

## Weronika Wenda

radca prawny, dr, Weronika Wenda Kancelaria Radcy Prawnego

ORCID: 0000-0003-1284-4959

wwenda@wwkrp.pl

### Przedkontraktowe obowiązki informacyjne dewelopera, a zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego po zawarciu umowy deweloperskiej

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), tj. z dnia 30 sierpnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805) – dalej zwana **Ustawą Deweloperską**, miała za zadanie chronić słabszą stronę stosunku zobowiązaniowego, jaką z założenia jest nabywca<sup>1</sup>. Ustawa deweloperska miała bowiem odpowiadać zapotrzebowaniom społecznym na zapewnienie ochrony nabywcom lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, jakiej nie dawały dotychczasowe regulacje prawne – zarówno poprzez wprowadzenie mechanizmu ochrony środków wpłacanych przez nabywcę w trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i doprecyzowanie obowiązków informacyjnych<sup>2</sup>. Ustawodawca wychodził bowiem z założenia, że ważne jest nie tylko bezpieczeństwo finansowe nabywcy, ale także wiedza na temat przedsięwzięcia deweloperskiego, w ramach którego realizowany jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

W związku z tym warto przyrzeć się przepisom Ustawy Deweloperskiej w zakresie obowiązku informacyjnego dewelopera, szczególnie, że w tym roku minęło 9 (słownie: dziewięć) lat obowiązywania Ustawy Deweloperskiej. Z tego powodu zasadnym jest pytanie, czy ustawa ta realnie przyczyniła się

---

<sup>1</sup> Tak m.in. A. Młyńczak, *Opinia prawna o zgodności poselskiego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z prawem Unii Europejskiej*, BAS-WAPEiM-1471/11, Biuro Analiz Sejmowych, Warszawa 2011.

<sup>2</sup> W. Wenda, *Odstąpienie od umowy deweloperskiej jako instrument ochrony praw nabywcy*, C.H. Beck, Warszawa 2018, s. 27.

do zwiększenia ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego. Wydaje się, iż w kwestii ochrony środków finansowych nabywcy Ustawa Deweloperska istotnie przysłużyła się do poprawy bezpieczeństwa, większe wątpliwości budzi natomiast realizacja postulatu zapewnienia nabywcy dostatku informacji w odniesieniu do planowanej transakcji. Intencją ustawodawcy było umożliwienie nabywcy podjęcia decyzji o nabyciu lokalu lub domu jednorodzinnego w warunkach pozwalających na dokładne rozeznanie wszelkich wymogów, na jakich dokonuje transakcji, w rozumieniu zarówno parametrów samego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), jak i przedsięwzięcia deweloperskiego oraz informacji o samym deweloperze. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nabycie własnego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) jest dla większości decyzją niezwykle doniosłą, nierzadko podejmowaną tylko raz w ciągu życia i mającą na celu zapewnienie podstawowych potrzeb mieszkaniowych nabywcy i jego rodziny.

W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, jakie informacje ustawodawca uznał za na tyle istotne, że powinny być znane nabywcy już na przedpolu zawarcia umowy deweloperskiej. Otóż zgodnie z art. 17 Ustawy Deweloperskiej deweloper jest zobowiązany do sporządzenia prospektu informacyjnego. Obligatoryjny zakres treści prospektu informacyjnego wyznacza załącznik do Ustawy Deweloperskiej, którego zakresem objęte jest przedsięwzięcie deweloperskie. Prospekt zawiera ponadto informacje o deweloperze, nieruchomości gruntowej, jej bezpośrednim sąsiedztwie, koncepcji i parametrach przedsięwzięcia deweloperskiego, a także o lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym stanowiącym przedmiot zainteresowania nabywcy<sup>3</sup>. Jednocześnie na podstawie art. 21 Ustawy Deweloperskiej deweloper ma obowiązek udostępnienia potencjalnemu nabywcy dodatkowych dokumentów wymienionych w tym przepisie dotyczących dewelopera lub przedsięwzięcia deweloperskiego, a są to: (i) aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; (ii) kopia aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualne zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, (iii) kopia pozwolenia na budowę, (iv) sprawozdanie finansowe dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdanie spółki dominującej, (v) projekt architektoniczno-budowlany. Co istotne, zapewnienie możliwości zapoznania się z tymi dokumentami oznacza ich okazanie potencjalnemu

