

Ryszard Strzelczyk

Obligatoryjne elementy umowy deweloperskiej w świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Wstęp

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: u.o.p.n.) określa w art. 22 ust. 1 treść umowy deweloperskiej. Przepis ten wyszczególnia 18 elementów, które *verba legis* „umowa deweloperska zawiera w szczególności”. Należą do nich:

- 1) określenie stron, miejsca i daty jej podpisania,
- 2) cena nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 3) informacja o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, obejmująca informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach,
- 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy,
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
- 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper,

7) termin przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera,

9) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji,

10) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał oraz informację, czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone,

11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego,

12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa,

13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej,

14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami dotyczącymi dewelopera, przedsięwzięcia deweloperskiego oraz nieruchomości, na której jest ono prowadzone,

16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

17) informacja o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje,

18) 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 jednorodzinnym

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.

Na tle powołanego wyżej przepisu pojawiła się w doktrynie rozbieżność dotycząca charakteru prawnego wymienionych wyżej elementów. Według jednych autorów są to elementy „obligatoryjne” umowy deweloperskiej¹, zdaniem innych komentatorów – elementy „fakultatywne” czy też „pożądane”². Kwestia ta wymaga zatem klarownego wyjaśnienia.

Pojęcie obligatoryjności elementów stosunku zobowiązaniowego

W piśmiennictwie często wskazuje się na obligatoryjny charakter elementów danego stosunku zobowiązaniowego, bez określenia, co owa „obligatoryjność” oznacza, tzn. bez doprecyzowania skutków (rygoru, sankcji) jej naruszenia. W praktyce sprowadza się to najczęściej do lakonicznej konstatacji autora, że wymienione w jakiejś ustawie elementy są dla uregulowanego w niej stosunku zobowiązaniowego „obligatoryjne”, „obowiązkowe”, „konieczne” lub „niezbędne”.³

Zauważyć jednak trzeba, że o obligatoryjności normy prawnej można konstruktywnie debatować jedynie w kontekście skutków jej naruszenia. Chodzi tu o skutki prawne w szerokim tego słowa znaczeniu, do których

¹ Tak R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 112; R. Strzelczyk, *Charakter prawny umowy deweloperskiej w świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Rejent 2012, nr 2, s. 124; A. Burzak, M. Okoń, i P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 202.

² Tak H. Ciepla, [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, s. 109; B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 329.

³ Odnośnie do minimalnej (koniecznej) treści umowy zobowiązaniowej zob. P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, t. V, Warszawa 2006, s. 458-461 wraz z powołaną tam literaturą.

zalicza się zarówno skutki silniejsze, polegające na nieważności⁴ bądź nieskuteczności czynności prawnej w przypadku naruszenia tej normy, jak i skutki słabsze, polegające na niemożności dochodzenia roszczenia na drodze sądowej, ustawowym uprawnieniu strony do odstąpienia od umowy, niemożności uznania tej umowy za umowę danego typu⁵ itp. Bez określenia tych skutków nie wiadomo, jak rozumieć ową obligatoryjność, co upodobnia debatę do gry bez reguł.

O przedstawionej wyżej zależności pamiętać trzeba nawet w przypadku normy prawnej niedoskonałej (*lex imperfecta*), rozumianej jako norma bezsankcyjna, a to dlatego, że brak określenia sankcji w treści normy nie jest równoznaczny z anihilacją wszystkich negatywnych skutków prawnych, na które naraża się osoba naruszająca tę normę, takich jak choćby pogorszenie swojej sytuacji procesowej w przypadku sporu sądowego. Nie wolno przecież zapominać o tym, że normy niedoskonałe obowiązują, choć trudniej je wyegzekwować.

Wobec powyższego za obligatoryjny uznać należy każdy element danego stosunku zobowiązaniowego narzucony ustawą, gdy brak jest wyraźnego ustawowego przyzwolenia na jego pominięcie. Sankcja za naruszenie tak rozumianej obligatoryjności może być bardzo różna, od nieważności czynności prawnej poczynając, na potencjalnym pogorszeniu sytuacji procesowej strony kończąc.

