



Dr Dominika Mróz-Krysta  
Uniwersytet Jagielloński  
Wydział Prawa i Administracji  
Katedra Prawa Cywilnego  
dominika.mroz-krysta@uj.edu.pl  
ORCID: 0000-0002-6018-8776

## Obowiązki przedkontraktowe dewelopera jako instrument ochrony praw nabywcy

Precontractual duties of the developer  
as a mean of protection of the buyer

### 1. Wstęp

Umowa deweloperską – tj. umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość została uregulowana jako umowa nazwana ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego<sup>1</sup>. Wspomniana regulacja jest ukierunkowana na ochronę nabywcy lokalu, a jednym z instrumentów służących temu celowi jest unormowanie obowiązków przedkontraktowych dewelopera.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, t.j. Dz.U. 2019 1805, 2020 poz. 471.

Celem niniejszego opracowania jest omówienie wątpliwości, jakie rodzą się na tle regulacji obowiązków przedkontraktowych, w szczególności w zakresie sankcji za ich niedochowanie oraz relacji do innych regulacji ochronnych. Model ochrony, rozumiany jako zakres uprawnień nabywcy na wypadek naruszenia obowiązków przedkontraktowych dewelopera, może przedstawiać się różnie w zależności od tego, czy doszło do zawarcia umowy deweloperskiej, czy też nie.

Omówienie wszystkich instrumentów ochrony nabywcy, przewidzianych w ustawie przekracza ramy tego opracowania, w szczególności poza jego zakresem pozostają uprawnienia nabywcy na wypadek upadłości dewelopera. Zagadnienia z zakresu ochrony nabywcy lokalu wpisują się w tematykę szeroko rozumianej ochrony praw podmiotów prawa prywatnego.

## 2. Celowość wyróżnienia i ustawowej regulacji umowy deweloperskiej jako umowy nazwanej

Celowość wyróżnienia umowy deweloperskiej jako umowy nazwanej stanowi dobry punkt wyjścia do rozważań o ochronnej funkcji regulacji przepisów ustawy.

Przed wejściem w życie ustawy kontrowersje budziły czynniki odróżniające umowę deweloperską, funkcjonującą wówczas jako umowa nienazwana<sup>2</sup>, i umowę przedwstępną<sup>3</sup>. Normatywna kwalifikacja danej umowy rzutuje na ocenę konsekwencji jej zawarcia i zakres ochrony nabywcy<sup>4</sup>.

W postanowieniu sygnalizacyjnym z 2 sierpnia 2010 r. Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę na konieczność ustawowej regulacji umowy deweloperskiej, stwierdzając lukę prawną i brak dostatecznej ochrony nabywcy lokalu<sup>5</sup>. Wskazał na dużą doniosłość praktyczną tego rodzaju umów oraz brak dostatecznych mechanizmów chroniących nabywcę będącego konsumentem,

<sup>2</sup> Na temat konstytutywnych czynników wyróżniających umowy nienazwane, zob.: B. Gawlik, *Pojęcie umowy nienazwanej*, „Studia Cywilistyczne” 1971, nr 18, s. 10 i n.

<sup>3</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie – I Wydział Cywilny z 23 listopada 2018 r., I ACa 355/18, LEX 2698098.

<sup>4</sup> Wyrok SN z 25 listopada 2011 r., II CSK 77/11, Legalis 443517; uchwała SN z 9 grudnia 2010 r., III CZ 104/10, Legalis 265903; wyrok SN z 9 lipca 2003 r., IV CSK 305/01, Legalis 61748.

<sup>5</sup> Postanowienie TK z 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, OTK B-2010, nr 6, poz. 407; R. Okólski, R. Tymiec, D. Kurek (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, [w:] D. Okólski, *Prawo budowlane i nieruchomości. Komentarz, Komentarze Kompaktowe*, C.H. Beck, Warszawa 2015, Legalis – komentarz do art. 1 u.o.p.n. teza II.1; fragment pozycji:

w szczególności w razie upadłości dewelopera<sup>6</sup>. Zasygnalizował ponadto, iż umowa przedwstępna, choćby zawarta w formie aktu notarialnego (umowa o silniejszym skutku) nie daje nabywcy pełnej ochrony w razie upadłości dewelopera<sup>7</sup>.