<sup>3</sup> B. Gliniecki, [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2019, komentarz do art. 17.

nabywcy w celu ich przeczytania, obejrzenia, zrobienia notatek, także sporządzenia fotografii lub kopii<sup>4</sup>.

W świetle powyższych uregulowań nie powinno budzić wątpliwości, że rolą obowiązków informacyjnych dewelopera jest przedstawienie nabywcy nie tylko informacji na temat samego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ale także na temat przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i samego dewelopera. Co do informacji na temat lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego to oczywista jest konieczność uzyskania przez nabywcę informacji w przedmiocie wielkości, położenia i rozkładu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Także w kwestii danych na temat samego dewelopera nie ulega wątpliwości, że rzetelne informacje na temat dewelopera mają pozwolić na ocenę jego wiarygodności. Jaką ma zatem doniosłość obowiązków informacji co do przedsięwzięcia deweloperskiego? Czy nabywca ma prawo na podstawie przedłożonych mu dokumentów wnioskować nie tylko o tym, jaki ma mieć ostatecznie kształt nabywany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, ale czy może liczyć, że także otoczenie (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) będzie odpowiadać projektowi zagospodarowania, jaki mu został okazany przed zawarciem umowy deweloperskiej? Otóż nabywca, mając prawo do zapoznania się z projektem budowlanym<sup>5</sup> jeszcze przed zawarciem umowy deweloperskiej, uzyskuje także informację na temat zagospodarowania terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, gdyż projekt budowlany obejmuje m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu<sup>6</sup>.

Wydaje się, że powyższe kwestie nie zostały dostatecznie uregulowane w Ustawie Deweloperskiej, gdyż ustawodawca ochronę nabywcy w aspekcie informacyjnym odniósł jedynie do momentu zawarcia umowy deweloperskiej. Deweloper jest bowiem zobowiązany do dostarczania potencjalnemu nabywcy prospektu informacyjnego oraz informowania go o zmianie danych tam zawartych w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej<sup>7</sup>. Także obowiązek okazania dokumentów, o których mowa w art. 21 Ustawy Deweloperskiej, dotyczy osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej.

Trudno zatem nie odnieść wrażenia, że ustawodawca zadbał o to, by nabywca świadomie decydował o zawarciu umowy deweloperskiej, pomijając, że umowa deweloperska nie jest umową na podstawie której nabywca stanie się właścicielem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

<sup>4</sup> B. Gliniecki, *op. cit.*, komentarz do art. 22, Legalis.

<sup>5</sup> Zob. art. 21 ust. 5 Ustawy Deweloperskiej.

<sup>6</sup> Zob. art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414), tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333).

<sup>7</sup> Zob. art. 19 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.

a pomiędzy jej zawarciem, a terminem przeniesienia prawa własności (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) mogą nastąpić zmiany w zakresie przedsięwzięcia deweloperskiego, które niejednokrotnie będą mieć doniosłe znaczenie dla nabywcy.

Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, gdy nabywca kieruje się wyborem danego lokalu także z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Otóż ocena atrakcyjności danej oferty nie ogranicza się do ceny metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego. Ocena atrakcyjności dotyczy także dostępności infrastruktury, w rozumieniu przykładowo sklepów, szkół czy komunikacji publicznej oraz otoczenia – w znaczeniu jego estetycznych i praktycznych aspektów. Ta ostatnia z przesłanek zdaje się zyskiwać coraz większe znaczenie, zważywszy na gęstość współczesnej zabudowy mieszkaniowej, gdzie często przestrzeń dla celów rekreacyjnych, w postaci skwerów, placów zabaw, czy boisk sportowych, ograniczona jest do minimum wymaganego przepisami prawa. Dlatego też należy zadać sobie pytanie, jakie ma prawa nabywca, gdy po zawarciu umowy deweloperskiej przedsięwzięcie deweloperskie ulegnie zmianie. Czy w takim przypadku nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej, czy też zmiany dokonane po zawarciu umowy deweloperskiej nie mają znaczenia, ponieważ przedmiotem umowy deweloperskiej jest lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a ta może ograniczać się – poza częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – do gruntu pod budynkiem.