Zróznicowanie sankcji za pominięcie w umowie deweloperskiej jej obligatoryjnych elementów

Przenosząc to, co zostało już powiedziane, na grunt umowy deweloperskiej, zauważyć trzeba, że cytowany na wstępie *in extenso* art. 22 ust. 1 u.o.p.n. wyszczególnia składniki tej umowy o bardzo zróżnicowanej doniosłości. Tytułem przykładu, z jednej strony wymienia on w punkcie 2

⁴ Zob. J. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, t. II, Warszawa 2008, s. 430-447.

⁵ Por. P. Machnikowski, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 510-511; zob. też A. Brzozowski, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, t. V, Warszawa 2006, s. 380-388; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2012, s. 129-131.

„cenę nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”, a więc element umowy deweloperskiej o absolutnie kluczowym znaczeniu, bez którego skuteczne zawarcie tej umowy nie jest możliwe, z drugiej zaś strony, nakazuje w punkcie 12 „określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 u.o.p.n.”, czyli nakłada *de facto* obowiązek przeniesienia do tej umowy treści art. 29 u.o.p.n., co ma znaczenie jedynie informacyjne, gdyż przepis ten obowiązuje nawet wówczas, gdy jego treść nie zostanie w umowie powielona.

Przy tak daleko idącym zróżnicowaniu elementów wymienionych w art. 22 ust. 1 u.o.p.n., zagadnienie ich prawnej doniosłości rozpatrywać należy w dwóch płaszczyznach, co sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na dwa zasadnicze pytania, a mianowicie:

1) Czy w umowie deweloperskiej należy zamieścić wszystkie elementy wymienione w tym przepisie?

2) Jakie skutki prawne, stanowiące rodzaj sankcji, wywoła pominięcie niektórych z nich?

Odpowiedź na pierwsze z postawionych wyżej pytań jest dość oczywista. W umowie deweloperskiej nie tylko nie trzeba, lecz wręcz nie da się zamieścić wszystkich elementów wymienionych w art. 22 ust. 1, już choćby z tego względu, że niektóre z nich dotyczą wyłącznie lokalu mieszkalnego, inne zaś – wyłącznie domu jednorodzinnego. Tytułem przykładu, jeżeli umowa deweloperska dotyczy domu jednorodzinnego, bezprzedmiotowy staje się wymóg zamieszczenia w niej informacji o „usytuowaniu lokalu mieszkalnego w budynku”, wynikający z punktu 5 tego przepisu. Innymi słowy, składniki wymienione w art. 22 ust. 1 u.o.p.n. należy traktować jako minimalną treść umowy deweloperskiej, z uwzględnieniem jej przedmiotu, którym może być zarówno lokal mieszkalny, jak i dom jednorodzinny.

Znacznie trudniej udzielić związanej odpowiedzi na drugie z postawionych wyżej pytań, dotyczące skutków prawnych (sankcji) pominięcia w umowie deweloperskiej niektórych elementów wymienionych w omawianym tu przepisie. O ile bowiem pominięcie w umowie deweloperskiej ceny nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o której mowa w punkcie 2 tego przepisu, bez wątpienia unicestwi tę umowę, o tyle brak oświadczenia nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego, o którym mowa w punkcie 15 tego przepisu, skutkować będzie już tylko

możliwością jej unicestwienia w drodze odstąpienia od niej nabywcy w trybie art. 29 ust. 2 u.o.p.n.

Z powyższego wynika zatem, że sankcja za pominięcie w umowie deweloperskiej jej obligatoryjnych elementów zależeć będzie od tego, które elementy zostały pominięte. Sankcją taką może być zarówno orzeczona przez sąd na zasadach ogólnych prawa cywilnego nieważność umowy deweloperskiej, jej bezskuteczność lub niemożność dochodzenia roszczenia na drodze sądowej, jak również wynikająca wprost z art. 29 ust. 2 u.o.p.n. możliwość unicestwienia tej umowy przez odstąpienie od niej nabywcy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, z zastrzeżeniem, że nabywca nie może ponosić z tego tytułu żadnych kosztów, co *de facto* oznacza ich ustawowe przerzucenie na dewelopera (art. 30 ust. 2 u.o.p.n.). Konkludując, nie sposób uznać za fakultatywne elementów umowy, jeżeli ich pominięcie stanowi ustawową przesłankę do jej unicestwienia.

