



Niedozwolona klauzula



Prawo Konsumenckie

W ostatnich dniach w mediach dużo mówi się o łamaniu praw członków i klientów spółdzielni mieszkaniowych.

Przypadek, który poniżej chciałbym Koleżankom i Kolegom przedstawić, dotyczy zawierania umów przez deweloperów.

W umowach tych deweloperzy nie mogą zastrzec, że w niektórych sytuacjach mogą zaciągnąć w imieniu klienta kredyt na sfinansowanie kosztów budowy mieszkania.

Zbigniew Jauowski

Do takiego przypadku doszło na Śląsku, gdzie katowicka delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów krytykowała budującą mieszkania i apartamenty spółdzielnię mieszkaniową Inwest-Dom w Bielsku-Białej, za to, że we wzorze umowy przedwstępnej stosowała klauzule, które są niezgodne z obowiązującym prawem.

Jeden z zapisów **upoważniał spółdzielnię do zaciągnięcia w imieniu klienta kredytu hipotecznego na kwotę niezbędną do ukończenia budowy jego apartamentu.**

Zaciągnięcie kredytu byłoby możliwe, gdyby klient z ważnej przyczyny (np. z powodu wypadku losowego, siły wyższej) nie był w stanie wpłacać terminowo rat albo bez uzasadnionej przyczyny nie zapłacił kolejnej. Klient ponosiłby też koszty związane z zaciągnięciem kredytu.

Pozew przeciwko spółdzielni trafił do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Urząd argumentował, że **klient byłby obciążony kosztami kredytu, nie wiedząc, w jakim banku spółdzielnia go zaciągnie, jakie będą jego wysokość, oprocentowanie i inne opłaty.**

Naruszałoby to art. 385³ pkt. 4 kodeksu cywilnego, czyli **zakaz umieszczania w umowie klauzul, które przewidują postanowie-**

nia, z którymi klient nie miałby możliwości zapoznać się przed zawarciem umowy.

Urząd zaznaczył też, że nierzadko negatywne dla klienta skutki mogłyby nastąpić nawet w okolicznościach, za które nie ponosi on odpowiedzialności. To byłoby sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszałoby interesy konsumentów.

Sąd podzielił te wątpliwości i uznał upoważnienie spółdzielni do zaciągnięcia kredytu w imieniu klienta za niedozwoloną klauzulę umowną.

Sąd uznał też, że **niezgodny z prawem był zapis, który przewidywał, że w razie jakichkolwiek sporów na tle stosowania umowy będą je rozstrzygać sądy w Bielsku-Białej (rejonowy lub okręgowy, w zależności od wartości przedmiotu sporu).** Klauzula taka narzucała bowiem rozpoznanie sprawy przez sąd, który według ustawy nie byłby miejscowo właściwy.

W pozwie Urząd podkreślał, że takie postanowienie, choć formalnie nie zamyka klientowi spółdzielni drogi sądowej, to faktycznie może ją utrudniać i oddalać. Sąd się z taką argumentacją zgodził.

Wyrok nie jest jeszcze prawomocny, a spółdzielnia może go kwestionować przed sądem II instancji (sygn. XVII Amc 68/04).