

*Mgr Krzysztof Kucharski*  
*Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu*

## **Istota umowy deweloperskiej**

### **I. Ogólna charakterystyka umowy deweloperskiej**

#### **1. Uwagi wstępne**

Usługi budownictwa mieszkaniowego po przemianach ustrojowych stały się przedmiotem działalności gospodarczej opartej na własności prywatnej. Rozwój komercyjnego rynku ujawnił potrzebę prawnej regulacji stosunków społecznych w tym obszarze zachodzących<sup>1</sup>.

Umowy związane z inwestycjami mieszkaniowymi powszechnie w obrocie prawnym określa się mianem umów deweloperskich. Określenie umowy pochodzi od anglosaskiego terminu *developer*, który oznacza przedsiębiorcę zajmującego się zabudową terenu, a także innych terminów powiązanych np. *development* – oznaczający „zagospodarowanie”, „zabudowa”<sup>2</sup>.

Powszechność występowania w praktyce obrotu prawno-gospodarczego umowy deweloperskiej skutkuje ukształtowaniem się jej pewnych stałych elementów. Mimo to, że nie stanowi umowy stypizowanej w regulacji ustawowej, można wyróżnić elementy stanowiące o jej konstrukcji prawnej. Analizie w niniejszym artykule zostaną poddane zagadnienia treści umowy deweloperskiej (pkt I) oraz jej charakteru prawnego. Wyróżnione zostały także inne umowy związane z inwestycji mieszkaniowymi, które

---

<sup>1</sup> P. Kunicki, *Umowa deweloperska*, Warszawa 2007, s. 7.

<sup>2</sup> L. Ligęza, *Umowa realizatorska (deweloperska)*, PUG 1999, nr 6, s. 11-12.

w języku prawniczym również określane są jako umowy deweloperskie (pkt III).

## **2. Treść umowy deweloperskiej**

### **1) Strony umowy deweloperskiej**

Oznaczenie stron umowy deweloperskiej stanowi element konieczny, bez którego czynność prawna nie będzie wywierać ważnych skutków prawnych<sup>3</sup>. Stroną umowy deweloperskiej jest zawsze deweloper. Deweloper jest przedsiębiorcą<sup>4</sup> prowadzącym działalność gospodarczą<sup>5</sup> w zakresie realizacji projektów związanych z wykonaniem budynku oraz robót budowlanych w tym zakresie, a także sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym<sup>6</sup>. Deweloper posiada zatem przymiot profesjonalisty w obrocie prawno-gospodarczym. Deweloper, jako podmiot zobowiązany do zorganizowania procesu budowy (w tym sporządzenia projektu budowlanego, uzyskania pozwolenia na budowę), a także zapewnienia środków finansowych na realizację inwestycji jest inwestorem<sup>7</sup> w rozumieniu art. 17 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>8</sup>. Drugą stroną umowy jest nabywca. Nabywcą może być osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która zawarła umowę z deweloperem.

---

<sup>3</sup> Elementy konieczne umowy należy odróżnić od *essentialia negotii*, które służą kwalifikacji umów według wzorca ustawowego i określeniu pełnej treści wiążącego stron stosunku prawnego, Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2007, s. 292.

<sup>4</sup> W rozumieniu art. 43<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm., dalej: k.c.)

<sup>5</sup> W rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.).

<sup>6</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), (Dz.U. Nr 251, poz. 1885 ze zm.); na potrzeby pracy rozumienie działalności gospodarczej dewelopera ograniczono do tzw. deweloperów mieszkaniowych, których celem jest sprzedaż lokalu (a nie np. wynajem). Można wyróżnić jeszcze deweloperów komercyjnych, predeweloperów, szerzej zob. D. T r o j a n o w s k i, *Kim jest deweloper, cz. I*, Nieruchomości 2004, nr 1, s. 39-41 oraz ten sam autor, *Kim jest deweloper?, cz. II (ost.)*, Nieruchomości 2004, nr 2, s. 34-36.

<sup>7</sup> Z. N i e w i a d o m s k i, [w:] *Prawo budowe. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2009, s. 255.

<sup>8</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

Umowa deweloperska ma charakter co najmniej jednostronnie gospodarczy (ponieważ stroną umowy zawsze jest przedsiębiorca-deweloper). W związku z tym, że nabycie lokalu wiąże się zwykle z zaspokojeniem indywidualnych potrzeb mieszkaniowych, to jego nabywcą najczęściej jest konsument. Jeżeli stroną umowy deweloperskiej jest konsument, ma ona charakter umowy konsumenckiej<sup>9</sup>.

Prawidłowe oznaczenie stron stosunku umownego daje możliwość pełnej ich identyfikacji. Oznaczenie stron jest również istotne w przypadku, gdy działają one poprzez przedstawicieli. Prawidłowa reprezentacja stron stanowi warunek ważności umowy deweloperskiej<sup>10</sup>.

## 2) Obowiązki dewelopera

Podstawowym zobowiązaniem dewelopera jest wykonanie budynku zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę<sup>11</sup>. W ramach prowadzonych robót budowlanych deweloper powinien zapewnić również wykonywanie robót przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane. Roboty budowlane powinny również być prowadzone przy zastosowaniu certyfikowanych wyrobów budowlanych.

W zakresie oceny skutków postanowień umowy deweloperskiej dotyczących wykonania budynku oraz lokalu mieszkalnego odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o umowie o dzieło (art. 627-646 k.c.)<sup>12</sup>. Zgodnie z art. 627 przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie (deweloper) zobowiązuje się do wykonania dzieła (w postaci budynku oraz lokalu mieszkalnego), a zamawiający (nabywca) do zapłaty wynagrodzenia. W szczególności odpowiednie zastosowanie znajdują ustawowe regu-

---

<sup>9</sup> W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej z konsumentem w oparciu o wzorzec umowy, konsument podlega ochronie przed niedozwolonymi postanowieniami umownymi, zob. szerzej M. Skóra, *Klauzule abuzywne. Ekspertyza*, Warszawa 2007, s. 5-110; Ł. Węgrzynowski, *Niedozwolone postanowienia umowne jako środek ochrony słabszej strony umowy obligacyjnej*, Warszawa 2006; UOKiK, *Raport z kontroli wzorców umownych stosowanych w umowach deweloperskich*, Kraków 2007.

