokik.gov.pl>

O nieprzyjemnych konsekwencjach wynikających z takich umów (które czynią daną umowę nieważną), członkowie zazwyczaj dowiadują się, gdy wystąpią z wnioskiem o pomoc do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zdaniem Prezesa UOKiK **brak precyzyjnego określenia wielkości części nabywanej działki budowlanej narusza interesy członków spółdzielni**. Zarząd sp-ni ma prawo (na wniosek członków) samodzielnie określić wielkość nieruchomości wspólnej, czyli działki budowlanej, podając do wiadomości członków, na ile części została ona podzielona i jaka jest wielkość każdej części. Czynność taka winna być zawsze uzasadniona. Przystępując do podpisania umowy członek winien mieć możliwość zweryfikowania wielkości nabywanej działki, mieszkania i pomieszczeń przynależnych do jego mieszkania. **Jest to niezwykle ważne**, bowiem zawarta umowa nie „idzie” do szuflady: na jej podstawie Urząd Skarbowy (Podatkowy) wyznaczać będzie wielkość podatku, który będzie jednak kilkakrotnie mniejszy niż obecnie wnoszona opłata za tzw. „użytkowanie wieczyste.”

CO POWINNA ZAWIERAĆ UMOWA?

Właściwa umowa powinna (zgodnie z art. 42 Ustawy o sp-niach mieszkaniowych):

1. określać szczegółowo wielkość nieruchomości wspólnej (czyli konkretnej działki budowlanej), będącej przedmiotem zbycia, na której jest posadowiony budynek,
2. określać szczegółowo całkowity koszt wybudowanego mieszkania ze środków finansowych członka (członek powinien mieć możliwość zweryfikowania podanych kosztów),
3. precyzyjnie określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczenia przynależnego do danego mieszkania (np. piwnice i ich wielkość),
4. określać pomieszczenia do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, windy, zsypy, miejsca postojowe przed budynkiem, itd.),
5. określać cenę i warunki zapłaty za nabywany przedmiot umowy,
6. zawierać załączniki w postaci wyciągu map z rejestru gruntów, oraz wypisy z rejestru gruntów, z kartoteki budynku, z kartoteki lokalu, zaświadczenie o samodzielności lokalu i tzw. rzut lokalu i pomieszczeń przynależnych na kondygnacji, itd .

Po otrzymaniu do rąk własnych projektu umowy notarialnej i starannym przestudiowaniu takiej umowy, w przypadku stwierdzenia, że umowa zawiera niekorzystne dla nas zapisy (czyli klauzule), należy żądać zmiany treści umowy. Spółdzielnie, niestety, rzadko chcą dyskutować z członkiem.

Z bezprawnym działaniem mamy wówczas, gdy:

1. spółdzielnie przyznają wyłącznie sobie prawa do wiążącej interpretacji umowy, zastrzegając np., że interpretacji postanowień umowy dokonuje (*wedle własnego uznania*) zarząd spółdzielni, co pozwala na arbitralne kształtowanie treści umowy;
2. nie wywiązują się z obowiązku dostarczenia zmienionego wzorca umowy na żądanie członka, rezerwując sobie prawo do zmian w treści umowy;
3. zastrzegają, że ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby, np. notariusza, itd.;
4. treść umowy (na którą członek nie miał rzeczywistego wpływu), a która w konsekwencji pozbawia członka praw, przysługujących mu z mocy obowiązujących ustaw, do których spełnienia jest zobowiązana spółdzielnia jako osoba prawna.

Warto wiedzieć, że w przypadku stwierdzenia, że umowa zawiera niedozwolone klauzule, można uzyskać bezpłatną pomoc prawną u miejskiego lub powiatowego rzecznika konsumentów lub jednej z finansowanych przez budżet państwa organizacji konsumenckich (Federacja Konsumentów, Stowarzyszenie Konsumentów Polskich).

