

*Krzysztof Maj*

## **Treść umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego – zagadnienia wybrane**

### **I. Zagadnienia ogólne**

Na tle ustawy<sup>1</sup> z dnia 31 sierpnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377) pojawia się pytanie, kiedy umowa deweloperska może być zawarta. Bezspornie wobec kategorycznego brzmienia art. 20 ust. 2 ustawy, że prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowią integralną część umowy deweloperskiej, nie jest możliwe zawarcie umowy, o której moglibyśmy powiedzieć, że jest umową deweloperską przed sporządzeniem prospektu informacyjnego przez dewelopera i doręczeniem go nabywcy na taki okres czasu, aby mógł się z nim swobodnie i dokładnie zapoznać. Zatem na pewno dopiero w pewien czas po sporządzeniu prospektu informacyjnego możliwe jest zawarcie umowy deweloperskiej. Zaś sporządzenie prospektu musi być poprzedzone zawarciem umowy rachunku powierniczego (zamkniętego lub otwartego). Jednak w naturalny sposób pojawia się pytanie o trzy podstawowe elementy, z którymi już dziś na tle art. 9 ustawy o własności lokali boryka się praktyka i orzecznictwo sądowe. Mianowicie, czy deweloper musi być właścicielem (wieczystym użytkownikiem) przynajmniej gruntu obejmującego

---

<sup>1</sup> Dalej: ustawa.

mującego przedsięwzięcie deweloperskie, czy w chwili zawarcia umowy deweloperskiej musi posiadać pozwolenie na budowę przedsięwzięcia deweloperskiego oraz czy roszczenie z takiej umowy musi być ujawnione w księdze wieczystej? Jako że odpowiedź na te pytania nie usuwa innych rodzących się na tle art. 22 ust. 1 ustawy wątpliwości, spróbuję odpowiedzieć na nie poprzez analizę tego przepisu.

## **II. Treść umowy deweloperskiej**

Umowa deweloperska winna zawierać określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej (art. 22 ust. 1 pkt. 1 ustawy). Skoro umowa ta zawierana jest w formie aktu notarialnego, miejsce i data jej zawarcia muszą się znaleźć w jej treści także ze względu na wymogi przewidziane przepisami prawa o notariacie. Z tego punktu widzenia zamieszczenie takiego wymagania w ustawie należy uznać co najmniej za zdumiewające<sup>2</sup>. Stronami umowy są deweloper i nabywca. Z reguły po każdej ze stron umowy występować będzie jeden podmiot (osoba). Nie można wszakże wykluczyć, że po każdej ze stron umowy występować będzie więcej niż jeden podmiot. W szczególności po stronie dewelopera nie ma przeszkód, aby zobowiązanie do przeniesienia prawa określonego w art. 1 ustawy dotyczyło jego części (udziału w prawie). Gdy tak będzie, a nabywca będzie chciał nabyć całość prawa, to po stronie dewelopera muszą występować przynajmniej dwa podmioty zobowiązujące się do zbycia łącznie całego prawa (własności lokalu, własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny). Czy wówczas musi występować po ich stronie solidarność albo występuje solidarność jako skutek wynikający z właściwości czynności? Pytanie jest otwarte. Podobnie, jeżeli deweloper jest jeden, zaś po stronie nabywcy

---

<sup>2</sup> Por. N. Banaś, M. Krześ, *Umowa deweloperska jako nowa umowa nazwana – wybrane uwagi na temat ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Rejent 2012, nr 2, s. 18 i nast.; R. Strzelczyk, *Charakter prawny umowy deweloperskiej w świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Rejent 2012, nr 2, s. 124 i nast.; tenże, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 113; H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, s. 109.

występuje więcej niż jeden podmiot, nie licząc małżonków zaciągających zobowiązanie do majątku wspólnego. Wydaje się, że przypadku dewelopera musimy rozważyć dwa przypadki – gdy roszczenie jest ujawniane w księdze wieczystej oraz gdy strony tego nie chcą lub nie mogą tego uczynić<sup>3</sup>. W pierwszym przypadku w księdze wieczystej ma być zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 ustawy ujawnione roszczenie nabywcy o **wybudowanie budynku**<sup>4</sup>, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu przez nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Gdy występuje jeden deweloper, treść tego wpisu nie budzi większych wątpliwości. Jeżeli jest ich dwóch lub więcej, pojawia się pytanie, czy każdy z nich niezależnie zobowiązuje się, czy winien się zobowiązać do wybudowania budynku w całości. Nakłada się na to też treść art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidującego rozszerzoną skuteczność ujawnionego w księdze roszczenia względem każdorodzinnego właściciela. Problem wyżej poruszony możemy zilustrować następującym przykładem. Deweloper A i deweloper B są współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości gruntowej, na której zamierzają przeprowadzić przed-

---

<sup>3</sup> W dotychczasowym piśmiennictwie podkreśla się obowiązek zawarcia w umowie deweloperskiej wniosku o wpis roszczenia, dostrzegając jednocześnie brak sankcji w zakresie wadliwości umowy w przypadku, gdy wniosek taki nie zostanie zawarty; por. H. Ciępła, [w:] H. Ciępła, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 111-112; R. Strzelczyk, *Ochrona...*, s. 128-129; tenże, *Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej*, Rejent 2012, nr 7-8, s. 17-18.