<sup>10</sup> A. Damasiewicz i in., *Umowy deweloperskie*, Warszawa 2009, s. 27.

<sup>11</sup> W przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę (zob. art. 36a prawa budowlanego), deweloper będzie zobowiązany uzyskać zgodę nabywcy.

<sup>12</sup> P. Kunicki, *Umowa...*, s. 38.

lacje dotyczące opóźnienia prac na dziełem (art. 635 k.c.), wezwanie do zmiany sposobu wykonania dzieła (636 k.c.), konsekwencje wad dzieła (art. 637 k.c.).

Kolejnym zobowiązaniem dewelopera jest wyodrębnienie lokalu. Przesłaną materialnoprawną wyodrębnienia lokalu jest stwierdzenie jego samodzielności. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>13</sup> samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie przesłanki samodzielności stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Zobowiązany do złożenia wniosku o wydanie przedmiotowego zaświadczenia jest deweloper<sup>14</sup>. Z chwilą wydania stosowanego zaświadczenia lokal będzie można uznać za odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c.

Stwierdzenie samodzielności lokalu stanowi podstawę do ustanowienia odrębnej władności lokalu, a to stanowi kolejne zobowiązanie dewelopera. Właściwą dla umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l., formą ustanowienia odrębnej własności lokalu jest umowa (zawierana pomiędzy deweloperem a nabywcą)<sup>15</sup>. Dla ważności umowy wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Powstanie odrębnej własności lokalu następuje z chwilą konstytutywnego jej wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.)<sup>16</sup>.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi *conditio sine qua non* przeniesienia prawa własności lokalu na nabywcę<sup>17</sup>. Przeniesienie własno-

---

<sup>13</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.

<sup>14</sup> Zob. art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

<sup>15</sup> Szerzej zob. A. J e d l i Ń s k i, *Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali*, Przegląd Sądowy 2004, nr 9, s. 60-71.

<sup>16</sup> Zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

<sup>17</sup> Zagadnieniem spornym w doktrynie jest zagadnienie dopuszczalności zawarcia umowy sprzedaży lokalu (jako ekspektatywa) przed dokonaniem wpisu o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej; szerzej na ten temat zob. A. O l e s z k o, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej walności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu, jako ekspektatywy*, Rejent 1994, nr 10, s. 21-24 oraz powołana tam literatura.

ści lokalu obejmuje także przeniesienie prawa własności pomieszczeń przynależnych (np. piwnica, strych itp.). Wraz z przeniesieniem prawa własności lokalu oraz pomieszczeń przynależnych deweloper przenosi na nabywcę udział we współwłasności nieruchomości gruntowej oraz części wspólnej nieruchomości budynkowej<sup>18</sup>. W przypadku zawarcia umowy w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, w której strony jednocześnie zamieszczą postanowienia dotyczące przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu na nabywcę, to umowa będzie wywierała skutek sprzedaży rzeczy przyszłej<sup>19</sup>. Przeniesienie prawa własności lokalu w takim przypadku następuje z chwilą dokonania wpisu o wyodrębnieniu lokalu w księdze wieczystej (następuje skutek rozporządzający)<sup>20</sup>.

### 3) Obowiązki nabywcy

Podstawowym zobowiązaniem nabywcy jest zapłata deweloperowi wynagrodzenia (ceny) w wysokości i terminach określonych w umowie deweloperskiej. Zwykle całość wynagrodzenia jest wymagalna przed przeniesieniem na nabywcę prawa własności lokalu. Cena, jako jedno z podstawowych postanowień umowy, kształtowana jest zgodnie z wolą stron, z ograniczeniami wynikającymi z zasady swobody umów. Strony umowy mogą przewidzieć w umowie, że rozliczenia będą odbywać się za pośrednictwem tzw. deweloperskiego rachunku powierniczego<sup>21</sup>. Nabywca w takim przypadku zobowiązuje się do wpłat na rachunek powierniczy, a bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku na rzecz dewelopera wyłącznie po zrealizowaniu określonego w umowie etapu inwestycji (model rachunku powierniczego otwartego). Środki z rachunku powierniczego nie mogą zostać wycofane przez nabywcę bez zgody dewelopera<sup>22</sup>.

Zobowiązaniem nabywcy jest również odbiór lokalu. Sposób odbioru lokalu może wynikać z postanowień umowy deweloperskiej lub ze zwyczajowo przyjętych reguł. Wejście w posiadanie lokalu skutkuje

---

<sup>18</sup> P. Kunicki, *Umowa...*, s. 45-46.

<sup>19</sup> E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 24.

<sup>20</sup> P. Kunicki, *Umowa...*, s. 44.

<sup>21</sup> Szerzej zob. R. Rykowski, *Uwagi o bankowym rachunku powierniczym*, PPH 2005, nr 7, s. 41-45.

<sup>22</sup> A. Damasiewicz i in., *Umowy...*, s. 35.

przejściem na nabywcę praw i obowiązków z tego wynikających, w szczególności nabywca odpowiada za zniszczenie lokalu, a także koszty jego utrzymania. Nabywca zobowiązuje się również do przejścia odrębnej własności lokalu, a także do zawarcia umowy skutkującej przejściem prawa własności wyodrębnionego lokalu<sup>23</sup>.

### **3. Forma umowy deweloperskiej**

W literaturze przedmiotu spornym zagadnieniem jest forma, w jakiej umowa deweloperska powinna być zawarta. W piśmiennictwie podnosi się argumenty przemawiające za uznaniem formy aktu notarialnego za właściwą. Inne stanowiska zakładają, że wystarczająca jest zwykła forma pisemna.

