

**ANALIZA** Co dziesiąta niedozwolona klauzula w rejestrze UOKiK dotyczy rynku nieruchomości

# Czy deweloperzy rzeczywiście zawierają umowy deweloperskie?



**Gabriela Morawska-Stanecka**  
**dr Marek Stańko**  
radcy prawni Kancelarii Radców  
Prawnych w Katowicach

**Z prawnego punktu widzenia odpowiedź na postawione w tytule artykułu pytanie nie jest jednoznaczna. Każdy kontrakt określany mia-**

**nem umowy deweloperskiej wymaga analizy poszczególnych klauzul umownych. Dopiero w jej wyniku stwierdzić można, z jakim w istocie typem umowy mamy do czynienia.**

Ramy tego artykułu nie pozwalają na pełną, jurystyczną analizę umowy deweloperskiej. Ograniczamy się jedynie do przykładowego wskazania tych cech umowy, które będą miały szczególny wpływ na zakres odpowiedzialności dewelopera w relacji do roszczeń nabywcy, który z reguły będzie posiadał status konsumenta. O tym, że zjawisko nierówności stron w umowach deweloperskich jest dość powszechne, świadczy znaczna liczba zawartych w nich klauzul, które zostały uznane za tzw.

klauzule niedozwolone. Z informacji dostępnej na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynika, że co dziesiąta niedozwolona klauzula w rejestrze UOKiK dotyczy rynku nieruchomości. Prezes urzędu tylko w 2006 roku wszczął 50 postępowań w tym zakresie. Oczywiście uproszczeniem byłoby twierdzenie, że rynek nieruchomości sprowadza się do działalności deweloperskiej, niemniej jednak skala zjawiska wymaga jurystycznej refleksji.

W polskim systemie prawnym nie mamy jak dotychczas kodeksowej, nazwanej umowy, którą określić by można mianem umowy deweloperskiej. Pojęcie to bywa używane w doktrynie, a

także w judykaturze. Konieczne wydaje się wyróżnienie spośród różnego rodzaju umów zawieranych na rynku, których celem jest wybudowanie przez jedną stronę domu, budynku mieszkalnego, ewentualnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na nabywcę, takich umów, których cechy przemawiać będą za zakwalifikowaniem ich do grupy umów deweloperskich.

Już w tym miejscu należy postulować konieczność wprowadzenia tej instytucji do kodeksu cywilnego. Na marginesie możemy jedynie zaznaczyć, że podobną ewolucję przeszła umowa leasingu, która jest już obecnie nazywaną umową kodeksową.

Jeżeli jednak zgodzimy się z

proponowanym w doktrynie i judykaturze założeniem, że umowa z art. 9 ustawy o własności lokali ma cechy umowy deweloperskiej, to powstaje jej swoisty wzorzec. Posługując się nim, możemy badać, czy umowy zawierane przez deweloperów z konsumentami są umowami deweloperskimi.

Typizacja umowy nie jest tylko problemem teoretycznym, ale przede wszystkim praktycznym. Odgrywa bowiem istotną rolę w procesie określania zakresu odpowiedzialności dewelopera, a w konsekwencji roszczeń konsumenta. Na zróżnicowanie to wskazał Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r. (IV CKN 305/01) stwierdził, iż „tak zwana umowa deweloperska, na

podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.)”.

Orzeczenie to dotyka powszechnej praktyki wadliwego zawierania umów przedwstępnych, często w celu dążenia do ograniczenia zakresu odpowiedzialności dewelopera, podczas gdy takimi umowami nie są. Jak się wydaje, przytoczone orzeczenie może stanowić podstawę do skutecznego podważania tego typu kontraktów.

Autorzy są partnerami Kancelarii Radców Prawnych w Katowicach

## NIERUCHOMOŚCI | ZAGROŻENIA DLA KLIENTÓW

# Hipoteka w umowach deweloperskich



**Marcin Bucki**  
prawnik, Kancelaria Radców Prawnych w Katowicach

**W należycie skonstruowanej umowie deweloperskiej deweloper po zakończeniu inwestycji zobowiązany jest przenieść własność nieruchomości na kupującego w stanie wolnym od wszelkich obciążeń. W procesie realizacji tego typu umowy winno to być zasadą. W praktyce doznaje ona jednak licznych ograniczeń.**

Deweloperzy przy zawieraniu umów z klientami niechętnie udzielają informacji o obciążeniach nieruchomości. Nawet jeżeli oświadczone w umowie lub później, że ustanowiona została hipoteka na rzecz banku kredytującego inwestycję, to nie można zapominać o tym, iż zawsze wiąże się to ze sporym niebezpieczeństwem dla kupującego. Jeśli już deweloper zobowiąże się do wykreślenia hipoteki przed przeniesieniem własności

**Umowę z deweloperem warto sporządzić w formie aktu notarialnego, według jasnych reguł z artykułu 9 ustawy o własności lokali**

nieruchomości na klienta, to jego zobowiązanie może okazać się niewykonalne, chociażby z powodu ogłoszenia upadłości. W takiej sytuacji to na barkach kupującego będzie spoczywał obowiązek zaspokojenia banku kredytującego. Sytuacja ta może doprowadzić do ruiny ekonomicznej nabywcy.

