



Kamil Kosior, radca prawny z Kancelarii Łatała i Wspólnicy

Galeria zdjęć: 1 z 2

dewelопера, że w [umowie](#) jest zapis o ustanowieniu pełnomocnictwa. W konsekwencji kupujący uznaje, że nie ma wyboru i zgadza się na warunki dewelopera.

– Będąc już u notariusza, nie miałem praktycznie szansy na negocjowanie treści umowy – mówi jeden z kupujących. Osoba reprezentująca dewelopera zasiadała się zarządem, twierdziła, że treść aktu notarialnego została już przez nich ustalona i oni nie mogą jej zmienić.

Zdaniem notariuszy takie pełnomocnictwo jest korzystnym rozwiązaniem dla dewelopera, bierze bowiem wszystkie sprawy na siebie, aby nie musiała zajmować się tym wspólnota, tzn. nie musiała zwoływać zebrań, podpisywać uchwały. Ale takie pełnomocnictwo ma też swoją drugą stronę, niekorzystną dla nabywców mieszkań.

Korzysta deweloper

[Deweloper](#), który ma pełnomocnictwo od większości mieszkańców, przegłosowuje na zebraniach wspólnoty zmiany, które są dla niego korzystne. Wynika to z faktu, że większość mieszkańców nie przychodzi na zebrania wspólnoty, co daje deweloperowi możliwość głosowania w ich imieniu. Pozostali, którzy chcą coś zmienić, nie mają szans. Deweloper i tak podejmuje taką uchwałę, jaką chce.

– Deweloper zmienia na korzystny dla siebie sposób zarządu nieruchomością wspólną, ustanawia administratora budynku oraz dobre pensje dla członków zarządu – oczywiście wszystko naszym kosztem, czyli zwiększeniem opłat – żali się użytkownik forum internetowego.

– Pełnomocnik w granicach udzielonego pełnomocnictwa może działać za mocodawcę. Kupujący musi liczyć się zatem z tym, iż działania umocowanego (dewelопера) podjęte w granicach udzielonego pełnomocnictwa będą wywierać skutki wobec niego – wyjaśnia prawnik Rafał Rozwadowski z Kancelarii Radców Prawnych Stopczyk i Mikulski.

W wielu przypadkach nabywcy lokali dowiadują się o takich uchwałach po ich podjęciu albo po upływie terminu do zaskarżenia.

Zgodnie z wolą obu stron

– Czy muszę wyrazić zgodę na taki rodzaj pełnomocnictwa? – pyta zaniepokojony czytelnik.

Ustawa o własności lokali nie daje podstaw do żądania udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa do reprezentowania właściciela lokalu na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i do podejmowania uchwał.

– Takie uprawnienia przysługują właścicielowi i to jemu przysługuje prawo decydowania o upoważnieniu innej osoby do wykonywania wyżej wymienionych praw w jego imieniu – tłumaczy Aleksandra Matwiejko-Demusiak, prawnik w kancelarii Kruk Pasierbiak Wasilewski i Wspólnicy.

Deweloper nie ma prawa odmówić zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, jeśli kupujący nie wyraża zgody na pełnomocnictwo.

– Umowa powinna być jednak zgodna z wolą obu stron, dlatego w przypadku zamieszczenia we wzorcu niekorzystnego zapisu należy zażądać usunięcia zakwestionowanego postanowienia – wyjaśnia prawnik Małgorzata Czarnecka z Kancelarii Radców Prawnych GMS Gabriela Morawska-Stanecka, Marek Stańko.

Ponieważ wzorce umowne stosowane przez deweloperów są trudnym materiałem dla konsumenta, najlepszym rozwiązaniem będzie powierzenie analizy umowy i ewentualnych negocjacji z deweloperem prawnikowi.

Według Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o tym, czy dana praktyka lub klauzula jest zgodna z prawem, zdecydować może tylko i wyłącznie sąd. Pomocą konsumentom służą rzecznicy konsumentów lub prawnicy. Wskazówką może służyć także dostępny na stronie UOKiK rejestr klauzul niedozwolonych.

Odwołanie pełnomocnictwa

Jeśli kupujący mieszkanie wyraził już zgodę na pełnomocnictwo, ma prawo je w każdej chwili skutecznie odwołać.

– Mocodawca ma prawo odwołania pełnomocnictwa w każdym momencie trwania tego stosunku prawnego, a dopuszczalność odwołania nie zależy od zaistnienia jakichkolwiek przyczyn – wyjaśnia prawnik Krzysztof Krawczyk z wrocławskiego oddziału Kancelarii Prawnej Chałas i Wspólnicy.