Zasadniczym argumentem przemawiającym za stosowaniem formy aktu notarialnego jest wykładnia literalna art. 158 k.c. W regulacji tej ustawodawca wskazuje na wymóg formy aktu notarialnego dla umowy o skutku zobowiązującym do przeniesienia własności nieruchomości. Charakter zobowiązujący do przeniesienia nieruchomości umowa deweloperska posiada w części, w której zobowiązuje dewelopera do przeniesienia prawa własności lokalu na nabywcę<sup>24</sup>.

Zachowanie formy aktu notarialnego umowy deweloperskiej skutkuje powstaniem po stronie nabywcy roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu. W przypadku uchylania się dewelopera od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości przedmiotowe roszczenie może być dochodzone na drodze sądowej<sup>25</sup>.

Zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej, ze skutkiem wynikającym z art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>26</sup>. Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie

---

<sup>23</sup> P. Kunicki, *Umowa...*, s. 53.

<sup>24</sup> J. Grykiel, *Skutki prawne niewykonania czy nienależytego wykonania umowy deweloperskiej*, *Monitor Prawniczy* 2008 r., nr 19, s. 1044-1045; M. Bielicki, *Umowa deweloperska – istota, forma, niedozwolone postanowienia*, *Nieruchomości* 2005, nr 11, s. 11.

<sup>25</sup> Zgodnie z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

<sup>26</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

własności nieruchomości, w przypadku sprzedaży przez dewelopera nieruchomości osobie trzeciej, daje podstawę nabywcy żądania od osoby trzeciej wykonania roszczenia<sup>27</sup>.

Niezachowanie formy aktu notarialnego skutkuje nieważnością umowy deweloperskiej (również w tej części postanowień, które zobowiązują dewelopera do wykonania budynku, wyodrębnienia w nim lokalu). W piśmiennictwie wskazuje się, że zachowanie ważności umowy wyłącznie w części dotyczącej wykonania budynku i wyodrębnienia lokalu nie miałyby sensu gospodarczego. Konsekwentnie należałoby przyjąć, że umowa deweloperska w przypadku niezachowania formy aktu notarialnego jest nieważna w całości (zob. art. 58 § 3 k.c.)<sup>28</sup>.

Próbą załagodzenia stanowiska o bezwzględnej nieważności umowy deweloperskiej w przypadku braku formy aktu notarialnego jest podnoszona w literaturze możliwość konwersji nieważnej umowy. Sanowanie nieważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości polega na uznaniu jej za ważną umowę przedwstępną. Wynika to z rozwiązania przewidzianego w kodeksie cywilnym, zgodnie z którym dla ważności umowy przedwstępnej nie jest wymagana forma szczególna<sup>29</sup>. Wydaje się jednak, że w związku z utrwalonym w judykaturze poglądem, zgodnie z którym umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną, zastosowanie instytucji konwersji nie znajduje podstaw<sup>30</sup>.

W literaturze wskazuje się również na racje argumentatywne, przemawiające za uznaniem zwykłej formy pisemnej za wystarczającą dla skutecznego zawarcia umowy deweloperskiej. Wskazuje się, że podstawę nawiązania stosunku obligacyjnego w ramach umowy deweloperskiej stanowi art. 353<sup>1</sup> k.c. wyrażający zasadę swobody umów. Reguła ta

---

<sup>27</sup> P. K u n i c k i, *Umowa...*, s. 9. Roszczenie nabywcy o przeniesienie na niego własności lokalu oraz możliwość wpisania przedmiotowego roszczenia do księgi wieczystej aktualizuje się w przypadku całkowitego wykonania inwestycji. Jeżeli natomiast budowa zostanie przerwana albo nie dojdzie do jej rozpoczęcia, roszczenie nabywcy staje się bezprzedmiotowe, zob. A. J e d y n a s t a, *Czy umowa deweloperska to umowa przedwstępna*, *Przegląd Sądowy* 2007, nr 4, s. 84-85.

<sup>28</sup> J. G r y k i e l, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/103*, *Rejent* 2005, nr 11, s. 271-272.

<sup>29</sup> A. J e d y n a s t a, *Czy umowa...*, s. 86-87; J. G r y k i e l, *Skutki...*, s. 1045.

<sup>30</sup> Wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/2001 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130).

pozwała ułożyć stosunek prawny zgodnie z autonomiczną wolą stron z ograniczeniami wynikającymi z art. 353<sup>1</sup> k.c. Strony nie mogą ukształtować stosunku prawnego w sposób, który byłby sprzeczny z właściwością (naturą) stosunku, ustawą, zasadami współżycia społecznego. W związku z tym, iż zawarcie umowy deweloperskiej w formie pisemnej nie pozostaje w sprzeczności z wartościami chronionymi w art. 353<sup>1</sup> k.c. (w szczególności nie pozostaje w sprzeczności z ustawą<sup>31</sup>) należy uznać, że zwykła forma pisemna dopuszczalna jest przy zawieraniu umów deweloperskich<sup>32</sup>.

Podnosi się również w ramach powyższego stanowiska, że zobowiązanie dewelopera do przeniesienia własności nieruchomości zawarte w umowie deweloperskiej stanowi zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy o skutku zobowiązującym. Zobowiązanie to nie pełni funkcji zobowiązania do zawarcia umowy rozporządzającej, więc nie znajdzie tu zastosowania reguła przewidziana w art. 158 k.c.<sup>33</sup> A zatem mimo to, że umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną, to dla oceny skutków jej postanowień *per analogiam*<sup>34</sup> stosujemy przepisy o umowie przedwstępnej. Zawarcie umowy deweloperskiej w zwykłej formie pisemnej wywołuje wyłącznie skutek *ad probationem* (zob. art. 74 k.c.).

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że podnoszenie przez dewelopera w sporze z konsumentem argumentu nieważności umowy ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez dewelopera (art. 5 k.c.)<sup>35</sup>. Wynika to z faktu, iż na

---

<sup>31</sup> W wyroku z dnia 20 kwietnia 2006 r. SA w Poznaniu, I ACa 1282/05, stwierdził, „(...) brak jest regulacji ustawowej, z której wynikałby obowiązek zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego” (Lex nr 194536).