Czy zatem klient może ustrzec się przed tego typu zagrożeniami? Umowę z deweloperem warto sporządzić w formie aktu notarialnego, wedle reguł z art. 9 ustawy o własności lokali. W przypadku niedotrzymania postanowień umowy przez dewelopera kupujący będzie mógł skutecznie dochodzić przed sądem wykreślenia hipoteki oraz żądać przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku umów zawartych w zwykłej formie pisemnej nie przysługują mu takie roszczenia. Kupującemu pozostanie wtedy do wyboru jedynie odstąpienie od umowy i

procesowanie się z deweloperem o odszkodowanie. Jeżeli na domiar złego deweloper ogłosił upadłość, to może się okazać, iż klient trafi wraz z innymi wierzycielami do kolejki po swoje pieniądze. W najgorszym przypadku nie uda mu się odzyskać ani pieniędzy, ani nawet samego lokalu.

Deweloper przed podpisaniem umowy przenoszącej nieruchomość winien przedstawić kupującemu aktualny odpis z księgi wieczystej, najlepiej wydany w dniu podpisania umowy. Powinno z niego wynikać, iż zarówno dział III, jak i dział IV księgi wolne są od wpisów. Nabywca, którego roszczenie zostało wpisane do księgi wieczystej, może łatwo wykazać interes prawny, aby przeglądać zawartość akt księgi wieczystej, co pozwala mu uzyskać szersze spektrum informacji o aktualnym stanie prawnym nieruchomości. Najlepiej dokonać tego już przed podpisaniem umowy u notariusza.

Jeżeli nieruchomość jest już obciążona hipoteką, przy podpisywaniu aktu notarialnego winno być przez dewelopera przedłożone oświadczenie banku kredytującego o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe odłączenie od księgi wieczystej nabywanej nieruchomości.

Autor specjalizuje się w prawie nieruchomości oraz w prawie medycznym

## KLAUZULE | UMOWY DEWELOPERSKIE

# Naruszona równość stron



**Anna Świętek**  
prawnik, Kancelaria Radców Prawnych w Katowicach

**Podstawowe przepisy chroniące konsumenta przed niekorzystnymi dla niego postanowieniami umów zawarte są w kodeksie cywilnym. Warto je sobie przyswoić, bowiem od wiedzy zależy w dużej mierze pozycja w negocjacjach z deweloperem zarówno przy zawieraniu umowy, jak też w momencie jej wykonania.**

Świadomość w zakresie formułowania treści umowy zgodnej z prawem konsumenckim jest również istotna dla samego dewelopera, stanowi bowiem o jego profesjonalizmie i daje gwarancję wiarygodności na rynku budowlanym. Tym samym prezentowane przeze mnie uwagi skierowane są do obu stron procesu inwestycyjnego.

Dla oceny, które postanowienia umowy deweloperskiej stawiają w niekorzystnej sytuacji konsumenta w taki sposób, iż mogą zostać uznane za tzw. klauzule niedozwolone, należy brać pod

uwagę trzy elementy, które muszą wystąpić łącznie.

Po pierwsze treść tych postanowień nie została uzgodniona z konsumentem indywidualnie. W praktyce udowodnienie, czy dane postanowienie było negocjowane z konsumentem, napotyka często trudności. Często zdarza się, że deweloper przedstawi konsumentowi kilka alternatywnych wersji umowy, lecz faktyczną możliwość negocjowania ograniczy jedynie do mało istotnych postanowień. W takim przypadku należy uznać, iż deweloper wykorzystuje swoją silniejszą pozycję, czym poważnie narusza zasadę równości stron umowy. Dla ochrony konsumenta należy tym samym zawsze brać pod uwagę możliwość wpływu na treść konkretnego postanowienia.

Po drugie prawa i obowiązki konsumenta są kształtowane w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Do takiej sytuacji dochodzi, kiedy umowa narusza zasadę równości stron, a ponadto wykorzystuje słabszą pozycję konsumenta, jego brak doświadczenia i znajomości zasad, jakimi charakteryzuje się proces budowlany. W celu profesjonalizacji usług Polski Związek Firm Deweloperskich zrzeszający pracodawców skupiających największych deweloperów, opublikował na swojej stronie internetowej kodeks dobrych praktyk obowiązujący firmy należące do związku. Ponadto PZFD opracował również katalog zasad umowy deweloperskiej. W prak-

tyce zauważyć należy, że nie wszyscy deweloperzy przestrzegają tych standardów.

Po trzecie postanowienia umowy rażąco naruszają interesy konsumenta. Dla ustalenia, czy mamy do czynienia właśnie z taką sytuacją, warto posłużyć się wskazówkami zawartymi w tezie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005r. w sprawie I CK 832/04. Jeżeli umowa zawiera postanowienia, które powodują nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta, to można uznać, iż przesłanka rażącego naruszenia interesów konsumenta została spełniona. Przy formułowaniu takiego stwierdzenia zawsze musimy pamiętać o analizie konkretnego stanu faktycznego i konkretnych okoliczności, w jakich zawierana jest umowa.

Rozważmy skutki zawarcia umowy zawierającej klauzule niedozwolone. Zgodnie z art. 3851 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Tym samym jeżeli dojdzie do zawarcia umowy w tych warunkach, postanowienia krzywdzące konsumenta nie wiążą go z mocy prawa. Należy jednak podkreślić, iż nie wpływa to na ważność umowy, bowiem ta wiąże strony w pozostałym zakresie.

Autorka specjalizuje się w prawie nieruchomości