<sup>4</sup> W moim przekonaniu deweloper nie musi być tą osobą, która budynek wybuduje. Definicja umowy deweloperskiej zawarta w art. 3 ust. 5 ustawy tego nie wymaga. Treść art. 22 ust. 1 pkt. 18 ustawy *in principio*, który określa, że umowa deweloperska winna w szczególności zawierać zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, należy rozumieć jako powinność treści umowy deweloperskiej wówczas, gdy deweloper ma być tym, który budynek wybuduje. Nie musi tak być w każdym przypadku. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy deweloper nabył lokale lub domy w celu dalszej odsprzedaży.

sięwzięcie deweloperskie w postaci budowy budynku mieszkalnego, wielolokalowego. Czy każdy z nich może samodzielnie zawrzeć umowę, w której zobowiąże się do wybudowania tego budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę? Teoretycznie może. Ale czy będzie to umowa deweloperska, a roszczenie z niej wynikające może być ujawnione w księdze wieczystej bez zgody drugiego dewelopera? Będzie to umowa deweloperska<sup>5</sup>, jednak nie wydaje się, aby roszczenie z niej wynikające mogło być ujawnione w księdze wieczystej bez zgody drugiego dewelopera, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości gruntowej. Problem ten może być rozwiązany przez zawarte w jednym akcie notarialnym zobowiązanie **obu** deweloperów do wybudowania budynku. Wówczas uznać należy, że występuje tu umowna solidarność zobowiązania. Ale czy może ona być ograniczona tylko do **części** zobowiązania, a mianowicie jego zakresu obejmującego wybudowanie budynku<sup>6</sup>. Wydaje się, że nie. Z poczynionych wyżej uwag wypływają następujące wnioski:

– nie ma przeszkód teoretycznych, aby nawet deweloper niebędący właścicielem nieruchomości gruntowej, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, zawarł umowę deweloperską<sup>7</sup>. Aż do chwili, gdy nie nabędzie własności tejże nieruchomości gruntowej, nie będzie możliwe ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej, chyba że uzyska zgodę właściciela gruntu na taki wpis. Zwiększa to po stronie

---

<sup>5</sup> Ważności zaciągniętego w ten sposób zobowiązania nie należy mylić z możliwością spełnienia świadczenia z niego wynikającego tylko przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości gruntowej. To, w jaki sposób deweloper doprowadzi do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej, nie ma znaczenia dla ważności samego zobowiązania. Oczywiście w tym przypadku ryzyko niewykonania tego zobowiązania wzrasta.

<sup>6</sup> W świetle treści definicji umowy deweloperskiej zawartej w art. 3 ust. 5 ustawy zasadne jest pytanie, czy zobowiązanie do wybudowania budynku jest elementem koniecznym umowy deweloperskiej. Konsekwencje dotyczą między innymi zakresu stosowania ustawy zależnie od tego, czy deweloper **może**, czy **musi** wybudować budynek. Jeżeli uznamy, że **może** – zakresem umów deweloperskich należy objąć także lokale czy domy już wybudowane, czy też niekoniecznie wybudowane (budowane) przez dewelopera. Gdy przyjmijemy za prawidłowe stanowisko, że **musi** – zakres stosowania ustawy znacząco się zawęży.

<sup>7</sup> Por. A. Wilk, *Nowa regulacja umowy deweloperskiej*, Radca Prawny 2011, nr 120, s. 20D.

nabywcy ryzyko niewykonania umowy przez dewelopera. W tym przypadku nabywca winien żądać od dewelopera zabezpieczenia tego ryzyka. Może to zrobić poprzez uzależnienie wpłat na jego rzecz od ujawnienia w księdze roszczenia lub wpłatę należności z umowy na rachunek powierniczy zamknięty. Nic nie stoi także na przeszkodzie, aby umowę deweloperską w takim przypadku zawrzeć pod warunkiem zawieszającym nabycia przez dewelopera własności nieruchomości lub ujawnienia w księdze roszczenia<sup>8</sup>. Wtedy umowa deweloperska staje się umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości zawartą z zastrzeżeniem warunku, czego nie należy mylić z wynikającym z zawarcia umowy deweloperskiej terminem spełnienia świadczenia z niej wynikającym (początkowym, końcowym lub mieszanym). Wówczas **samo zobowiązanie do przeniesienia własności** (umowa obligacyjna wynikająca w umowy deweloperskiej) jest warunkowe, tak samo jak zobowiązanie nabywcy do zapłaty świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia prawa określonego w art. 1 ustawy. Gdy warunek zawieszający ziści się, skutki zobowiązania z umowy deweloperskiej powstają. Oczywiście, oprócz innych, przeniesienia prawa określonego w umowie deweloperskiej można żądać albo do terminu w niej określonego (gdy jest to termin końcowy), albo po jego upływie (gdy jest to termin początkowy) lub pomiędzy określonymi terminami (gdy jest mieszany – nie wcześniej niż, ale i nie później niż do).

– jeżeli deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej nie ma przeszkód do ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej,

– jeżeli dwóch lub więcej deweloperów będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zobowiązuje się do wybudowania budynku i przeniesienia na nabywcę prawa określonego w art. 1 ustawy w udziałach, to każdy z nich może zaciągnąć samodzielne zobowiązanie w tym zakresie; w interesie nabywcy leży ustalenie umownej solidarności deweloperów.