### 3. Obowiązki przedkontraktowe w kontekście celu ochrony nabywcy

#### 3.1. Rodzaje i zakres obowiązków informacyjnych dewelopera

Punktem wyjścia do ustalenia zasad normatywnej ochrony nabywcy lokalu będącego również konsumentem jest zakres podmiotowy u.o.p.n. Należy zauważyć, że pojęcie „nabywcy” jest szersze niż pojęcie „konsumenta”. Przez „nabywcę” rozumie się osobę fizyczną, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. W literaturze zwraca się uwagę na specyfikę definicji legalnych zawartych w ustawie, przyjmując, że: „używany w OchrNabU pojęciem zdefiniowanym w tym przepisie należy przypisywać zakresy znaczeniowe tutaj określone”<sup>8</sup>. Akcentuje się również, iż statusem nabywcy, a co za tym idzie – instrumentami ochronnymi przewidzianymi w ustawie, objęta jest osoba fizyczna niezależnie od tego, czy zawiera umowę deweloperską w celu związanym z działalnością gospodarczą<sup>9</sup>. W doktrynie wyraża się wątpliwość, czy rzeczywiście zamiarem ustawodawcy było rozszerzenie ochrony na osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą<sup>10</sup>, co może naprowadzać, że w praktyce regulacje ochronne mają największe znaczenie dla konsumentów.

---

<sup>6</sup> Trybunał, podkreślił, iż: „A zatem umowa deweloperska zawarta w zwykłej formie pisemnej staje się umową przedwstępną o tak zwanym słabszym skutku, dającą jedynie prawo do roszczeń odszkodowawczych nabywcy lokalu wobec dewelopera. Problem ten nabiera szczególnego znaczenia w razie trudności finansowych deweloperów. Deweloper zagrożony upadłością nie będzie zainteresowany wyodrębnianiem własności lokali, by nie zmniejszać swoich aktywów, a tym samym nie narażać się na zarzut zbyt późnego wystąpienia z wnioskiem o ogłoszenie upadłości”. Uzasadnienie postanowienia TK z 2 sierpnia 2010 r., S 3/10.

<sup>7</sup> Zob. wyrok SN z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, Legalis 95564.

<sup>8</sup> B. Gliniecki [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2020, Legalis – komentarz do art. 3, teza I.

<sup>9</sup> Zob. teza D. 31 – tamże.

<sup>10</sup> Tamże.

Obowiązki przedkontraktowe przewidziane są w art. 17–21 u.o.p.n. Jako najważniejszy i najbardziej typowy obowiązek („kluczowy z palety obowiązków informacyjnych dewelopera”<sup>11</sup>), wymienia się sporządzenie i doręczenie prospektu informacyjnego<sup>12</sup>. Deweloper jest obowiązany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć jej nieodpłatnie prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier deweloper jest obowiązany na żądanie osoby zainteresowanej do udostępnienia prospektu informacyjnego w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa. Deweloper jest obowiązany doręczyć informacje, o których mowa w ust. 1, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej. W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załączniku informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci: aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo też nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów. Za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej informacja o zmianie prospektu informacyjnego lub załącznika może zostać doręczona w formie innej niż ta, o której mowa w ust. 1 u.o.p.n.

Deweloper jest obowiązany przekazać nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, wg. wzoru określonego w załączniku do ustawy. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Na żądanie osoby zainteresowanej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

---

<sup>11</sup> Tamże – komentarz do art. 17, teza I.

<sup>12</sup> J. Lis, *Ochrona konsumenta w umowach deweloperskich*, [w:] B. Gnela, K. Michałowska (red.), *Współczesne wyzwania prawa konsumenckiego*, C.H. Beck, Warszawa 2016, Legalis 2016.

- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Można bronić poglądu, że wobec autonomicznej, szerszej niż pojęcie konsumenta, definicji legalnej nabywcy, a także węższego zakresu przedmiotowego (zawieranie umowy deweloperskiej), przepisy u.o.p.n. są przepisami szczególnymi wobec przepisów ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta<sup>13</sup> dlatego nie znajdzie zastosowania regulacja o obowiązkach informacyjnych przedsiębiorcy wobec konsumenta (art. 14 i n. u.p.k.).