<sup>32</sup> A. K o z i o ł k i e w i c z, *Polemika z głosem krytycznym dr. Jarosława Grykiela do wyroku Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03*, Palestra 2008, nr 3-4, s. 268-273, Palestra 2008, nr 9-10, s. 315.

<sup>33</sup> *Tamże*, s. 310.

<sup>34</sup> Szerzej na temat odpowiedniego stosowania przepisów zob. A. B ł a c h n i o - P a p r z y c h, *Przepisy odsyłające systemowo (wybrane zagadnienia)*, PiP 2003, nr 1, s. 43-54.

<sup>35</sup> Wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006 r., I ACa 1282/05 (Lex nr 194536); pogląd o braku możliwości powoływania się na instytucje nadużycia prawa wyraża J. G r y k i e l, *Umowa deweloperska*, Monitor Prawniczy 2008, nr 9, s. 494; podobnie zob. T. P r z y b e c k i, *Forma umowy deweloperskiej – glosa*, Nieruchomości 2008, nr 4, s. 19.



deweloperze, jako profesjonalście w obrocie, ciąży szczególny obowiązek sporządzenia prawidłowej umowy co do treści i formy. W stosunkach pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem obowiązuje dodatkowo domniemanie interpretacyjne postanowień umowy zgodnie z regułą *in dubio contra proferentem*.

W pełni należy się zgodzić z argumentami przedstawionymi w judykaturze i piśmiennictwie, przemawiającymi za poglądem, że dla ważności umowy deweloperskiej wystarczające jest zawarcie jej w zwykłej formie pisemnej. Przyjęcie stanowiska, iż forma aktu notarialnego jest jedyną dopuszczalną formą, skutkowałoby koniecznością uznania znacznej liczby umów już zawartych za dotknięte sankcją nieważności<sup>36</sup>. Natomiast forma aktu notarialnego daje nabywcy szerszy zakres dochodzenia roszczeń wynikających z umowy, umożliwiając bardziej skuteczną ochronę interesu umownego.

## II. Charakter prawny umowy deweloperskiej (umowa deweloperska w znaczeniu ścisłym)

Pojęciu umowy deweloperskiej nie zostało nadane przez ustawodawcę swoiste znaczenie. Pozostaje ono zatem w użyciu języka prawniczego, skutkiem czego jest różnorodność, zamienność określeń oraz instytucji prawnych, do których pojęcie „umowa deweloperska” jest stosowane<sup>37</sup>.

W literaturze przedmiotu nie ma pełnej zgodności co do istoty umowy deweloperskiej, jej nazwy, a nawet sposobu zapisu przyjętych określeń (spotyka się zapis „developerska”, co nawiązuje do pochodzenia angielskiego). Występują również inne określenia, np. umowa realizatorska<sup>38</sup>. Posługiwanie się określeniami mającymi obcojęzyczne pochodzenie nie powinno budzić kontrowersji, biorąc pod uwagę wprowadzone już przez ustawodawcę do systemu prawa polskiego zapożyczenia językowe, np. umowa leasingu<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> A. Koziołkiewicz, *Polemika...*, s. 315.

<sup>37</sup> A. Jedynasta, *Czy umowa...*, s. 73.

<sup>38</sup> L. Lięza, *Umowa...*, s. 12.

<sup>39</sup> M. Kłaskała, *Wykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej*, Rejent 2003, nr 3, s. 84.

Zasadniczo jednak nie nazwa umowy, a treść, cel umowy, a także zgodny zamiar stron stosunku zobowiązaniowego wpływa na jej klasyfikację prawną. W przypadku gdy klasyfikacja w oparciu o treść umowy zrekonstruowaną według zasad wykładni nie będzie jednoznaczna, klasyfikacja dokonana przez same strony powinna wiązać organy prawo stosujące<sup>40</sup>.

Istotą umowy deweloperskiej (*sensu stricto*) jest zobowiązanie się dewelopera do wykonania<sup>41</sup> budynku (z reguły wielorodzinnego), wydzielania fizycznego i prawnego odrębnej nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego). Zakres zobowiązania obejmuje także przeniesienie prawa własności lokalu (wraz z pomieszczeniami przynależnymi, np. piwnica, strych) na nabywcę, łącznie z udziałem we współwłasności nieruchomości gruntowej (udziałem w użytkowaniu wieczystym) oraz udziałem we własności części wspólnej budynku. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty umówionej ceny w całości w terminach określonych w umowie. Nabywca zobowiązuje się również do zawarcia w przyszłości umowy przenoszącej prawo własności lokalu mieszkalnego<sup>42</sup>. Zakres zobowiązań storn umowy deweloperskiej obejmuje zatem ogół czynności podejmowanych w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego<sup>43</sup>. Ze względu na korelacje świadczeń stron umowa ma charakter dwustronnie zobowiązującej.

---

<sup>40</sup> Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 211.

<sup>41</sup> W literaturze i orzecznictwie stosuje się pojęcie „wybudowanie budynku”. Wydaje się jednak, że nie jest ono poprawne, a przemawia za tym racja systemowa. Zgodnie bowiem z art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) należy stosować pojęcie „wykonanie budynku” (budynek jest jednym z rodzajów obiektów budowlanych zob. art. 3 pkt 1 prawa budowlanego). Także przesłanka natury językowo-logicznej wskazuje, że w pojęciu „wybudowanie budynku” mamy do czynienia z prawną tautologią.

<sup>42</sup> A. Koziołkiewicz, *Polemika...*, s. 315.

<sup>43</sup> W literaturze i orzecznictwie stosuje się pojęcie budowlanego procesu inwestycyjnego. Wydaje się jednak, że argumenty językowo-logiczne i systemowe przemawiają za stosowaniem pojęcia procesu inwestycyjno-budowlanego. Pojęcie to oznacza zespół czynności niezbędnych do zrealizowania oraz oddania do użytku inwestycji budowlanej. Obejmuje etap planowania i wykonania inwestycji. Nie obejmuje etapu utrzymania i rozbiórki obiektu budowlanego, W. Szwałder, T. Bąkowski, *Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Toruń 2004, s. 19 i nast.; K. Małyś, *Nowe regulacje procesu inwestycyjno-budowlanego*, Kraków 2004, s. 19-20.