Kodeks cywilny (K.c.): Art. 22¹. [Konsument]: Za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Art. 43¹. [Przedsiębiorca] Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33¹ § 1, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

USTAWA z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 10, poz. 68, z późn. zm.) o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym

Art. 1. Ustawa określa nieuczciwe praktyki rynkowe w działalności zarobkowej oraz zasady przeciwdziałaniu tym praktykom w interesie konsumentów.

Art. 3. Zakazane jest stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych.

Art. 5. 1. Praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

2. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności:

- 1) rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji;
- 2) rozpowszechnianie prawdziwych informacji w sposób mogący wprowadzić w błąd;

Art. 6. 1. Praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której by nie podjął.

3. Wprowadzającym w błąd zaniechaniem może być w szczególności:

- 1) zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu;

Art. 7. Nieuczciwymi praktykami rynkowymi w każdych okolicznościach są następujące praktyki rynkowe wprowadzające w błąd:

- 9) twierdzenie lub wywoływanie wrażenia, że sprzedaż produktu jest zgodna z prawem, jeżeli jest to niezgodne z prawdą;

Art. 8. 1. **Praktykę rynkową uznaje się za agresywną, jeżeli przez niedopuszczalny nacisk w znaczny sposób ogranicza lub może ograniczyć swobodę wyboru przeciętnego konsumenta lub jego zachowanie względem produktu, i tym samym**

powoduje lub może powodować podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

2. Za niedopuszczalny nacisk uważa się każdy rodzaj wykorzystania przewagi wobec konsumenta, w szczególności użycie lub groźbę użycia przymusu fizycznego lub psychicznego, w sposób znacznie ograniczający zdolność przeciętnego konsumenta do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej umowy.

3. Przy ocenie, czy praktyka rynkowa jest agresywna, należy uwzględnić wszystkie cechy i okoliczności wprowadzenia produktu na rynek, a w szczególności:

1) czas, miejsce, rodzaj lub uciążliwość danej praktyki;

2) celowe wykorzystanie przez przedsiębiorcę przymusowego położenia konsumenta lub innych okoliczności na tyle poważnych, że ograniczają one zdolność konsumenta do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej umowy;

Art. 12 1. W razie dokonania nieuczciwej praktyki rynkowej konsument, którego interes został zagrożony lub naruszony, może żądać:

1) zaniechania tej praktyki;

2) usunięcia skutków tej praktyki;

4) naprawienia wyrządzonej szkody na zasadach ogólnych, w szczególności żądania unieważnienia umowy z obowiązkiem wzajemnego zwrotu świadczeń oraz zwrotu przez przedsiębiorcę kosztów związanych z nabyciem produktu;

2. Z roszczeniami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 5, mogą również wystąpić:

3) krajowa lub regionalna organizacja, której celem statutowym jest ochrona interesów konsumentów;

4) powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów.

Art. 13. Ciężar dowodu, że dana praktyka rynkowa **konsumentów**; nie stanowi nieuczciwej praktyki wprowadzającej w błąd spoczywa na przedsiębiorcy, któremu zarzuca się stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej.

Art. 15. 1. Kto stosuje agresywną praktykę rynkową, **podlega karze grzywny.**

Art. 16. 1. Kto stosuje nieuczciwą praktykę rynkową polegającą na zarządzaniu mieniem gromadzonym w ramach grupy z udziałem konsumentów **w celu finansowania zakupu produktu** w systemie konsorcyjnym, **podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.**

2. Tej samej karze podlega, **kto stosuje nieuczciwą praktykę rynkową** polegającą na organizowaniu grupy konsumentów, o której mowa w ust. 1.