Umowa deweloperska winna zawierać cenę nabycia prawa określonego w art. 1. Ustawa niekonsekwentnie określa świadczenie nabywcy. W definicji nabywcy (art. 3 ust. 4) mowa jest o świadczeniu pieniężnym na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia prawa, które ma być

---

<sup>8</sup> Także roszczenia warunkowe mogą być ujawniane w księdze wieczystej.

przeniesione przez dewelopera. Podobnie w definicji dewelopera (art. 3 ust. 5 ustawy). Art. 22 ust. 1 pkt 2 mówi wprost o cenie jako elemencie, który zawiera umowa deweloperska, dalej zaś, że w umowie winny znaleźć się wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera. Nie wydaje się, aby były przeszkody do wskazania sposobu obliczenia ceny, jak choćby iloczynu powierzchni lokalu (domu) i ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni<sup>9</sup>.

Umowa deweloperska ma zawierać informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach (art. 22 ust. 1 pkt. 3). Przepis ten nie wymaga, po pierwsze, aby był powołany w akcie notarialnym odpis z księgi wieczystej, a nawet jej numer, zaś po drugie, co bardziej istotne, **aby deweloper był właścicielem (wieczystym użytkownikiem) nieruchomości, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie**. Skoro jednak umowa deweloperska jest zawierana przed notariuszem, zapewne ustawodawca przyjął, że to on wskaże stronom konieczność przedłożenia odpisu z księgi wieczystej czy też jej opisu zgodnego ze stanem ujawnionym w przeglądarce ksiąg wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. **Bardziej istotne jest, że deweloper w chwili zawierania umowy deweloperskiej nie musi być właścicielem (wieczystym użytkownikiem) nieruchomości, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie**<sup>10</sup>. Inaczej niż jest to rozwiązane na gruncie ustawy o własności lokali. Pojawia się pytanie, czy brak takiego warunku jest świadomym założeniem ustawodawcy, czy też przeoczeniem. Można bowiem twierdzić, że skoro roszczenie z umowy deweloperskiej **ujawnia się** w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie (art. 23 ust. 2

---

<sup>9</sup> Bez ceny albo sposobu jest wskazania nie możemy mówić o umowie deweloperskiej, por. R. Strzelczyk, *Ochrona...*, s. 113.

<sup>10</sup> Okoliczność, że deweloper w chwili zawierania umowy deweloperskiej nie jest właścicielem (wieczystym użytkownikiem) gruntu nie stanowi dla nabywcy przesłanki odstąpienia od umowy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy.

ustawy) to jest to imperatyw konieczny, strony nie mają możliwości nieuwajnienia roszczenia w księdze. Jeśli tak, to może to nastąpić, gdy deweloper jest właścicielem. Ale nie tylko. Zgodnie z art. 32 ust. 2 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych wystarczy zgoda właściciela na wpis roszczenia, aby wpis taki mógł być dokonany. Zapewne ustawodawca uznał, że środki ochrony nabywcy są wystarczające, a wymaganie, aby deweloper był właścicielem w chwili zawarcia umowy deweloperskiej, byłoby ograniczeniem zbyt krępującym obrót<sup>11</sup>. Warto także zauważyć, że sprawa konieczności ujawnienia roszczenia z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej jest osłabiona przez przepis art. 31 ust. 1 *in fine* ustawy. Zgodnie z jego treścią mogą mieć miejsce takie sytuacje, gdy wniosek o wpis roszczenia do księgi wieczystej nie został złożony<sup>12</sup>.

Kolejnymi elementami, które winna zawierać umowa deweloperska, są: określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy (art. 22 ust. 1 pkt. 4), określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku (art. 22 ust. 1 pkt. 5), określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper (art. 22 ust. 1 pkt. 6). W istocie są to postanowienia dotyczące uszczegółowienia przedmiotu świadczenia ze strony dewelopera. Wydaje się, że chodzi tutaj o wyznaczenie konkretnego miejsca położenia domu lub budynku na nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim. Za wystarczające w tym zakresie uznać należy odniesienie się do projektu architektoniczno-budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę. Także do tego projektu winno się odnosić usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, a także powierzchnię i układ pomieszczeń przedmiotu umowy. Ostatni element określający zakres i standard prac wykończeniowych, do wykonania których zob-

---

<sup>11</sup> Na tle art. 9 ustawy o własności lokali – por. wyrok SN z 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (Lex nr 183717), wyrok SN z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07 (Monitor Prawniczy 2008, nr 7, poz. 431, Lex nr 463366), wyrok SA w Białymstoku z 22 kwietnia 2010 r., I ACa 140/10 (OSAB 2010, nr 2, poz. 23-30), wyrok SN z 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10 (Lex nr 818561).

<sup>12</sup> Por. H. Cieplą, [w:] H. Cieplą, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 112.

wiązuje się deweloper, może wybiegać swoim zakresem poza projekt (może zawierać wykończenie nieprzewidziane projektem).