Umowa deweloperska jest umową nienazwaną (*contractus innominatus*), która *de lege lata* nie jest stypizowana w kodeksie cywilnym, jak również w ustawach pozakodeksowych. W swej treści zawiera jednak postanowienia odpowiadające umowom nazwanym, np.: umowie przedwstępnej, o dzieło, umowie o roboty budowlane. Powszechnie kwalifikowana jest w judykaturze jako umowa mieszana (*contractus mixtus*)<sup>44</sup>. A zatem na treść umowy deweloperskiej składają się elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą jurydyczną całość. Umowę cechuje jednak oryginalność względem umów, których elementy zawiera<sup>45</sup>. W literaturze określa się umowę deweloperską jako „nowy empiryczny typ umowy inwestycyjnej”<sup>46</sup>.

W związku z klasyfikacją prawną umowy deweloperskiej dla oceny skutków prawnych postanowień w niej zawartych zastosowanie znajdują przepisy o umowach w ogólności, przepisy części ogólnej prawa zobowiązań. *Ad casum per analogiam* możliwe będzie zastosowanie również regulacji poszczególnych umów nazwanych<sup>47</sup>.

Wykonanie zobowiązania przez dewelopera wymaga zawarcia, po wykonaniu budynku oraz wyodrębnieniu lokalu, umowy o skutku rozporządzającym. W umowie tej deweloper przenosi na nabywcę prawo własności wyodrębnionego lokalu. Z chwilą przeniesienia na nabywcę własności lokalu zostaje zrealizowany ostateczny cel gospodarczy umowy deweloperskiej<sup>48</sup>. Takie ujęcie pozwala na określenie umowy deweloperskiej jako umowy właściwej, a nie jedynie przedwstępnej (szczegółowe różnice pomiędzy tymi rodzajami umów zob. pkt III). Umowa deweloperska pomimo wewnętrznie złożonej struktury stanowi jednolitą czynność prawną<sup>49</sup>.

---

<sup>44</sup> W literaturze wskazuje się na trudność jednoznacznego odróżnienia tzw. umowy nienazwanej od umowy mieszanej, J. I g n a c z e w s k i, *Umowy nienazwane*, Warszawa 2004, s. 4-6.

<sup>45</sup> Wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130); wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (Lex nr 183717); wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006 r., I ACa 1282/05 (Lex nr 194536).

<sup>46</sup> J. J a c y s z y n, *Umowa deweloperska*, Gazeta Prawna 1998, nr 20, s. 43.

<sup>47</sup> Wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130).

<sup>48</sup> Wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (Lex nr 183717).

<sup>49</sup> S. R u d n i c k i, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 171.

W ramach zaliczenia umowy deweloperskiej do umowy dwustronnie zobowiązującej należy wskazać na jej odpłatny charakter. Każda ze stron stosunku obligacyjnego w przypadku jej prawidłowego wykonania uzyska korzyść majątkową. Dla dewelopera będzie to wynagrodzenie określone w umowie, a dla nabywcy nieruchomości lokalowa.

Umowa deweloperska dochodzi do skutku na podstawie zgodnego oświadczenia stron (*solo consensu*), a zatem jest umową konsensualną<sup>50</sup>. Umowa nosi również cechy właściwe dla umowy wzajemnej, co wynika z faktu, że obie strony zobowiązują się spełnić świadczenia ekwiwalentne<sup>51</sup>.

Cechą relewantną umowy deweloperskiej jest jej kauzalność. Ważność umowy jest uzależniona od istnienia przyczyny (*causa*). Właściwą dla umowy deweloperskiej jest *causa obligandi vel acquirendi*. Deweloper dokonuje przysporzenia, które znajduje podstawę prawną w uzyskaniu wynagrodzenia. Przysporzenie po stronie nabywcy wiąże się z nabyciem prawa własności<sup>52</sup>.

Umowa deweloperska jest umową rezultatu, a deweloper odpowiada za wykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, bez względu na to, czy bezpośrednio wykonywał roboty budowlane, czy została zawarta umowa z podwykonawcą. Umowa jest zasadniczo umową adhezyjną. Nabywca zwykle nie ma rzeczywistego wpływu na treść postanowień umownych w niej zawartych. Swoboda kontraktowa opiera się alternatywnie na przystąpieniu do umowy albo odrzuceniu jej w całości (formuła *take or leave it*)<sup>53</sup>.

Umowa deweloperska oprócz funkcji w postaci regulacji stosunku prawnego pomiędzy deweloperem a nabywcą pełni także funkcje kredytuującą. Funkcja kredytuująca daje możliwość deweloperowi finansowania inwestycji (w całości lub w części) ze środków uzyskanych od przyszłych właścicieli nieruchomości<sup>54</sup>.

---

<sup>50</sup> I. Weiss, R. Jurga, *Charakter prawny umowy deweloperskiej*, PUG 1998, nr 11, s. 4.

<sup>51</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2008, s. 121.

<sup>52</sup> I. Weiss, R. Jurga, *Charakter...*, s. 4.

<sup>53</sup> K. Bączyk, *Zasada swobody umów w prawie polskim*, Studia Iuridica Toruniensia, *Przemiany polskiego prawa*, t. II, Toruń 2002, s. 45.

<sup>54</sup> L. Ligęza, *Umowa...*, s. 11-12.

W literaturze<sup>55</sup>, orzecnictwie<sup>56</sup>, wystąpieniach generalnych Rzecznika Praw Obywatelskich<sup>57</sup> postuluje się ustawowe uregulowanie umowy deweloperskiej. Regulacja ustawowa służyłaby przejrzystości, stabilności obrotu prawno-gospodarczego na rynku usług budownictwa mieszkaniowego.