Na te wątpliwości Ustawa Deweloperska obecnie nie daje jednoznacznej odpowiedzi. Z jednej strony prospekt informacyjny – zawierający opis przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dane decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której jest ono realizowane – stanowi integralną część umowy deweloperskiej<sup>8</sup>, z drugiej strony jednak zobowiązaniem dewelopera jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>9</sup>. Jak zatem traktować sytuację, gdy przedstawiony obraz przedsięwzięcia deweloperskiego – na etapie przed zawarciem umowy deweloperskiej – różni się od jego finalnego kształtu. Kierując się zdrowym rozsądkiem, należałoby odpowiedzieć, że skoro nabywca wybiera konkretną ofertę, mając na uwadze wszystkie udostępnione mu in-

<sup>8</sup> Zob. art. 20 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej.

<sup>9</sup> Zob. art. 1 Ustawy Deweloperskiej.

formacje, w tym opis przedsięwzięcia deweloperskiego oraz informacje zawarte w projekcie budowlanym, to zasadnie ma prawo oczekiwać, że finalnie stanie się właścicielem lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) zlokalizowanego w określonym otoczeniu. Niemniej jednak nie można pomijać sytuacji, gdy zmiany przedsięwzięcia deweloperskiego okażą się konieczne. Przewidywane przez dewelopera zmiany już na etapie zawierania umowy deweloperskiej deweloper powinien opisać w treści samej umowy. W takiej sytuacji nabywca świadomie decyduje o przystąpieniu do umowy deweloperskiej, mając na uwadze, że przedsięwzięcie deweloperskie ulegnie określonym modyfikacjom. Nie zawsze jednak deweloper może przewidzieć, jakie zmiany będą konieczne w późniejszym etapie inwestycji, nadto wskazanie już w umowie deweloperskiej planowanych zmian nie jest obligatoryjne z uwagi na brak regulacji ustawowych określających konsekwencje prawne zmian przedsięwzięcia deweloperskiego po zawarciu umowy deweloperskiej.

W związku z powyższym zasadnym z punktu widzenia praw nabywcy byłoby wprowadzenie uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy nastąpią istotne zmiany dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego w okresie pomiędzy zawarciem umowy deweloperskiej, a nadejściem terminu przystąpienia do umowy przyrzeczonej (rozporządzającej), które mogłyby mieć wpływ na wywiązanie się przez dewelopera ze zobowiązania określonego umową deweloperską<sup>10</sup>. Ten postulat *de lege ferenda* powinien być jednak traktowany z ostrożnością, gdyż nie każda zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego powinna dawać uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę, a tylko taka, która w sposób istotny zmienia przedsięwzięcie deweloperskie. Trudno bowiem przyjąć za zasadny pogląd, że każda zmiana mogłaby uprawniać nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej; w takim przypadku ryzyko inwestycyjne, w sposób nieuprawniony, zostałoby przerzucone na dewelopera. Trzeba pamiętać, iż inwestycje budowlane są na tyle skomplikowane, że zmiany, w rozumieniu nieistotnych lub istotnych odstępstw od projektu budowlanego, są zjawiskiem częstym i typowym. Dlatego też zdaje się, iż prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej dotyczyć powinno z całą pewnością sytuacji, gdy deweloper, po zrealizowaniu inwestycji, pozbawia nabywców części terenu (przedsięwzięcia deweloperskiego) bilansowanego jako powierzchnia biologiczna czynna. Znane są, niestety, przypadki, iż deweloperzy traktują tereny zielone jako tymczasowe, wyznaczane tylko na potrzeby procesów pozwoleniodawczych – z uwagi na wymogi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, nakazujących spełnienie określonych