Umowa deweloperska ma zawierać termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 (art. 22 pkt. 7). Wykładnia językowa prowadzi do wniosku, że ma to być końcowy termin zawarcia umowy przenoszącej własność (umowy rozporządzającej, rzeczowej). Nie można wszakże wykluczyć, że strony umowy mogą wymagać temu nadać inną treść. W szczególności mogą ustalić termin przeniesienia jako termin początkowy wymagalności świadczenia o przeniesienie przedmiotu umowy. Mogą go także określić jako pewien odcinek, to jest wskazać termin początkowy i końcowy. Nie znaczy to, że po upływie tego ostatniego strony nie mogą żądać wykonania umowy. Wprost przeciwnie. Ustalenie, że wymagalność świadczenia o przeniesienie własności zawarta jest w pewnym odcinku czasu, pozwala ustalić, czy zobowiązanie zostało wykonane, czy nie, a także skorzystać z pewnych uprawnień, w szczególności w zakresie odstąpienia od umowy. Te uprawnienia ustawowo przysługują obu stronom (art. 29 ust. 3-5 ustawy). Zestawienie wymagania zawarcia terminu przeniesienia prawa będącego przedmiotem umowy deweloperskiej z definicją tej umowy zawartą w art. 3 pkt. 5 prowadzi do wniosku, że istotą tej umowy jest brak możliwości przeniesienia własności tylko na jej podstawie. Czy tak jest na pewno? Brak określenia terminu przeniesienia przedmiotu umowy deweloperskiej powoduje, że świadczenie o zawarcie umowy przeniesienia jest wymagalne w chwilę zawarcia umowy deweloperskiej. Oczywiście z uwzględnieniem wymagania ustawowego uprzedniego odbioru przedmiotu umowy (art. 27 ust. 1)<sup>13</sup>, co nie wyklucza przesunięcia terminu wymagalności także ze względu na obowiązek uprzedniego spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera. W razie braku określenia w umowie deweloperskiej terminu przeniesienia na nabywcę prawa określonego w art. 1 niedopuszczalne jest stosowanie art. 389 k.c. w drodze analogii. Uprawnienie do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przy umowie przedwstępnej jest szczególnym uregulowaniem dotyczącym umowy przed-

---

<sup>13</sup> Zawarcie umowy przenoszącej własność bez uprzedniego odbioru przedmiotu umowy nie powoduje nieważności umowy przenoszącej własność, tak H. Cie pła, [w:] H. Cie pła, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 121.



wstępnej. Czym innym jest bowiem uprawnienie przy umowie przedwstępnej do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a czym innym żądanie przeniesienia prawa w wykonaniu umowy deweloperskiej. W pierwszym przypadku mamy do czynienia z jednostronnym określeniem terminu, od którego biegnie roczny termin do zgłoszenia żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. W drugim należy stosować regulację ogólną przedawnienia roszczenia<sup>14</sup> zawartą w art. 117 i art. 118 k.c.

Istotnym elementem umowy deweloperskiej są: wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera (art. 22 pkt 8). Strony mają dowolność w ich określeniu. Niedotrzymanie wysokości i terminów wpłat przez nabywcę może rodzić po stronie dewelopera prawo odstąpienia od umowy. Strony umowy mogą określić warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera, w szczególności mogą one być powiązane z wykonaniem poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. Ze względu na regulację ustawy przyjąć należy, że wykluczona jest możliwość ustalenia przez strony innego sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego, jak tylko poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy. Nie wyklucza to innych sposobów umorzenia zobowiązania o świadczenie pieniężne na rzecz dewelopera, jak choćby potrącenie czy świadczenie w miejsce wykonania. Brak wtedy ochrony przewidzianej w art. 425<sup>2</sup> pkt 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>15</sup>. Brak określenia terminów i wysokości świadczeń pieniężnych na rzecz dewelopera (choć trudno to sobie praktycznie wyobrazić) powoduje, że deweloper może żądać spełnienia świadczenia na zasadach ogólnych (art. 455 k.c.).

Umowa winna zawierać zawsze informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 22 ust. 9), a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku. Jako że ustawa nakazuje dokonywanie operacji pieniężnych związanych z umową deweloperską zawsze poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy<sup>16</sup>, brak

---

<sup>14</sup> O przeniesienie własności, a nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

<sup>15</sup> Zgodnie z tym przepisem osobną masę upadłości stanowią między innymi środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

<sup>16</sup> Nie dotyczy to przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejście w życie ustawy – art. 37 w zw. z art. 4 ustawy.

w umowie wskazania numeru rachunku należy uznać za istotny element wadliwości umowy. Nie ma przy tym znaczenia, czy brak tego elementu w umowie jest wynikiem braku rachunku prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego przez dewelopera, czy tylko omyłkowym niewypisaniem danych dotyczących takiego rachunku. Jeżeli strony zawrą umowę deweloperską bez wskazania numeru rachunku powierniczego, choćby przez najzwyczajniejsze w świecie przeoczenie, mogą tę umowę uzupełnić. Podobnie należy przyjąć, gdy w umowie nie będą określone zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku. Inaczej jest w przypadku kosztów. Skoro te z ustawy obciążają dewelopera (art. 9) brak ich określenia w moim przekonaniu nie wpływa na wadliwość umowy. Rachunek powierniczy może być otwarty lub zamknięty, natomiast szczegółowe rozważania na ten temat przekraczają ramy niniejszego opracowania.

W umowie deweloperskiej nie zawsze wystąpi gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa. Gdy jednak będą jednym ze sposobów ochrony środków nabywcy, umowa winna zawierać w przypadku gwarancji bankowej – nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji, zaś w przypadku gwarancji ubezpieczeniowej – nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji.