### **3.2. Konsekwencje niedopełnienia obowiązków informacyjnych przez dewelopera wobec nabywcy**

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie reguluje wyczerpująco sankcji za niedochowanie obowiązków informacyjnych przez dewelopera. Zawiera jedynie lakoniczne unormowanie, iż prospekt wraz z załącznikami stanowi integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Przyjmuje się, że brak wymienionych informacji stanowi przesłankę odstąpienia od umowy i nie kreuje stanu nieważności bezwzględnej<sup>14</sup>. Niedopełnienie obowiązków informacyjnych przez dewelopera może także stanowić czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c.<sup>15</sup> ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Rodzaje i zakres sankcji za niedopełnienie obowiązków informacyjnych są uzależnione od tego, czy doszło do zawarcia umowy deweloperskiej. W przypadku jeśli umowa nie została zawarta, niedopełnienie obowiązków informacyjnych, w tym w szczególności podawanie niepełnych i fałszywych

---

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, t.j. Dz.U. 2020 poz. 287.

<sup>14</sup> B. Gliniecki [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie...*, Legalis – komentarz do art. 20, teza B.10.

<sup>15</sup> Czyn niedozwolony (delikt) rozumie się przede wszystkim jako czyn bezprawny. Twierdzi się, iż: „bezprawność jest cechą czynu człowieka”. P. Machnikowski [w:] Z. Radwański (red.), *Prawo zobowiązań – część ogólna*, System Prawa Prywatnego, t. 6, C.H. Beck, Warszawa 2014, s. 395. Postulowana szeroka koncepcja deliktu – a co za tym idzie – szeroki zakres przedmiotowy odpowiedzialności odszkodowawczej jest konsekwencją szerokiego rozumienia bezprawności jako sprzeczności z prawem oraz zasadami współżycia społecznego. W. Dubis [w:] E. Gniewek (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2019, Legalis – komentarz do art. 415 k.c., teza II.3; zob. także: M.H. Koziński, *Glosa do wyroku SN z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 651/00*, „Przebieg Sądowy” 2003, nr 10, s. 127.

informacji przez dewelopera, można rozpatrywać w kategoriach odpowiedzialności za nierzetelne prowadzenie negocjacji. Zgodnie z art. 72 § 2 k.c. strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest zobowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy. Odpowiedzialność ta ma charakter deliktowy<sup>16</sup>, a naprawienie szkody należy się stronie uprawnionej w zakresie tzw. ujemnego (negatywnego) interesu umownego<sup>17</sup>. Jest to wyjątek od zasady tzw. naprawienia pełnej szkody (zasada odszkodowania pełnego, *damnum emergens i lucrum cessans*)<sup>18</sup>, przewidzianej w art. 361§2 k.c.

W przypadku, gdy umowa deweloperska została zawarta, sankcje cywilnoprawne za naruszenie obowiązków informacyjnych są szersze. W zależności od okoliczności mogą obejmować: odstąpienie od umowy (art. 29 ust. 1 pkt. 4 i 5 u.o.p.n.) czy uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.)<sup>19</sup>. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu po upływie roku od jego wykrycia. Przyjmuje się, iż: „sankcja nieważności względnej (wzruszalności) wchodzi

---

<sup>16</sup> „Przesłanki odpowiedzialności przewidzianej w art. 72 § 2 KC obejmują: rozpoczęcie lub prowadzenie negocjacji z naruszeniem dobrych obyczajów, szkodę oraz związek przyczynowy między wskazanym zachowaniem strony a powstałą szkodą. Odpowiedzialność tę należy zakwalifikować jako odpowiedzialność deliktową gdyż dopiero zachowanie określone w tym przepisie jest źródłem zobowiązania do naprawienia szkody.” Wyrok SA w Szczecinie Wydział I Cywilny z 30 kwietnia 2015 r., I ACa 161/15, Legalis 1326882.

<sup>17</sup> „Odszkodowanie należne na podstawie art. 72 § 2 KC nie obejmuje wyrównania pełnej szkody, a jedynie stanowi kompensację w ramach tzw. ujemnego interesu umownego. Innymi słowy, w przypadku odpowiedzialności z art. 72 § 2 KC odszkodowanie nie może być wyprowadzane z umowy, która nie doszła do skutku. Obejmować natomiast winno wszelkie nakłady poczynione w związku z rokowaniami, choćby nie wiązały się bezpośrednio z samą umową i spodziewaną - a wynikającą z niej - korzyścią. Innymi słowy, odszkodowanie z tytułu ujemnego (negatywnego) interesu umownego powinno uwzględniać, co by strona miała, gdyby nie wdawała się w zawieranie umowy, a nie co by miała, gdyby umowa została zrealizowana.” Wyrok SA w Szczecinie Wydział I Cywilny z 31 października 2012 r., I ACa 446/12, Legalis 741056; zob. także wyrok SA w Krakowie Wydział I Cywilny z 1 grudnia 2017 r., I ACa 727/17, Legalis 1794162.