3. Jeżeli wartość mienia zgromadzonego w celu finansowania zakupów w systemie konsorcyjnym **jest wielka**, sprawca czynu określonego w ust. 1 lub 2,

podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

4. Karom określonym w ust. 1 – 3 **podlega także ten, kto dopuszcza się czynów** w nich określonych, **działając w imieniu lub w interesie** przedsiębiorcy **prowadzącego działalność gospodarczą określoną w art. 10 ust. 1 lub 2.**

Art. 17. 1. Ściganie przewidzianych w ustawie przestępstw następuje **na wniosek pokrzywdzonego, a wykroczenia na żądanie pokrzywdzonego.**

2. Z wnioskiem o **ściganie przestępstw określonych w art. 16** mogą wystąpić także **podmioty**, o których mowa w art. 12 ust. 2.

USTAWA z dnia 16 lutego 2007 r. **o ochronie konkurencji i konsumentów** (Dz.U. Nr 50, poz. 331) **Art. 24. 2.** Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 47945 Kpc;
- 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 25. Ochrona zbiorowych interesów konsumentów przewidziana w ustawie nie wyłącza ochrony wynikającej z innych ustaw, w szczególności z przepisów o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym i przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. (...)

PRAWO SPÓŁDZIELCZE (Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Dz. U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024 z późn. zm.).

Art. 267d. § 1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni (...), ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, (...), członkom spółdzielni lub lustratorowi, **podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.**

System konsorcyjny (tzw. argentyński) to gromadzenie mienia w ramach grupy z udziałem konsumentów utworzonej w celu finansowania zakupu praw, rzeczy ruchomych, nieruchomości lub usług na rzecz uczestników grupy. Prowadzenie lub organizowanie działalności w systemie konsorcyjnym zostało uznane za czyn nieuczciwej konkurencji. Działalność ta podlega ściganiu na podstawie przepisów karnych (zagrożona jest karą do 8 lat pozbawienia wolności).

Dokładne informacje o Urzędzie można znaleźć w książkach telefonicznych lub telefonicznie w Biurze Informacji Telefonicznej – tel. 118 – 913.

Dokładne adresy dziewięciu delegatur UOKiK znajdują się na niżej podanej stronie internetowej.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – www.uokik.gov.pl

Warszawa, Pl. Powstańców Warszawy 1 – tel. (022)-556-08-00

Warszawa, dnia 10.X.2007 r. opr. Krzysztof Romański

PRAWA I OBOWIĄZKI

Od momentu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sp-nie mieszkaniowe muszą zawierać pisemne umowy z członkami o przeniesienie własności mieszkań.

Umowy winny być negocjowane. Jednak jeśli członek stwierdzi, że umowa zawiera zakazane klauzule, może poprosić o pomoc rzeczownika praw konsumentów.

Ważne! W umowie powinny się znaleźć precyzyjne informacje o nabywanej rzeczy, czyli działce budowlanej: jej wielkości, itd. Nieruchomość wspólna (tj. działka budowlana) nie może być wielobudynkowa, czyli obejmować całe osiedle. Takie określenie nieruchomości wspólnej jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Wyniki kontroli przeprowadzonych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w ponad 100 przypadkach pokazują jednak, że niemal wszystkie sp-nie stosują niedozwolone klauzule.

Są to przepisy, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prawomocnym wyrokiem uznał za niedozwolone postanowienia umowne i wpisał je do rejestru takich klauzul. O nieprzyjemnych konsekwencjach z nich wynikających (takich, które czynią daną umowę nieważną), członkowie zwykle dowiadują się, gdy wystąpią z wnioskiem o pomoc do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Zdaniem prezesa UOKiK brak precyzyjnego określenia wielkości części nabywanej działki budowlanej narusza interesy członków spółdzielni. Zarząd sp-ni ma prawo samodzielnie określić wielkość nieruchomości wspólnej, czyli działki budowlanej, podając na ile części została ona podzielona i jaka jest wielkość każdej części. Czynność taka winna być zawsze uzasadniona. Przystępując do podpisania umowy członek

powinien mieć możliwość zweryfikowania wielkości nabywanej działki, mieszkania i pomieszczeń przynależnych do jego mieszkania.