Umowa deweloperska winna zawierać oznaczenie pozwolenia na budowę, a to jego numer oraz oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone (art. 22 ust. 10). Wymaganie to nie koresponduje z treścią części III wzoru prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy, która przewiduje, że **pozwolenia na budowę może nie być**<sup>17</sup>. Pojawia się pytanie, czy tylko w chwili sporządzenia prospektu informacyjnego, czy także w chwili zawarcia umowy deweloperskiej. Odpowiedź na to pytanie jest otwarta. **Można jednak twierdzić – i takie jest moje przekonanie – że bez pozwolenia na budowę, a zatem i projektu architektoniczno-budowlanego nie sposób spełnić wymagań przewidzianych w art. 22 ust. 3,**

---

<sup>17</sup> Przynajmniej w chwili sporządzenia prospektu informacyjnego.

**4 i 5 ustawy**<sup>18</sup>. Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny, usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, a także powierzchni i układu pomieszczeń następuje w oparciu o ten projekt. Dalej wśród dokumentów, jakie winien deweloper udostępnić nabywcy przed zawarciem umowy deweloperskiej, określonych w art. 21 ustawy, jest projekt architektoniczno-budowlany. Z drugiej zaś strony można podnieść, że zawsze wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy są związane z pewnym etapem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, zaś kontroli ich wykonania przed wypłatą środków na rzecz dewelopera dokonuje bank. Nie sposób jednak nie zauważyć, że to deweloper kształtuje treść harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego (choć z art. 24 ustawy jasno to nie wynika) i może w dowolny sposób określić etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Może wydzielić etapy także przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Ustawa w tym zakresie nie daje czytelnej i jednoznacznej odpowiedzi. Bez wątplenia należy postulować zawieranie umów deweloperskich wówczas, gdy pozwolenie na budowę jest. Zawsze zaś, gdy umowa deweloperska nie zawiera informacji o numerze pozwolenia na budowę, oznaczenia organu, który go wydał, a także informacji, czy jest ostateczne i czy jest zaskarżone – nabywcy w ciągu 30 dni od dnia zawarcia takiej umowy przysługuje prawo odstąpienia od niej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy.

Wymaganie wpisania do treści umowy terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 22 ust. 11) ma znaczenie nie tylko informacyjne. Winny to być (w szczególności termin zakończenia prac) elementy zobowiązania dewelopera. Na ich podstawie po stronie nabywcy powstają określone prawa. Mogą one wynikać z ustawy – prawo odstąpienia (art. 29) lub z umowy stron, np. umowne prawo odstąpienia.

---

<sup>18</sup> Por. H. Cieplą, [w:] H. Cieplą, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 109. Autorka konieczności zamieszczenia informacji dotyczącej wydanego pozwolenia na budowę przypisuje znaczenie li tylko informacyjne; odmiennie w tym sam komentarzu B. Szczytowska, s. 94; R. Strzelczyk (w *Ochrona...*, s. 117) akcentuje, że: „Na etapie zawierania z nabywcą umowy deweloperskiej, odmiennie niż na etapie doręczania mu prospektu informacyjnego, pozwolenie na budowę musi być już wydane.

Odmienne ma się sprawa z wymaganiem wskazania w umowie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej określonych w art. 29 ustawy (o czym mówi art. 22 ust. 12). Ma to znaczenie li tylko informacyjne<sup>19</sup>. Przepis art. 29 ustawy jest bezwzględnie obowiązujący. **Strony umowy mogą określić inne przypadki odstąpienia od umowy, ale nie mogą zmienić tych, które są w tym przepisie wskazane.** Brak zamieszczenia w umowie odniesienia się do treści tego przepisu nie ma wpływu na wadliwość umowy. Także w nieznacznym stopniu ustawodawca ingeruje w autonomię stron w zakresie zastrzeżenia przez nie wysokości odsetek i kar umownych. Wymaganie zamieszczenia ich w umowie (art. 22 ust. 13) aktualizuje się, gdy w umowie znajdują się szczególne w tym zakresie postanowienia. W razie ich braku na uwadze trzeba mieć przepis art. 30 ustawy, w szczególności ust. 2. Gdy nabywca odstąpi od umowy w ramach ustawowego prawa odstąpienia (ale tylko regulowanego art. 29 ustawy) umowa uważna jest za niezawartą i nie ponosi on żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Wydaje się, że należy końcowe słowa przepisu rozumieć tak, że nie jest dopuszczalne w takim przypadku umowne określenie jakiegokolwiek możliwości obniżenia wysokości należnych mu do zwrotu kwot, które wpłacił na poczet wykonania umowy. Strony mogą ustalić nie tylko wysokość odsetek i kar umownych, ale także ustalić inne niż ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy. W każdym razie jednak ustalenia te w zakresie ich zgodności z prawem winny być rozpatrywane w kontekście klauzul niedozwolonych, o ile nabywca jest konsumentem. Tak będzie w zdecydowanej większości wypadków, ale nie zawsze.