<sup>18</sup> Zob. wyrok SA w Białymstoku z 26 października 2018 r., I ACa 443/18, Legalis 1857614.

<sup>19</sup> B. Gliniecki zwraca uwagę, że błąd musi dotyczyć treści czynności prawnej: B. Gliniecki [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie...*, Legalis – komentarz do art. 20, teza A.6. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, gdy deweloper błąd wywoła podstępnie. Wówczas błąd będzie prawnie relevantny, choćby nie dotyczył treści czynności prawnej.

w grę tam, gdzie wprowadzie naruszenie jest poważne, ale ten, kogo dotknęły jego skutki, może mimo to być zainteresowany utrzymaniem wadliwie nawiązanego stosunku prawnego<sup>20</sup>.

Następstwem skutecznego skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest bezwzględna nieważność czynności prawnej wraz z jej skutkami. Nieważność bezwzględna „polega na tym, że mimo istnienia zewnętrznych pozorów czynności prawnych nie wywołuje ona zamierzonych skutków prawnych”<sup>21</sup>. Na skutek wzruszenia umowy wygasają roszczenia o jej wykonanie, a gdy jakiegokolwiek świadczenia zostały już spełnione – powstaje zobowiązanie do zwrotu ich przedmiotów na zasadach bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia).

Zaniechanie albo wadliwe wykonanie obowiązków informacyjnych przez dewelopera, może prowadzić zarówno bezpodstawnego wzbogacenia (zwłaszcza, jeśli nabywca skutecznie uchylił się od oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, albo do zawarcia umowy nie doszło, a nabywca poczynił przedpłaty na poczet przyszłej ceny), jak i też stanowić czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c. Zbieg roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia i roszczeń odszkodowawczych reguluje art. 414 k.c.<sup>22</sup> Roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia<sup>23</sup> jest naturalną konsekwencją nieważności bezwzględnej czynności prawnej (art. 410 § 2 k.c.), do skutków której prowadzi również skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zakres i przedmiot roszczenia wyznaczają art. 405 k.c. i n. k.c. (wydanie bezpodstawnie uzyskanej korzyści albo jej surogatów, rozliczenie nakładów na przedmiot wzbogacenia, itp.).

---

<sup>20</sup> U. Ernst, A. Rachwał, F. Zoll, *Prawo cywilne. Część ogólna*, LexisNexis, Warszawa 2011, s. 256, nb. 348.

<sup>21</sup> A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2018, s. 416.

<sup>22</sup> W doktrynie nie ma jednolitego stanowiska, czy roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia ma względem roszczenia odszkodowawczego charakter subsydiarny, czy też konkurencyjny. Zdaje się przeważać ten drugi pogląd, ze względu na potrzebę ochrony interesu strony uprawnionej i związaną z tym konieczność zapewnienia jej możliwości swobodnego wyboru odpowiedniego środka prawnego – zob. W. Dubis [w:] E. Gniewek (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz...*, Legalis – komentarz do art. 414 k.c., teza 1.

<sup>23</sup> „Powszechnie przyjmuje się, że nienależne świadczenie jest tylko szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia, gdzie wzbogacenie uzyskiwane jest na drodze świadczenia zubożonego”. Tamże – komentarz do art. 410 k.c., teza I.1.

Zgodnie z art. 30 ust. 2. u.o.p.n. w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, przewidzianego m.in. na wypadek naruszenia obowiązków informacyjnych, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów<sup>24</sup> związanych z odstąpieniem od umowy. Przyjmuje się w doktrynie, iż: „sformułowanie: *umowa uważana jest za niezawartą* stanowi superfluum ustawowe, gdyż skutek skorzystania z prawa odstąpienia został określony w art. 395 § 2 k.c.”<sup>25</sup> Zarówno deweloper, jak i nabywca zobowiązani są do zwrotu wzajemnych świadczeń.