Odwołanie pełnomocnictwa stanowi jednostronną czynność prawną, która dochodzi do skutku przez złożenie przez mocodawcę oświadczenia woli o odwołaniu pełnomocnictwa. Oświadczenie takie może zostać złożone pełnomocnikowi i wywołuje skutek z chwilą dojścia do niego oświadczenia o odwołaniu w taki sposób, że mógł on się zapoznać z jego treścią.

Nabywca lokalu pozbawiony uprawnień właścicielskich

Czy praktyka udzielania pełnomocnictw deweloperom jest powszechna?

Jest to zjawisko coraz częstsze. Deweloperzy w umowach zamieszczają klauzule, stosownie do których udzielane jest im przez nabywcę lokalu pełnomocnictwo do reprezentowania w zebraniu właścicieli, a czasami nawet do reprezentowania przed organami administracji publicznej. Zazwyczaj postanowienia te wiążą się również z powierzeniem deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej zarządu nad nieruchomością wspólną.

Czy taka praktyka narusza prawa konsumentów?

Taka praktyka może naruszać interesy konsumentów. Nabywca lokalu pozbawia się bowiem wpływu nie tylko na to, kto zarządza nieruchomością wspólną, trudno bowiem uznać, że deweloper, mając pełnomocnictwa od wszystkich właścicieli lokali czy też przeważającej ich części, zagłusza na zebraniu właścicieli za niekorzystną dla siebie zmianą sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub sposobu wynagrodzenia. Nabywcy lokali są pozbawieni wpływu na wiele spraw, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, a do których wymagana jest uchwała właścicieli lokali. Uchwały właścicieli lokali wymagają m.in. ustalenie wysokości opłat na zarząd nieruchomością wspólną czy też zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Przez tego typu postanowienia umowne nabywca lokalu pozbawia się więc swoich uprawnień właścicielskich.

Jakie środki ochrony przysługują kupującemu?

W przypadku gdy nabywca lokalu – konsument spotka się z tego typu postanowieniami w umowie z deweloperem, radzę, by udał się z tą umową do rzecznika konsumentów albo do odpowiedniej delegatury UOKiK. Są to podmioty, które są legitymowane do wniesienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Można też samemu



Sposób mierzenia mieszkania może zmniejszyć jego cenę

Sposób mierzenia powierzchni lokalu może zmniejszyć jego cenę nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych

- ▶ Deweloperzy zarabiają, zawyżając metraż lokali
- ▶ Właściciele nie powinni płacić za źle wyliczony metraż

Najczęściej w dziale Prawo:

czytane komentowane polecane

1. Dozwolone będzie posiadanie nieznacznej ilości narkotyków
2. Straż miejska to nie policja. Nie może wnioskować o grzywnę za niewskazanie sprawcy wykroczenia
3. Politechnika Śląska, pirackie serce Europy
4. Chcesz jeździć samochodem? To zapłacisz. Podwójnie
5. Na jakich zasadach gminy będą wydawać nowe dowody osobiste

reklama

[TANI PRAD DLA FIRMY - Oszczędności do 30%!](#)

[NAJTAŃSZE kredyty gotówkowe – porównaj teraz](#)

[OTWÓRZ konto nr 1 w Internecie! Sprawdź szczegóły!](#)

[Sprawdź teraz najnowsze PROMOCJE kredytów hipotecznych](#)

[BEZPŁATNE nowoczesne Konto za 0 zł!](#)

Sonda:

Czy Twoim zdaniem cyberatak to realne zagrożenie?

tak

nie

Głosuj

Poprzednie głosowania

Mieszkania na Sprzedaż

Mieszkania Wykończone pod Klucz. Wejdź i Sprawdź Naszą Ofertę!
[MozaikaMokotow.pl/Mieszkania](#)

Nowe mieszkania.

Doskonała lokalizacja. Budowa już rozpoczęta!
[www.arboretum-lodz.pl](#)

Umowy Cywilnoprawne

Dowiedz się Więcej na Temat Umów Cywilnoprawnych. Zapisz się Teraz!
[APEXnet.pl/Umowy](#)



Reklamy Google

Tematy i serwisy tematyczne

popularne wszystkie serwisy

z kraju

kultura

polityka

pracodawca

pracownik

gospodarka

paliwa

kodeks pracy