Przedmiot umowy deweloperskiej ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Istotą lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w zakresie ustalenia ich przydatności do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest ich powierzchnia. Jako że może ona być różnie obliczana, a to w szczególności dotyczy liczenia jej bądź w świetle ścian niewyprawionych, bądź po wykonaniu tynków, a także pomieszczeń o różnej wysokości (np. ze skosami), ustawodawca uznał za konieczne umieszczenie w umowie deweloperskiej sposobu pomiaru jej przedmiotu (art. 22

---

<sup>19</sup> H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 109-110; R. Strzelczyk, *Ochrona...*, s. 117.

ust. 14). Nie odniósł się wprost do regulacji zawartej w odpowiednich normach. Zawarł wymaganie, aby sposób pomiaru był w umowie wskazany. Tylko wówczas będzie możliwe ustalenie w razie sporu treści stosunku prawnego zawartego przez strony umowy deweloperskiej. Znikome są przypadki praktyczne, w których cena za przedmiot umowy deweloperskiej nie będzie wynikiem ustalenia iloczynu powierzchni lokalu lub domu oraz ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Z reguły umowy deweloperskie są (będą) zawierane w takim stanie zaawansowania prac budowlanych, w którym powierzchnia przedmiotu nie będzie znana. Zasadne staje się w takim przypadku wskazanie sposobu ustalenia ceny za przedmiot umowy w oparciu o składnik opisowy, który znany będzie najpóźniej w chwili odbioru lokalu (a ten musi nastąpić przed przeniesieniem przedmiotu umowy na nabywcę art. 27 ust. 1). O ile ustawa nie wyklucza wskazanego wyżej sposobu obliczenia ceny, o tyle wymaga, aby sposób ustalenia jednego ze składników iloczynu, z którego wyniknie cena, był znany już w chwili zawarcia umowy deweloperskiej. Nawet jeśli strony umówią się, że przedmiotem jest lokal o określonym położeniu i założonej powierzchni projektowej (co za tym idzie i cenie), a zmiana powierzchni lokalu nie ma wpływu na zmianę ceny, to aby ustalić, czy zobowiązanie zostało prawidłowo wykonane, w chwili zawarcia umowy deweloperskiej musi być wskazany sposób pomiaru tej powierzchni. **Oznacza to, że wymaganie wskazania pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnej jest elementem, bez którego nie ma umowy deweloperskiej.** Zastrzeżenie to nie jest uchylone, gdy umowa jest zawierana już po wybudowaniu lokalu lub domu. I w takim przypadku nabywca winien wiedzieć, że zobowiązując się do nabycia określonego przedmiotu, czyni to, znając jego powierzchnię obliczoną w oparciu jasno sprecyzowane zasady. Wprowadzona ustawą (art. 35) zmiana ustawy – Prawo budowlane, która w rezultacie wydanego przez właściwego ministra rozporządzenia (na mocy tej zmiany) ma już na etapie projektu wskazywać sposób obliczenia powierzchni, nie uchyli konieczności określenia w umowie deweloperskiej sposobu jej obliczania w odniesieniu do lokalu lub domu<sup>20</sup>. Jeśli zmiana taka nastąpi w umowie deweloperskiej, nie będzie

---

<sup>20</sup> Por. rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

możliwości wskazania sposobu pomiaru innego niż wynikający z rozporządzenia regulującego zakres i formę projektu budowlanego. Nie zmienia warunku zawarcia w umowie deweloperskiej sposobu pomiaru. Będzie on musiał być zawsze zgodny z regulacją w zakresie wymagań co do treści projektu budowlanego. Można oczywiście przyjąć stanowisko, że wprowadzenie zmian do wymaganej rozporządzeniem treści projektu budowlanego poprzez wskazanie sposobu obliczania powierzchni nie wpłynie na możliwość odmiennego ustalenia w tym zakresie przez strony umowy deweloperskiej. Jednak zmiana ustawy – Prawo budowlane poprzez zmianę zapisu dotyczącego treści projektu budowlanego, wydaje się, że ma doprowadzić do wskazania jasnych kryteriów, jak ma być liczona powierzchnia obiektów budowlanych. W zakresie stosunków nienormowanych ustawą, np. w zakresie ustalenia ceny za wykonanie obiektu budowlanego, deweloper ani wykonawca nie będą związani sposobem wynikającym z rozporządzenia wykonawczego.

Ustawa, przewidując obowiązki przedkontraktowe dewelopera, narzuca zawarcie w treści umowy deweloperskiej potwierdzenia ich wykonania poprzez zamieszczenie stosowanego oświadczenia nabywcy (art. 22 ust. 15). Zastrzega także konieczność oświadczenia potwierdzającego zapoznanie się nabywcy z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz wykonanie przez dewelopera obowiązku zapewnienia możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21. Są to: aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, kopia odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, kopia pozwolenia na budowę<sup>21</sup>, sprawozdanie finansowe za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji in-

---

(Dz.U. z 2012 r., poz. 462). Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt. 9 w zw. § 11 ust. 2 pkt. 2 tego rozporządzenia oraz załącznika do niego stosuje się obecnie normę PN – ISO 9836: 1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Na mocy § 15 tego rozporządzenia – przepisu § 11 ust. 2 pkt. 2, dotyczącego zasad obliczania powierzchni użytkowej, nie stosuje się przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, jeżeli zasady te nie były stosowane w tych budynkach i lokalach oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

<sup>21</sup> Jest to jeszcze jeden argument za stanowiskiem, że w chwili zawierania umowy deweloperskiej deweloper winien posiadać pozwolenie na budowę.

westyjji przez spółkę celową – sprawozdanie spółki dominującej, projekt architektoniczno-budowlany. Konieczność zamieszczenia takiego oświadczenia ma charakter bezwzględny. Nie jest uzależniona od stanu zaawansowania robót. Jest także konieczne, gdy budynek jest wykonany, a strony zawierają umowę deweloperską<sup>22</sup> lub umowę przedwstępną do umowy deweloperskiej (art. 2 ust. 2). Strony nie mogą postanowienia tego wyłączyć z umowy. Oczywiście pewne wątpliwości może budzić zawartość treści art. 21 ustawy. Nie wiadomo, jak rozumieć aktualny stan księgi wieczystej. Trudność odnosi się do ustalenia, jaki zakres znaczeniowy mieści się w pojęciu „aktualny”. Podobnie można odnieść się do wymagania aktualności odpisu z KRS, a także zaświadczenia z CEiIoDG. Jeżeli deweloper rozpoczyna działalność i nie jest spółką celową, wymaganie możliwości zapoznania się ze sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata upada z istoty rzeczy. Projekt architektoniczno-budowlany nie zawsze jest tożsamy z projektem wykonawczym.