### **III. Inne umowy zawierane w związku z inwestycjami mieszkaniowymi (umowy deweloperskie w znaczeniu szerokim)**

#### **1. Uwagi wstępne**

W procesie inwestycyjno-budowlanym zawierane są różne umowy przedmiotowo z tym procesem związane. Dla osiągnięcia celu gospodarczego w postaci sprzedaży nieruchomości lokalowej możliwe jest stosowanie sekwencji umów. Stosowanie kilku umów prowadzi do stworzenia pakietu kontraktów o zróżnicowanym skutku prawnym. Do umów, które oprócz umowy deweloperskiej występują w obrocie, należą: umowa rezerwacyjna, umowa przedwstępna, umowa o wzniesienie budynku, umowa o budowę lokalu.

Umowy wskazane wyżej, mimo pewnych elementów wspólnych, stanowią odrębne względem siebie, a także istotnie odrębne od umowy deweloperskiej byty prawne<sup>58</sup>. Natomiast w swojej treści zawierają postanowienia charakterystyczne dla umowy deweloperskiej.

---

<sup>55</sup> P. K u n i c k i, *Umowa...*, s. 9. Szerzej na temat projektu ustawowej regulacji umowy deweloperskiej zob. np. K. K o h u t e k, P. K u g l a r z, *Projekt ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych – funkcje oraz mechanizmy stosowania instytucji*, PUG 2004, nr 9, s. 2-9.

<sup>56</sup> Trybunał Konstytucyjny uznał bark regulacji ustawowej w zakresie umowy deweloperskiej jako lukę prawną. W ramach uprawnień sygnalizacyjnych wskazał na potrzebę podjęcia działań legislacyjnych w przedmiotowym zakresie, zob. postanowienie TK z dnia 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, [http://www.trybunal.gov.pl/OTK/teksty/otk/2010/S\\_03r10.doc](http://www.trybunal.gov.pl/OTK/teksty/otk/2010/S_03r10.doc) (dostęp na dzień 25 stycznia 2011 r.).

<sup>57</sup> Wystąpienia generalne RPO z dnia 12 maja 2010 r., RPO-562607-V-DZ/07, <http://www.sprawy-generalne.brpo.gov.pl/pdf/2007/07/562607/1484176.pdf> (dostęp na dzień 25 stycznia 2011 r.); podobnie zob. wystąpienie generalne RPO z dnia 6 lipca 2010 r., RPO-562607-V-DZ/07, <http://www.sprawy-generalne.brpo.gov.pl/pdf/2007/07/562607/1496800.pdf> (dostęp na dzień 25 stycznia 2011 r.).

<sup>58</sup> Inaczej np. A. D a m a s i e w i c z i n., *Umowy...*, s. 17. Autorzy wskazują, że wyżej wymienione umowy są rodzajami umowy deweloperskiej.

## **2. Umowa rezerwacyjna**

Celem gospodarczym umowy rezerwacyjnej jest określenie poziomu popytu na realizowaną inwestycję mieszkaniową. Stanowi to dla dewelopera podstawę oceny ryzyka inwestycyjnego<sup>59</sup>.

Stronami umowy rezerwacyjnej są deweloper oraz nabywca. Umowę rezerwacyjną w imieniu dewelopera może zawrzeć np. biuro pośrednictwa nieruchomości, kancelaria prawna, które to podmioty świadczą usługi na jego rzecz.

Istotą zobowiązania dewelopera jest powstrzymanie się od składania oferty sprzedaży (ewentualnie zawarcia kolejnej umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej) określonego w umowie lokalu innemu niż strona umowy rezerwacyjnej nabywcy<sup>60</sup>. Z kolei nabywca uiszcza zwykle opłatę tzw. rezerwacyjną (strony mogą nadać opłacie charakter zaliczki albo zadatku<sup>61</sup>). Opłata ma charakter gwarancyjny dla dewelopera. Jeżeli nabywca nie wykona zobowiązań na nim ciążących, deweloperowi przysługuje prawo zachowania opłaty. Umowa rezerwacyjna może również zawierać zobowiązania stron do zawarcia kolejnych umów<sup>62</sup> (umowy przedwstępnej, umowy deweloperskiej).

Umowa rezerwacyjna jest umową nienazwaną. Konstrukcja prawa ukształtowana została przez praktykę obrotu gospodarczego. Reżim prawny umowy opiera się na zasadzie swobody umów. Zwykle umowa rezerwacyjna stanowi wzorzec umowny. Umowa ma charakter umowy wzajemnej i konsensualnej.

## **3. Umowa przedwstępna**

W literaturze przedmiotu skutki umowy deweloperskiej porównywane są z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z regułą

---

<sup>59</sup> Szerzej na ten temat zob. I. G r o d z k a, *Ryzyko w działalności deweloperskiej*, Nieruchomości 2001, nr 7, s. 25-29.

<sup>60</sup> T. D a r ł a k, *Problematyka niedozwolonych klauzul umownych w umowach zawieranych z konsumentami przez deweloperów i pośredników nieruchomości*, Nieruchomości 2010, nr 2, s. 9.

<sup>61</sup> M. K u ć k a, *Umowa rezerwacyjna. Zagadnienia konstrukcyjne*, HUK 2009, nr 2, s. 244.

<sup>62</sup> *Tamże*, s. 248.

wykładni postanowień zawartych w umowach, określoną w art. 65 § 2 k.c., dokonując klasyfikacji prawnej umowy, należy badać cel i zgodny zamiar stron. Zastosowanie reguł wykładni postanowień umownych daje m.in. odpowiedź na pytanie o charakter zawartej umowy. Można jednak *a priori* wskazać na różnice pomiędzy umową przedwstępną a deweloperską, które stanowią dyrektywy wykładni postanowień zawartych w umowach i wpływają na jej klasyfikację.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. na skutek umowy przedwstępnej jedna lub obie ze stron zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej (właściwej, ostatecznej, stanowczej). Zakres przedmiotowy zobowiązań stron (strony) umowy przedwstępnej obejmuje złożenie w przyszłości oświadczenia woli o zawarciu umowy właściwej. Umowa pełni w obrocie funkcję przygotowawczą, służebną względem umowy przyrzeczonej. Bezpośrednim skutkiem umowy przedwstępnej nie jest realizacja celu gospodarczego, a jedynie „określenie trybu postępowania stron przygotowującego do zawarcia umowy stanowczej”<sup>63</sup>.