<sup>10</sup> W. Wenda, *op. cit.*, s. 224.

parametrów dla powierzchni biologicznie czynnej. Oczywiście powyższe przypadki nie są jedynymi, gdy zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego już po zawarciu umowy deweloperskiej może uzasadniać prawo nabywcy do odstąpienia od umowy, niemniej byłoby zbyt kazuistyką analizowanie na potrzeby niniejszego artykułu poszczególnych przypadków – ewentualne spory związane z zakresem zmian przedsięwzięcia deweloperskiego byłyby marginesem, gdyby w jak najszerszy możliwy sposób planowane zmiany były sygnalizowane w samej umowie deweloperskiej, natomiast te zmiany, których deweloper nie mógł przewidzieć, były notyfikowane nabywcy niezwłocznie po ich wprowadzeniu wraz z uzasadnieniem. Mając bowiem racjonalne podejście nabywcy, który związał się umową deweloperską i zainwestował już swoje środki finansowe (nierzadko pochodzące z zaciągniętego kredytu), trudno wyobrazić sobie, by tylko czekał na okazję na wycofanie się z umowy deweloperskiej. Uczciwe i partnerskie traktowanie przez dewelopera, który jest w stanie uzasadnić konieczność wprowadzenia zmian przedsięwzięcia deweloperskiego, może przede wszystkim wzmocnić zaufanie obu stron. Z tego względu zasadnym byłoby oczekiwanie, że ustawodawca zobowiąże dewelopera do informowania nabywcy o wprowadzonych zmianach przedsięwzięcia deweloperskiego, z informacją o możliwości zapoznania się z nową dokumentacją, taką jak np. zamienny projekt budowlany – ze względu na zakres tematu niniejszego artykułu, dotyczącego przedkontraktowych obowiązków informacyjnych dewelopera w kontekście zmiany przedsięwzięcia deweloperskiego, pominięto analizę procedury związanej z wystąpieniem nieistotnych i istotnych odstępstw od projektu budowlanego, w tym procedury zmiany pozwolenia na budowę w trybie art. 36a ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414), tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333). Otóż z punktu widzenia interesu nabywcy najistotniejsza jest wiedza na temat zmian przedsięwzięcia deweloperskiego w odniesieniu do stanu z daty zawarcia umowy deweloperskiej, bez względu na to, czy w rozumieniu projektanta dokonującego kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego bądź innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę odstąpienie to ma charakter istotny, czy też takiego charakteru nie ma<sup>11</sup>.

Podsumowując, problem zmiany przedsięwzięcia deweloperskiego po zawarciu umowy deweloperskiej nie doczekał się, jak dotąd, rozwiązania w przepisach Ustawy Deweloperskiej, pomimo tego, że ustawodawca zadbał, by

---

<sup>11</sup> Zob. art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414), tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333).

nabywca miał pełną wiedzę na jego temat na etapie poprzedzającym zawarcie umowy deweloperskiej. Powyższe może budzić uzasadnione zdziwienie, gdyż nabywca, podejmując decyzję o związaniu się umową deweloperską, ma prawo oczekiwać, że finalnie jego miejsce zamieszkania będzie odpowiadało tym uwarunkowaniom, na które godził się, zawierając umowę. Tym samym uzasadniona jest dyskusja na temat praw przysługujących nabywcy w przypadku, gdy po zawarciu umowy deweloperskiej nastąpiły w samym przedsięwzięciu deweloperskim tak daleko idące modyfikacje, że nabywca nie przystąpiłby do umowy deweloperskiej, gdyby o nich wiedział przed przystąpieniem do niej. Jednocześnie wyraźnie należy zaznaczyć, że nie każda zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego, której deweloper nie mógł przewidzieć w momencie zawierania umowy deweloperskiej, powinna dawać nabywcy uprawnienie do odstąpienia od umowy. Nie można bowiem zapominać o złożoności przedsięwzięcia deweloperskiego, co oznacza, że nie byłoby uzasadnionym obciążanie dewelopera w pełni ryzykiem inwestycyjnym. Niemniej jednak ważnym jest, by nabywca otrzymywał na każdym etapie przedsięwzięcia deweloperskiego pełną informację o dokonanych modyfikacjach z uzasadnieniem ich wprowadzenia, co niewątpliwie może służyć budowaniu wzajemnego zaufania pomiędzy stronami umowy deweloperskiej.