Ustawodawca zostawia swobodę stronom co do określenia terminu i sposobu zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 22 ust. 16). Jednak przeniesienie prawa będącego przedmiotem umowy deweloperskiej następuje po odbiorze (art. 27 ust. 1) lokalu lub domu. Dlatego też postanowienia w tym zakresie w istotny sposób wpływają na wykonanie umowy deweloperskiej. Przy ustalaniu dopuszczalnych ram autonomii stron w tym zakresie nie można tracić z pola widzenia dorobku orzecznictwa antymonopolowego i w tym zakresie nie wydaje mi się, aby deweloper mógł narzucić konsumentowi rozwiązanie mniej korzystne niż ustawowe.

Kolejny element, jaki zdaniem ustawodawcy ma być zawarty w umowie deweloperskiej, to informacja o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje (art. 22 ust. 17). Nie znaczy to bynajmniej, że jeżeli takie obciążenie istnieje, zgoda taka musi być przedłożona czy załączona do umowy deweloperskiej. W umowie deweloperskiej ma się znaleźć tylko informacja, czy taka zgoda jest, czy nie. Gdy zgody tej nie ma to, jakie są warunki udzielenia jej przez bank.

---

<sup>22</sup> Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obowiązku ani nawet możliwości zawarcia umowy deweloperskiej nie dopuszcza H. C i e p ł a, [w:] H. C i e p ł a, B. S z c z y - t o w s k a, *Ustawa...*, s. 31 oraz 89-90.

Do redakcji tego przepisu odnieść się należy krytycznie. Reguluje on tylko obciążenie na rzecz banku. Nie wskazuje, o jakim obciążeniu jest tutaj mowa. Można się tylko domyślać, że dotyczy to hipoteki. Ale przecież teoretycznie bank może być uprawniony z tytułu praw ujawnionych w księdze wieczystej, które są nie tylko hipoteką. Może to być użytkowanie, służebność, roszczenie z umowy przedwstępnej, roszczenie o ustanowienie hipoteki, roszczenie o przeniesienie hipoteki w ramach opróżnionego miejsca hipotecznego, ujawniony w księdze wieczystej najem, dzierżawa – by wskazać tylko kilka. Uprawnionym z tytułu ujawnionych w księdze wieczystej obciążeń na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, nie musi być bank. Na temat takiej możliwości ustawa się nie wypowiada. W końcu zaznaczyć trzeba, że konieczność zamieszczenia informacji o zgodzie banku ograniczona jest tylko do bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu mieszkalnego. A przecież przedmiotem umowy deweloperskiej może być także dom jednorodzinny w rozumieniu ustawy oraz ułamkowa część własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 22 ust. 1 pkt. 18).

Wreszcie w art. 22 ust. 1 pkt. 18 ustawy znajdujemy to, co tylko częściowo jest istotą umowy deweloperskiej. Powinna ona zawierać zobowiązanie dewelopera **do wybudowania budynku**, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. O tym, że tylko w niektórych przypadkach zobowiązanie do wybudowania budynku ma sens, była już mowa wyżej. Co ważniejsze, niezależnie od definicji umowy deweloperskiej zawartej w art. 3 ust. 5 ustawy w przepisie tym znajdujemy jej trzeci – oprócz lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego – przedmiot. Może nim być ułamkowa część własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Jednak najbardziej krytyczne zastrzeżenia budzi brak zamiesz-



czenia obowiązku nabywcy zapłaty świadczeń pieniężnych na rzecz dewelopera oraz obowiązku przystąpienia do odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nie uchylają ich postanowienia art. 22 ust. 1 pkt. 8 i 16. Zrozumiałe jest przez pryzmat art. 1 ustawy, który stanowi, że ustawa określa „zasady ochrony praw nabywcy” zwiększenie opisu obowiązków dewelopera, jako strony umowy, nie zmienia to jednak oczekiwania co do wymagań narzuconych przez kanony poprawnej legislacji. Te zaś nie są nadzwyczajnie wysokie. Wystarczy wskazanie obowiązków **obu stron** regulowanego stosunku prawnego.

### III. Prospekt informacyjny i jego treść

Podjęcie zamiaru zbywania przedmiotu określonego w art. 1 ustawy pozwala na ustalenie, że dany przedsiębiorca jest deweloperem w rozumieniu ustawy. Publiczne uzewnętrznienie tego zamiaru poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych nazwane jest w ustawie „rozpoczęciem sprzedaży” (art. 3 ust. 10) i ma znaczenie prawne. Deweloper winien przed rozpoczęciem sprzedaży sporządzić prospekt informacyjny według wzoru określonego w załączniku do ustawy. Winien też każdemu zainteresowanemu zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć go wraz z załącznikami. Załącznikiem do prospektu jest wzór umowy deweloperskiej oraz rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Deweloper ma też obowiązek doręczyć takiej osobie aneks do prospektu, jeżeli dane w nim zawarte uległy zmianie, albo nowy prospekt informacyjny. Gdy osoba taka ma zamiar zawrzeć umowę deweloperską, prospekt informacyjny i aneks do prospektu albo nowy prospekt informacyjny mają być doręczone potencjalnemu nabywcy w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej. Termin kilkudniowy uznać należy za w zupełności wystarczający.