1. Spółdzielnia sama określa wielkość nieruchomości, będącej przedmiotem zbycia – zwykle jest to całe osiedle, a nie konkretna działka budowlana, na której jest posadowiony budynek, w którym są mieszkania będące własnością członków sp-ni.

Tymczasem członek sp-ni powinien mieć możliwość oszacowania całkowitego kosztu wybudowanego z jego środków finansowych mieszkania i wielkości nabywanej części działki budowlanej, co powinno być określone w umowie;

2. sp-nie przyznają wyłącznie sobie prawa do wiążącej interpretacji umowy, zastrzegają np., że interpretacji postanowień umowy dokonuje zarząd sp-ni, co pozwala na arbitralne kształtowanie treści umowy;

3. nie wywiązują się z obowiązku dostarczenia zmienionego wzorca umowy na żądanie członka, rezerwują sobie prawo do zmian w treści umowy;

4. zastrzegają, że ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby notariusza.

CO POWINNA ZAWIERAĆ UMOWA?

Właściwa umowa powinna:

1. określać szczegółowo wielkość nieruchomości wspólnej (czyli działki budowlanej);
2. precyzyjnie określać pomieszczenia przynależne do danego mieszkania (np. piwnice: ich wielkość);
3. określać pomieszczenia do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, windy, altanki (w których znajdują się śmietniki), miejsca postojowe przed budynkiem, itd.);
4. określać cenę i warunki zapłaty za nabywany przedmiot umowy;
5. zawierać załączniki w postaci map, rysów, itd.

Jak się bronić?

Wszystkie postanowienia umowne uznane prawomocnym wyrokiem SOKiK za niedozwolone są wpisywane do rejestru klauzul niedozwolonych. Prowadzi go Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Od momentu ich wpisania do rejestru – ich stosowanie w obrocie z konsumentami (członkami) staje się zakazane. Oznacza to, że nawet jeśli spółdzielnia stosuje zakazany przepis, to nie ma on mocy wiążącej. Niedozwolone klauzule dotyczące umów zawieranych z konsumentami (członkami) można znaleźć na stronie internetowej UOKiK – www.uokik.gov.pl

Treść umowy członek powinien otrzymać do rąk własnych. Jeżeli po dokładnym przestudiowaniu umowy, członek ma podejrzenie, że zawiera ona zakazane klauzule, powinien zawiadomić zarząd sp-ni i poprosić o zmianę treści umowy. Spółdzielnię, niestety, rzadko chcą dyskutować z członkiem. Wówczas należy powiadomić Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Dane adresowe dziewięciu delegatur znajdują się na wyżej podanej stronie internetowej. Urząd może skontrolować spółdzielnię, a także ukarać grzywną zarząd sp-ni. Prezes UOKiK może bowiem nałożyć karę w wysokości do 10 tys. € za każdy dzień zwłoki w wykonaniu decyzji.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów podejmuje jednak najchętniej działania w przypadku naruszenia zbiorowych interesów konsumentów (członków). W przypadku spółdzielni są to niewątpliwie zbiorowe interesy konsumentów (członków). Jeśli zatem kwestionowana umowa jest podpisywana ze wszystkimi członkami spółdzielni, UOKiK będzie mógł skontrolować spółdzielnię.

Warto wiedzieć, że w przypadku indywidualnych spraw bezpłatną pomoc prawną można uzyskać u miejskiego lub powiatowego rzecznika konsumentów lub jednej z finansowanych przez budżet Państwa organizacji konsumenckich (Federacja Konsumentów, Stowarzyszenie

Konsumentów Polskich). Informacje dokładne można znaleźć w książkach telefonicznych lub telefonicznie w Biurze Informacji – tel. 118 – 913.

Warszawa, dnia 10.X.2007 r. opr. Krzysztof Romański

<kbromanski@wp.pl>