Zakres zobowiązania dewelopera wnikający z umowy deweloperskiej wykracza poza istotę umowy przedwstępnej. W umowie deweloperskiej deweloper nie zobowiązuje się jedynie do podjęcia niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale do czynności skutkujących osiągnięciem ostatecznego celu gospodarczego. Na stanowczy charakter umowy deweloperskiej wskazują również zawarte zwykle w umowie *pacta adiecta*, np. kara umowna, prawo do odstąpienia od umowy. Elementy te zmierzają do wzmocnienia węzła obligacyjnego, a charakteryzuje to umowy stanowcze. Podobny charakter mają postanowienia stron dotyczące rękojmi lub gwarancji<sup>64</sup>. Zobowiązanie nabywcy do zapłaty całej ceny za wybudowanie lokalu i przeniesienia na niego prawa własności jest również charakterystyczne dla umowy właściwej, a nie umowy przedwstępnej<sup>65</sup>. Jedynie dla oceny skutków zobowiązania dewelopera w zakresie wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności

---

<sup>63</sup> A. Jedynasta, *Czy umowa...*, s. 73.

<sup>64</sup> *Tamże*, s. 77.

<sup>65</sup> Wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/2001 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130).

na nabywcę zastosowanie odpowiednio znajdują przepisy dotyczące umowy przedwstępnej.

#### **4. Umowa o wzniesienie budynku**

Cel gospodarczy umowy o wzniesienie budynku, uregulowanej w art. 9 u.w.l., tożsamy jest z celem umowy deweloperskiej. Regulacja ta przewiduje jeden z możliwych sposobów, na gruncie ustawy o własności lokali, ustanowienia odrębnej własności lokali. Odrębna własność lokali zgodnie ustawą może powstać w wyniku wykonania umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania domu oraz ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa własności lokalu na drugą stronę umowy (ewentualnie na inny podmiot wskazany w umowie).

Ustawodawca przewidział przesłanki ważności zawarcia umowy o wzniesienie budynku. Zgodnie z art. 9 ust. 2 u.w.l. podejmujący się budowy powinien być właścicielem gruntu, na którym ma być wykonany dom (ewentualnie użytkownikiem wieczystym<sup>66</sup>). Ustawa o własności lokali przewiduje także wymóg posiadania pozwolenia na budowę (należy przyjąć, że powinna być to ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, gdyż tylko taka decyzja zgodnie z art. 28 prawa budowlanego upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych)<sup>67</sup>. Wyżej wymienione przesłanki powinny zostać łącznie spełnione w chwili zawierania umowy o wzniesienie budynku. Warunkiem ważności umowy jest również ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności na nabywcę. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem w literaturze umowa powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup> G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 124.

<sup>67</sup> P. Staniec, *Umowa w trybie art. 9 ustawy o własności lokali a umowa deweloperska*, [w:] *Krytyka prawa. Niezależne studia nad prawem*, t. I: *Własność*, red. J. Jabłońska-Bońca, Warszawa 2009, s. 445.

<sup>68</sup> R. Nowosielski, M. Sierpiński, *Umowa deweloperska – forma istotniejsza od treści*, *Jurysta* 2007, nr 2, s. 16; P. Baczkowski, *Forma umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali – aspekty praktyczne*, PPH 2008, nr 12, s. 50; Inaczej M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 48.



W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy ustawodawca przewidział mechanizm zastępczego wykonania zobowiązania przez innego wykonawcę. Na wniosek każdego nabywcy sąd, w trybie postępowania nieprocesowego, może powierzyć wykonanie robót budowlanych innemu wykonawcy na ryzyko (koszt, niebezpieczeństwo) właściciela gruntu (art. 9 ust. 3 u.w.l.<sup>69</sup>).

W przypadku umowy deweloperskiej dla jej ważności nie ma wymogu zachowania formy aktu notarialnego. Nie jest również koniecznym ujawnianie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia tego prawa na nabywcę. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej w zwykłej formie pisemnej, ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej nie jest w ogóle możliwe. Dysponowanie prawem własności (względnie użytkowania wieczystego) do nieruchomości gruntowej, na której ma być wykonany budynek, a także uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie stanowią przesłanek ważności umowy deweloperskiej. Nie ma konieczności, by wyżej wymienione przesłanki występowały w chwili zawarcia umowy deweloperskiej. Występowanie ich jest niezbędne dopiero na etapie wykonania umowy deweloperskiej.

Umowa o wzniesienie budynku jest w swojej istocie zbliżona do umowy deweloperskiej, ale stanowi odrębny od niej rodzaj kontraktu<sup>70</sup>. Wskazując na racje historyczne, należy podkreślić, że jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali w praktyce obrotu gospodarczego funkcjonowała już umowa deweloperska. A zatem art. 9 u.w.l. nie stanowi wyłącznego modelu jurydycznego, w oparciu o który nastąpić może wykonanie budowli i sprzedaż znajdujących się w niej lokali<sup>71</sup>.

Trudności w rozróżnieniu obu umów (oprócz tożsamesego celu gospodarczego) stanowi również brak konsekwencji w ich nazewnictwie. W literaturze umowę z art. 9 u.w.l. również określa się mianem umowy deweloperskiej. Należy postulować, zgodnie z dyrektywą konsekwencji terminologicznej<sup>72</sup>, aby umowa z art. 9 u.w.l. określana była w języku

---

<sup>69</sup> Szerzej na temat wykładni art. 9 ust. 3 u.w.l. zob. uchwała SN z dnia 16 maja 2008 r., III CZP 35/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 92).