Załącznik do ustawy określający wzór prospektu informacyjnego jest bardzo obszerny. Pierwsza część obejmuje dane identyfikacyjne dewelopera i w zasadzie nie budzi wątpliwości. Druga dotyczy doświadczenia dewelopera oraz informacji o prowadzonych w przeszłości lub aktualnie postępowaniach egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł. Stwierdzenie „prowadzi się” postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł zakłada pewien stan obiektywny, o którym deweloper jeszcze

może nie wiedzieć. Wierzyciel bowiem może złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika, który wydaje stosowane postanowienie o wszczęciu egzekucji i wyzywa dłużnika (dewelопера) do zapłaty długu. Postępowanie jest wszczęte (toczy się), obiektywnie istnieje, a deweloper może o nim jeszcze nie wiedzieć. Jest o tyle istotne, że w takim przypadku nabywca (strona umowy deweloperskiej) może od umowy odstąpić w ciągu 30 dni od jej podpisania – art. 29 ust. 1 pkt. 4 ustawy. W tej drugiej części prospektu niejasność może także budzić, jak należy rozumieć ukończenie przedsięwzięcia deweloperskiego. Z treści wzoru prospektu wynika, że jest to data uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Część trzecia prospektu to informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego. Jednym z elementów, jakie mają się mają być ujawnione w prospekcie, są wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej. Po pierwsze, wydaje się, że nie ma konieczności załączania tych wniosków do prospektu, a wystarczy tylko opis żądania wpisu i podmiotu, na rzecz którego wpisy objęte tymi wnioskami mają nastąpić. Po drugie, także i w tym przypadku może dojść do sytuacji, że w czasie pomiędzy sporządzeniem prospektu informacyjnego a chwilą zawarcia umowy deweloperskiej stan w tym zakresie ulegnie zmianie. Wówczas także nabywcy przysługuje wspomniane wyżej prawo odstąpienia. Znaczące wątpliwości budzi natomiast obowiązek zamieszczenia informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach. **Trudno sobie wyobrazić, co musiałby zrobić deweloper, aby sprostać temu obowiązkowi, szczególnie w zakresie informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach**<sup>23</sup>. Chy-

---

<sup>23</sup> R. Strzelczyk (w *Ochrona...*, s. 91-92) nie dostrzega nieracjonalności tego rozwiązania; H. Ciepła (w H. Ciepła, B. Szczytowska, *Ustawa...*, s. 93-94) proponuje w celu należytego zrealizowania tego obowiązku nałożonego na deweloperów nieustanne monitorowanie Biuletynów Informacji Publicznej. Ale przecież Biuletyny Informacji Publicznej nie są jedyną formą uzyskiwania informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach!

ba nie pozostałoby mu nic innego, jak tylko zwrócić się do jednostek samorządu terytorialnego (nie tylko gminy, ale i powiatu oraz województwa), administracji rządowej (województwa, a być może i ministrów) oraz organów administracji w zakresie budowy lub rozbudowy dróg, linii szynowych oraz lotnictwa o informacje w tym zakresie. W szczególności, czy są i gdzie publicznie dostępne dokumenty w tym zakresie. Skoro mają to być dokumenty dostępne publicznie, a zatem dla nieokreślonego kręgu podmiotów, to są one dostępne także dla nabywcy. Inaczej jest z innymi inwestycjami komunalnymi. Deweloper ma opisać **znane mu** inne inwestycje komunalne. Jeżeli nabywca wykaże, że deweloper nie podał informacji w dostępnych publicznie dokumentach lub o znanych deweloperowi innych inwestycjach komunalnych, także może skutecznie od umowy deweloperskiej odstąpić.

Prospekt informacyjny zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy stanowi integralną część umowy deweloperskiej. Jak to należy rozumieć? Formalnie w ten sposób, że jest częścią aktu (załącznikiem do niego), a zatem i do wypisów. Materialnie – nie wiadomo. W szczególności, jeżeli stanowi integralną część umowy, czy opis w nim zawarty jest treścią zobowiązań dewelopera zawartych w umowie? Chyba nie, skoro sam ustawodawca przewiduje w razie niezgodności danych z prospektu z treścią umowy prawo odstąpienia po stronie nabywcy – art. 29 ust. 1 pkt. 2. Z drugiej jednak strony zmiany w treści umowy deweloperskiej, które nastąpiły pomiędzy doręczeniem nabywcy prospektu informacyjnego (którego załącznikiem jest wzór umowy deweloperskiej) a chwilą podpisania umowy deweloperskiej, **wiążą nabywcę** tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy (art. 22 ust. 3 ustawy). Innymi słowy, w razie rozbieżności treści umowy deweloperskiej traktowanej jako oświadczenia złożone przed notariuszem a załącznikiem do tej umowy w postaci wzoru umowy deweloperskiej, będącego załącznikiem do załącznika do umowy w postaci prospektu informacyjnego, rozstrzygające znaczenie ma załącznik. Nie wydaje się, aby było to do końca przemyślane rozwiązanie.

*Krzysztof Maj – notariusz w Krakowie.*