Ponadto, naruszenie obowiązków informacyjnych może być kwalifikowane jako nieuczciwa praktyka rynkowa, jeżeli nabywca jest konsumentem – obwarowana sankcjami administracyjnymi<sup>26</sup>, o charakterze wyłącznie penalnym lub quasi penalnym<sup>27</sup>. Stanowi ponadto przestępstwo stypizowane i penalizowane w art. 34 u.o.p.n.

#### 4. Wnioski

Ochrona nabywcy jest postrzegana jako pierwotny motyw unormowania umowy deweloperskiej jako pozakodeksowej umowy nazwanej. Przepisy ustawy pełnią funkcję ochronną i w tym właśnie kontekście należy je wyklądać. Poszerzenie zakresu ochrony nabywcy o osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą nie było zabiegiem nieprzemyślanym. Trudno bowiem wskazać na dostateczne racje stojące za zróżnicowaniem ochrony osób fizycznych zawierających umowę deweloperską w zależności od jej celu i przeznaczenia lokalu.

Mając na względzie ochronną funkcję przepisów, należałoby przyjąć szeroki model ochrony nabywcy na wypadek naruszenia obowiązków przedkontraktowych, rozumiany jako dopuszczalność stosowania całego wachlarzu sankcji, z możliwością równoległego ich zastosowania – od cywilnoprawnych poprzez administracyjne, aż po karne. Szeroki model sankcji

<sup>24</sup> Przykłady tych kosztów podaje B. Szczytowska [w:] H. Ciepła, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2012, s. 130.

<sup>25</sup> A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2012, s. 320.

<sup>26</sup> „Za podanie przez dewelopera nierzetelnych informacji w treści prospektu informacyjnego Prezes UOKiK może nałożyć na dewelopera karę finansową, uznając to za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.” B. Gliniecki [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie...*, *Legalis* – komentarz do art. 20, teza A.6.

<sup>27</sup> Zob. szerzej D. Szumiło-Kulczycka, *Prawo administracyjno-karne, czy nowa dziedzina prawa*, „Państwo i Prawo” 2004, nr 9, s. 3-16.



---

jest przemyślanym, spójnym zabiegiem ustawodawczym, nakierowanym na pełną ochronę nabywcy i realizację sygnalizacji Trybunału Konstytucyjnego. Celem zapewnienia spójności regulacji sankcji z szeroką definicją nabywcy, można postulować poszerzenie sankcji administracyjnych dla ochrony nabywcy prowadzącego działalność gospodarczą.

## Bibliografia

- Burzak A., Okoń M., Pałka P., *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2012.
- Ciepla H., Szczytowska B., *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2012.
- Ernst U., Rachwał A., Zoll F., *Prawo cywilne. Część ogólna*, LexisNexis, Warszawa 2011.
- Gawlik B., *Pojęcie umowy nienazwanej*, „Studia Cywilistyczne” 1971, nr 18, s. 5-35.
- Gniewek E. (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2019, Legalis.
- Koziński M.H., *Glosa do wyroku SN z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 651/00, „Przebieg Sądowy”* 2003, nr 10, s. 127-136.
- Lic J., *Ochrona konsumenta w umowach deweloperskich*, [w:] B. Gnela, K. Michałowska (red.), *Współczesne wyzwania prawa konsumenckiego*, C.H. Beck, Warszawa 2016, Legalis.
- Okólski D., Tymiec T., Kurek D. (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, [w:] D. Okólski, *Prawo budowlane i nieruchomości. Komentarz*, Komentarze Kompaktowe, C.H. Beck, Warszawa 2015, Legalis.
- Osajda K. (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2020, Legalis.
- Radwański Z. (red.), *Prawo zobowiązań – część ogólna*, System Prawa Prywatnego, t. 6, C.H. Beck, Warszawa 2014.
- Szumiło-Kulczycka D., *Prawo administracyjno-karne, czy nowa dziedzina prawa*, „Państwo i Prawo” 2004, nr 9, s. 3-16.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2018.

## Wykaz aktów prawnych

- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, t.j. Dz.U. 2019 1805, 2020 poz. 471.
- Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, t.j. Dz.U. 2020 poz. 287.