### *Bibliografia*

- Młyńczak A., *Opinia prawna o zgodności poselskiego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z prawem Unii Europejskiej*, BAS-WAPEiM-1471/11, Biuro Analiz Sejmowych, Warszawa 2011.
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2019.
- Wenda W., *Odstąpienie od umowy deweloperskiej jako instrument ochrony praw nabywcy*, C.H. Beck, Warszawa 2018.

### **Abstract**

#### **Pre-contractual Information Obligations of the Developer and Change of the Development Project After the Conclusion of the Development Contract**

The aim of the article is to answer the question whether the regulations of the Act on Protection of Rights of Buyers of Residential Premises or Single-Family House of 16 September 2011 are in place. (Journal of Laws No. 232, item 1377), i.e. of 30 August 2019. (Journal of Laws of 2019, item 1805) – hereinafter referred to as the Developer's Act, are sufficient in the context of the developer's information obligations. The author specifically referred to the obligation to provide information on a development project.

In the opinion of the author, the Developer's Act does not provide the purchaser with sufficient protection in the period between the conclusion of the development contract and the date of transfer of the ownership right (residential unit or single-family house). Therefore, the author considers the legitimacy of amending the Development Act to introduce the buyer's right to withdraw from the development contract in the case of significant changes to the development project in the period between the conclusion of the development contract and the date of accession to the promised contract. Also, the author notes that not every change in a development project, which the developer could not foresee at the time of concluding the development contract, should give the purchaser the right to withdraw from the contract. It cannot be forgotten about the complexity of a development project, which means that it would not be justified to fully burden the developer with investment risk.

**Key words:** development contract, development project, information duties of the developer, withdrawal from the development contract

## Streszczenie

### Przedkontraktowe obowiązki informacyjne dewelopera, a zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego po zawarciu umowy deweloperskiej

Celem artykułu jest odpowiedź na pytanie, czy regulacje ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), tj. z dnia 30 sierpnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805) – dalej zwana **Ustawą Deweloperską**, są wystarczające w kontekście obowiązków informacyjnych dewelopera. Autorka w sposób szczególny odniosła się do obowiązku informacji na temat przedsięwzięcia deweloperskiego. Zdaniem autorki Ustawa Deweloperska nie daje nabywcy dostatecznej ochrony w okresie pomiędzy zawarciem umowy deweloperskiej, a terminem przeniesienia prawa własności (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego). W związku z tym autorka rozważa zasadność zmiany Ustawy Deweloperskiej, jaka miałaby polegać na wprowadzeniu uprawnienia nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy nastąpią istotne zmiany dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego, w okresie pomiędzy zawarciem umowy deweloperskiej, a nadejściem terminu na przystąpienie do umowy przyrzeczonej (rozporządzającej). Jednocześnie autorka zauważa, że nie każda zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego, której deweloper nie mógł przewidzieć w momencie zawierania umowy deweloperskiej, powinna dawać uprawnienie nabywcy do odstąpienia od umowy. Nie można bowiem zapominać o złożoności przedsięwzięcia deweloperskiego, co oznacza, że nie byłoby uzasadnionym obciążanie dewelopera w pełni ryzykiem inwestycyjnym.

**Słowa kluczowe:** umowa deweloperska, przedsięwzięcie deweloperskie, obowiązki informacyjne dewelopera, odstąpienie od umowy deweloperskiej