<sup>70</sup> L. M y c z k o w s k i, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 191-193.

<sup>71</sup> A. K o z i o ł k i e w i c z, *Polemika...*, s. 310.

<sup>72</sup> L. M o r a w s k i, *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2006, s. 104-105.

prawniczym mianem umowy o wzniesienie budynku w celu ustanowienia w nim odrębnej własności lokali (krócej umowa o wzniesienie budynku)<sup>73</sup>. Natomiast określenie „umowa deweloperska” należałoby stosować do umowy, której istota stanowi przedmiot niniejszego artykułu. Wybór reżimu prawnego, w którym realizowany będzie cel gospodarczy umów, zależy wyłącznie od zgodnej woli stron.

## **5. Umowa o budowę lokalu**

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>74</sup> w art. 1 określa zakres przedmiotowy działalności spółdzielni. Zgodnie z nim celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ich członków. Realizacja celu ustawowego następuje poprzez dostarczanie członkom spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych (ewentualne domów jednorodzinnych), a także lokali o innym przeznaczeniu. Realizacja ustawowych zadań następuje poprzez zawieranie przez spółdzielnię umowy o budowę lokalu.

Umowa o budowę lokalu jest zawierana pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem. Status prawny spółdzielni określa ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze<sup>75</sup>. Zgodnie z art. 1 spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem osób, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz uchwalonego statutu. Z kolei status członka spółdzielni może uzyskać zarówno osoba fizyczna, jak i prawna.

Zakres zobowiązań stron umowy ze swej istoty podobny jest do umowy deweloperskiej. Spółdzielnia zobowiązuje się do wykonania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni. Członek spółdzielni ma obowiązek pokrycia kosztów inwestycji w części przypadającej na jego lokal. Tytułem udziału w kosztach członek wnosi wkład budowlany, którego wysokość określa umowa.

---

<sup>73</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 52-53.

<sup>74</sup> Tekst jedn.: Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.

<sup>75</sup> Tekst jedn.: Dz.U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.

Umowa zawiera także wzajemne zobowiązanie stron do zawarcia (po wybudowaniu lokalu) umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta, pod rygorem *ad solemnitatem*, w formie pisemnej.

Zawarcie umowy o budowę lokalu skutkuje powstaniem po stronie członka spółdzielni roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (tzw. ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Ekspektatywa jest zbywalna, podlega egzekucji, przechodzi na spadkobierców. Dla ważności zbycia ekspektatywy wymagana jest forma aktu notarialnego. Zbycie jest skuteczne z chwilą przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia nabywcy ekspektatywy w poczet członków<sup>76</sup>.

Umowa o budowę lokalu jest umową nazwaną, uregulowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Umowa ma charakter wzajemny. Strony pozostają we wzajemnej relacji dłużnik-wierzyciel. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych umowa podlega reżimowi ustawy o własności lokali<sup>77</sup>.

Umowa o budowę lokalu istotnie różni się od umowy deweloperskiej. *Signum specificum* umowy o budowę lokalu jest ustawowo określony status prawny jej stron. Zakres podmiotowy obejmuje wyłącznie spółdzielnie i członka spółdzielni. Strony posiadające inne cechy prawne nie mogą zawrzeć przedmiotowej umowy.

Charakterystyka umów zawieranych w procesie inwestycyjno-budowlanym wskazuje na możliwość zawarcia kolejno umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej, a ostatecznie umowy o wzniesienie budynku albo umowy deweloperskiej. Przyjęcie takiej kaskady umów wydaje się jednak nieuzasadnione ekonomicznie. Szczególnie w obrocie konsumenckim zwykle stosowane są zamiennie umowa rezerwacyjna albo umowa przedwstępna, a następnie umowa deweloperska albo umowa o wzniesienie lokalu. Możliwe jest również zawarcie wyłącznie umowy deweloperskiej albo o wzniesienie budynku, które bezpośrednio zmierzają do realizacji

---

<sup>76</sup> R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2009, s. 267-268.

<sup>77</sup> A. J e d l i ń s k a, *Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali*, Przegląd Sądowy 2004, nr 9, s. 64.

inwestycji mieszkaniowej. Również umowa o budowę lokalu może zostać poprzedzona rezerwacyjną lub umową przedwstępną.

#### **IV. Podsumowanie**

Artykuł stanowił próbę rekonstrukcji istoty umowy deweloperskiej. Określenie konstrukcji prawnej umowy deweloperskiej wymagało także jej delimitacji na tle innych podobnych umów. Zgodnie z dyrektywą konsekwencji terminologicznej należy przyjąć, że pojęcie umowy deweloperskiej w ścisłym znaczeniu odnosi się do kontraktu o cechach określonych w punkcie I i II. Inne umowy zawierane w związku z inwestycjami mieszkaniowymi można określić mianem deweloperskich jedynie w szerokim znaczeniu.

Podstawowe wątpliwości w architekturze jurydycznej umowy deweloperskiej zostały podjęte zarówno przez literaturę, jak i orzecznictwo. Oczywiście nie wszystkie zagadnienia stanowią przedmiot *communis opinio doctorum*. W związku z wątpliwościami ciągle pozostaje aktualny postulat ustawowej regulacji umowy deweloperskiej. Otwartym zagadnieniem jest wybór techniki legislacyjnej stypizowania umowy. Możliwe jest zawarcie regulacji w kodeksie cywilnym albo w ustawie pozakodeksowej.

Potrzeba regulacji wynika z niesłabnącej dynamiki rozwoju rynku budownictwa mieszkaniowego. Działanie ustawodawcy, choć pożądane, trudno będzie nazwać wyprzedzającym wobec wątpliwości pozostających wokół umów deweloperskich. W założeniu służyć natomiast będzie lepszej ochronie interesów nabywców (w szczególności konsumentów). W przeciwnym razie ochrona praw nabywców pozostanie nadal domeną ich działań własnych oraz Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta (w szczególności w zakresie niedozwolonych postanowień umownych).