**Wykaz orzecnictwa**

- Wyrok SN z 9 lipca 2003 r., IV CSK 305/01, Legalis 61748.
- Wyrok SN z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, Legalis 95564.
- Postanowienie TK z 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, OTK-B 2010, nr 6, poz. 407.
- Uchwała SN z 9 grudnia 2010 r., III CZ 104/10, Legalis 265903.
- Wyrok SN z 25 listopada 2011 r., II CSK 77/11, Legalis 443517.
- Wyrok SA w Szczecinie Wydział I Cywilny z 31 października 2012 r., I ACa 446/12, Legalis 741056.
- Wyrok SA w Szczecinie Wydział I Cywilny z 30 kwietnia 2015 r., I ACa 161/15, Legalis 1326882.
- Wyrok SA w Krakowie Wydział I Cywilny z 1 grudnia 2017 r., I ACa 727/17, Legalis 1794162.
- Wyrok SA w Białymstoku z 26 października 2018 r., I ACa 443/18, Legalis 1857614.
- Wyrok SA w Krakowie – I Wydział Cywilny z 23 listopada 2018 r., I ACa 355/18, LEX 2698098.

## STRESZCZENIE

Umowa deweloperska została uregulowana jako pozakodeksowa umowa nazwana. Celem tej regulacji było zapewnienie nabywcy lokalu adekwatnej ochrony prawnej, jakiej nie gwarantowały dotychczasowe regulacje dotyczące umowy przedwstępnej. Pojęcie nabywcy jest szersze niż pojęcie konsumenta – to osoba fizyczna, bez względu na cel zawierania umowy.

Jednym z aspektów ochrony nabywcy jest regulacja przedkontraktowych obowiązków informacyjnych dewelopera. Deweloper zobowiązany jest przed zawarciem umowy poinformować nabywcę o jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedstawić szczegóły dotyczące nabywanego lokalu. Przekazane informacje muszą być prawdziwe i rzetelne. Konsekwencje naruszenia obowiązków przedkontraktowych są uzależnione od tego, czy doszło do zawarcia umowy deweloperskiej. Mogą być nimi naprawienie szkody, jaką nabywca poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy; odstąpienie od umowy; uchylenie się od skutków oświadczenia woli; sankcje administracyjne oraz karne.

**Słowa kluczowe:** deweloper, obowiązki informacyjne, prospekt informacyjny

## SUMMARY

Developer agreements have been regulated beyond the Polish Civil Code, as a named contract. The necessity to of granting the effective protection to the buyer has been the reason for this regulation, taking into consideration that the a preliminary agreement does not guarantee this protection effectively.

The notion of the term 'the buyer' has the wider scope than 'the consumer' – the buyer means the a natural person, both a he consumer and the an entrepreneur as well, regardless the purpose of concluding the contract.

The precontractual informative duties of the developer constitute the one of the aspects of the buyer protection. Before the conclusion of the contract, the developer is obliged to provide the buyer with the information on its financial and legal position, as well as the details concerning the premises to be acquired premises. The aforementioned information hasve to be real and honest. The consequences of the a breach of precontractual duties are various, taking into consideration if the contract hasve been subsequently concluded – the damage repair of the position as the buyer counted on at conclusion of the contract, the withdrawal from the contract, the evasion of the legal consequences of a declaration of intent, as well as the administrative and penal sanctions.

**Key words:** developer, precontractual duties, information prospectus





Mateusz Niedźwiecki  
Uniwersytet Wrocławski  
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii  
mateusz.niedzwiecki@uwr.edu.pl  
ORCID: 0000-0003-0229-173X

Udział osoby działającej jako pełnomocnik strony,  
która nie może pełnić tej funkcji a dopuszczalność  
potwierdzenia czynności dokonanych przez tę osobę

Participation of a person acting as a proxy of a party  
who cannot perform this function,  
and the admissibility of confirming actions performed by that person

## **Abstrakt**

W artykule poddano analizie problematykę udziału w postępowaniu cywilnym osoby działającej jako pełnomocnik strony, która zgodnie z przepisami prawa nie może pełnić tej funkcji a dopuszczalności potwierdzenia czynności dokonanych przez tę osobę. Przedstawiono najważniejsze informacje dotyczące pełnomocnika w postępowaniu cywilnym i to, kto może uzyskać taki status. W dalszej części zaprezentowano dwa odmienne stanowiska dotyczące przedstawianego zagadnienia w judykaturze i nauce. Efektem powyższych rozważań była konstatacja, że działanie za stronę przez pełnomocnika, który tym pełnomocnikiem być nie może, jest zawsze niedopuszczalne.

## **Abstract**

The article analyzes the issue of participation in civil proceedings by a person acting as a representative of a party who cannot perform this function, and the admissibility of confirmation of actions performed by that person. The