Dla stron umowy deweloperskiej, w szczególności zaś dla dewelopera, dotkliwość zastosowanej sankcji zależeć będzie od konkretnego przypadku. Może się tak zdarzyć, że dana sankcja nie będzie dla dewelopera w ogóle dotkliwa. Nie oznacza to bynajmniej jej braku, lecz jedynie jej małą skuteczność.

W kontekście powyższych regulacji błędne jest stanowisko H. Ciepłej, jakoby elementy treści wskazane w art. 22 ust. 1 u.o.p.n. miały charakter „nie obligatoryjnych, lecz poświadczonych składników treści umowy”⁶. Pogląd ten nie zasługuje na aprobatę, już choćby z tego względu, że nie niesie ze sobą żadnej wartości poznawczej. Autorka posługuje się enigmatycznym pojęciem „pożądania”, nie precyzując, jak należy je rozumieć, a także nie wyjaśniając, o czyje pożądanie jej chodzi. W rezultacie nie wiadomo, czy ma ona na myśli pożądanie dewelopera, pożądanie nabywcy czy może pożądanie ustawodawcy, jeśli przyjąć błędne założenie, że o „pożądaniu ustawodawcy” da się w ogóle debatować. Z wypowiedzi autorki wynika tylko tyle, że elementy treści umowy wskazane w art. 22 ust. 1 u.o.p.n. są z czyjegoś punktu widzenia (nie wiadomo czyjego) „mile widziane”, a taka wykładnia normy prawnej niczego nie wyjaśnia. Nie da się zresztą obronić poglądu, że tak kluczowe elementy treści umowy deweloperskiej,

⁶ Tak H. Ciepła, [w:] H. Ciepła, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie...*, s. 109.

jak cena lokalu mieszkalnego albo jego wielkość są tylko „pożądanymi” lub „mile widzianymi” składnikami tej umowy, a taki wniosek wynika z wywodu autorki.

Jest rzeczą oczywistą, że katalog postanowień umowy deweloperskiej, zamieszczony w art. 22 ust. 1 u.o.p.n., nie jest listą zamkniętą. Umowa ta może zawierać także inne uzgodnienia, a klauzule wymienione w tym przepisie należy traktować jako jej minimalną treść, przy uwzględnieniu jej przedmiotu oraz specyfiki konkretnej transakcji, co jest rzeczą oczywistą. Dodatkowymi postanowieniami umowy deweloperskiej, niewymienionymi w omawianym tu przepisie, mogą być m.in. klauzule dopuszczające możliwość odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej z przyczyn innych niż wskazane w art. 29 ust. 2 u.o.p.n. lub klauzule określające sposób pokrycia przez strony kosztów związanych z zawarciem umowy ostatecznej (rozporządzającej), takie jak choćby wynagrodzenie notariusza.

Wnioski

Podsumowując przedstawione wyżej rozważania stwierdzić należy, że:

1) Składniki wymienione w art. 22 ust. 1 u.o.p.n. obejmują minimalną treść umowy deweloperskiej, która może zostać rozszerzona wolą stron, przy uwzględnieniu jej przedmiotu, którym może być zarówno lokal mieszkalny, jak i dom jednorodzinny.

2) Zamieszczenie w umowie deweloperskiej elementów wymienionych w art. 22 ust. 1 u.o.p.n., z uwzględnieniem konkretnego przedmiotu tej umowy oraz specyfiki danej transakcji, jest obligatoryjne, przy zróżnicowanych skutkach prawnych (sankcjach) wynikających z ich pominięcia.

Abstract

Act on protection of rights of the purchaser of a dwelling or one-family house came into force on 29th April 2012. Art. 22 subparagraph 1 of the Act mentioned above sets forth elements of the developer's contract. The author has interpreted the regulation of this provision and has reached the conclusion that:

1) Art. 22 subparagraph 1 specifies minimum elements (provisions) of the developer's contract, what means that parties can extend these elements for other provisions not mentioned in this legal article, taking into account the subject matter of this contract.

2) Placing the elements (provisions) specified in art. 22 subparagraph 1 in developer's contract is obligatory, though legal sanction for omitting each of them is different.

Dr Ryszard Strzelczyk – notariusz, kierownik szkolenia aplikantów Izby Notarialnej w Warszawie; Uczelnia Łazarzkiego w Warszawie, Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie.