

# Kwalifikacja umowy deweloperskiej w świetle zakazu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – decyduje praktyka na rynku deweloperskim czy prawnie określona treść umowy deweloperskiej?

Glosa do wyroku SOKiK z dnia 25 stycznia 2016 r.,  
sygn. akt XVII AmA 153/14

JEL: K12

## I. Wstęp

Przedmiotem niniejszej glosy jest wyrok SOKiK z dnia 25 stycznia 2016 r., sygn. akt XVII AmA 153/14, w sprawie z odwołania od decyzji Prezesa UOKiK, w którym przedsiębiorca kwestionował m.in. dokonaną przez organ antymonopolowy kwalifikację prawną praktyki polegającej na braku zawarcia w części umów deweloperskich informacji o terminie zawiadomienia o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego oraz niezastosowanie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.; dalej: uokik). Glosowany wyrok zasługuje na uwagę, gdyż przedmiotem sporu stała się kwalifikacja prawna praktyki przedsiębiorcy na rynku deweloperskim, a nie okoliczność braku zamieszczenia w części umów deweloperskich, zawieranych z konsumentami, informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Kwestie sporne dotyczyły określenia, czy praktyka deweloperska podawania w umowach deweloperskich informacji o terminie odbioru, a nie, zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377; dalej: ustawa deweloperska), wskazania terminu i sposobu zawiadomienia o tym terminie, nie narusza prawa. Powyższe ma szczególnie istotne znaczenie z uwagi na praktyki stosowane na rynku usług deweloperskich, które nie zawsze są zgodne z prawem.

## II. Stan faktyczny

Decyzją z dnia 19 sierpnia 2014 r., o nr RKT – 26/2014, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania ws. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko deweloperowi Przedsiębiorstwu (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na podstawie art. 26 ust. 1 uokik, uznał m.in. za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę polegającą na tym, że w części umów deweloperskich nie zamieszczono informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co w ocenie organu jest niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i nakazał zaniechanie stosowania tejże praktyki (pkt I sentencji decyzji). Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik

za powyższe naruszenie Prezes UOKiK nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 50 348 zł (pkt III sentencji decyzji). Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik Prezes UOKiK uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez Przedsiębiorstwo Budowlane, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uokik, polegającą na stosowaniu we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości postanowienia o treści: „Wskazana w ust. 1 pkt a cena sprzedaży jest ceną ostateczną. Ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny. W przypadku, gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, Kupujący może od umowy odstąpić. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas uregulowanie zawarte w § 4 ust. 3”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 101) i stwierdził się zaniechanie jej stosowania z dniem 29 listopada 2013 r. (pkt II sentencji decyzji). Spółka wniosła odwołanie od powyższej decyzji, zaskarżając decyzję w części. Zaskarżonej decyzji zarzucono naruszenie: 1) art. 28 ustawy w zw. z art. 8 oraz art. 10 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy; 2) art. 22 ust. 1 pkt ustawy deweloperskiej oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy; 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 84 ustawy oraz art. 8 k.p.a. w związku z art. 83 uokik oraz 4) naruszenie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy.

### III. Ocena prawna wyroku

Na wstępie warto przypomnieć, że problematyka treści umowy deweloperskiej była przedmiotem zmian legislacyjnych wprowadzonych z dniem 29 kwietnia 2012 r., kiedy weszła w życie ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377; dalej: ustawa). Wypełniła ona lukę prawną, której istnienie stwierdził Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z 2 sierpnia 2010 r. (S 3/10, OTK ZU 2010/6B, poz. 407). Zasygnalizował on Sejmowi i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań. TK zwrócił uwagę na konieczność określenia wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, sposobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Niezbędne było także wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla nabywców mieszkań, w sytuacji gdy umowa zobowiązująca lub przedwstępna nie zostały zawarte w formie aktu notarialnego. Brak uregulowania prawnego umowy deweloperskiej skutkowało niewystarczającym poziomem ochrony interesów nabywców lokali w umowach z deweloperem.

#### 1. Elementy i forma umowy deweloperskiej

Elementy umowy deweloperskiej zostały określone w art. 22 ust.1 ustawy deweloperskiej<sup>1</sup>. Jednak powołany przepis nie stanowi katalogu zamkniętego, co oznacza, że wyliczenie ma charak-

<sup>1</sup> Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1; 3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą 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, o którym mowa w art. 1; 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,

ter przykładowy (otwarty). Użycie przez ustawodawcę określenia „umowa deweloperska zawiera w szczególności” przesądza o tym, że elementy określone w art. 22 ustawy deweloperskiej muszą zostać w niej zawarte. Ich określenie ma szczególne znaczenie z uwagi na sankcje za ich brak w postaci możliwości skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy deweloperskiej. Nabywca ma bowiem prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli umowa deweloperska nie zawiera obligatoryjnych elementów, o których mowa w art. 22 ustawy deweloperskiej.

## 2. Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego

Osią sporu w postępowaniu przed organem antymonopolowym (potem przed SOKiK) była kwalifikacja praktyki dewelopera<sup>2</sup>, polegającej na braku zamieszczania w umowie deweloperskiej informacji o terminie i sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Deweloper zamieścił jedynie w części zawieranych umów informacje o terminie i sposobie zawiadomienia o odbiorze lokalu, a w pozostałych umowach jedynie informacje o terminie odbioru lokalu/domu. Pojawia się zatem pytanie, czy zawarcie w umowie informacji o terminie odbioru spełnia ustawowy wymóg określony w pkt 16 ust. 1 art. 22 ustawy deweloperskiej. Chodzi o ustalenie, czy pojęcie „termin odbioru” jest tożsame z pojęciem „termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Określenie powyższego ma kluczowe znaczenie z uwagi na kwalifikację prawną praktyki przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Czy biorąc pod uwagę obowiązujące regulacje prawne, można zaakceptować stanowisko dewelopera, zgodnie z którym określenie terminu odbioru jest dla konsumenta/nabywcy korzystniejsze niż wskazanie terminu zawiadomienia o odbiorze?

Udzielając odpowiedzi na zadane pytanie w pierwszej kolejności należy odwołać się do pojęcia „termin zawiadomienia o odbiorze”, a w następnej kolejności – do czynności odbioru lokalu. Umowa deweloperska to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>3</sup>. Określenie w niej jedynie terminu odbioru lokalu pozwala deweloperowi na samodzielne określenie tego terminu. Biorąc

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 oraz 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, o których mowa w art. 21; 16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; 17) informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo informację o braku takiej zgody, albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo informację o braku takiej zgody; 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 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.

<sup>2</sup> Deweloper to przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy i przeniesienia tego prawa na nabywcę.

<sup>3</sup> Na temat umowy deweloperskiej zob. Ciepla i Szczytowska (2012); Burzak, Okoń i Pałka (2012), stan prawny na 2012.07.15.

pod uwagę potrzebę ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego ustawodawca nie użył w wyliczeniu elementów umowy deweloperskiej pojęcia „terminu odbioru lokalu/domu”. Uznał zatem, że brak określenia w umowie terminu i sposobu zawiadomienia nabywcy o terminie odbioru w praktyce ogranicza ochronę praw nabywcy. Terminy te mają dla nabywcy kluczowe znaczenie z punktu widzenia realizacji praw kupującego. Bowiem od momentu zawiadomienia o odbiorze nabywcy przysługuje określony czas na odbiór lokalu. Odbiór mieszkania od dewelopera (odbiór lokalu) jest jedynie czynnością techniczną, która poprzedza przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę. Obowiązkiem dewelopera (przed przeniesieniem na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy deweloperskiej) jest przedstawienie lokalu mieszkalnego do odbioru, co może nastąpić dopiero po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 27 ust. 1 ustawy deweloperskiej). Z odbioru lokalu sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłaszać wady przedmiotu umowy (art. 27 ust. 2 i 3 ustawy deweloperskiej). Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego nie może zostać dokonany przez dewelopera jednostronnie, tzn. bez obecności nabywcy lub jego przedstawiciela. Ustawa deweloperska określa tryb i terminy rozpatrywania wad zgłoszonych przez nabywcę. Zawarcie w umowie deweloperskiej jedynie informacji o terminie odbioru pozwala deweloperowi na jednostronne wyznaczenie terminu odbioru. W praktyce może to prowadzić do niedokonania odbioru lokalu w terminie, a w konsekwencji niekorzystnego dla konsumenta/nabywcy skutku w postaci przyjęcia mieszkania bez zastrzeżeń. Należy również pamiętać o uprawnieniu dewelopera do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni<sup>4</sup>.

W świetle normatywnej regulacji umowy deweloperskiej należy odrzucić możliwość odwoływania się do zasad obowiązujących na rynku usług deweloperskich. Można wprawdzie poszukiwać uzasadnienia dla stanowiska odwołującego w praktyce obrotu, gdzie funkcjonowała definicja umowy deweloperskiej. Jednak z uwagi na obowiązywanie normatywnej definicji umowy deweloperskiej oraz jej elementów obligatoryjnych nie jest dopuszczalne jakiegokolwiek odwoływanie się do zwyczajów w zakresie jej elementów, a stanowisko takie przyjął odwołujący. Przepisy ustawy deweloperskiej definiują pojęcie umowy deweloperskiej (art. 3 pkt 5) (Zob. Strzelczyk, 2012, s. 22–23), która powinna obligatoryjnie określać termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Tym samym każdą praktykę ograniczania w umowie deweloperskiej jej elementów w stosunku do wyliczenia z ust. 1 art. 22 ustawy należy kwalifikować jako bezprawne zachowanie przedsiębiorcy. W art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej określono *essentialia negotii* umowy deweloperskiej, a ich brak powoduje, że nabywca może od umowy odstąpić w terminie 30 dni od jej zawarcia<sup>5</sup>.

Biorąc pod uwagę okoliczności zawierania umów deweloperskich oraz krąg adresatów bezprawnych praktyk przedsiębiorcy w sprawie występuje interes zbiorowy, co pozwala na zastosowanie art. 24 ust. 2 uokik. Powtarzalność zachowań w stosunku do konsumentów wchodzących w skład grupy będzie przesądzać o naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów (Sieradzka,

<sup>4</sup> Chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, zob. ust. 5 art. 29 ustawy deweloperskiej.

<sup>5</sup> Zob. art. 29 ust. 1 i 2 ustawy.

2015, s. 664; 2008, s. 102–111). Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów nie tylko cechują się bezprawnością, lecz także skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając na chronioną prawem sferze jego interesów<sup>6</sup>. W sprawie rozpoznawanej przed SOKiK doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, gdyż przedsiębiorca naruszył obowiązek informacyjny z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy deweloperskiej. Brak zamieszczenia w umowie deweloperskiej informacji o terminie i sposobie zawiadomienia nabywcy o sposobie odbioru lokalu mieszkalnego prowadzi do pogorszenia sytuacji nabywcy. Omawiana praktyka dewelopera jest praktyką stosowaną na etapie przedkontraktowym. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów na tym etapie wpływa na wykonanie umowy.

Z uwagi na potrzebę ochrony interesów konsumentów – nabywców lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne istotne znaczenie ma przestrzeganie przez przedsiębiorców działających na tym rynku przepisów prawa. Warto w tym miejscu przypomnieć, że ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinne lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinne na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość. Deweloper jest zatem zobowiązany do przestrzegania jej przepisów.

### 3. Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów

Przedmiotem postępowania przed SOKiK stał się także zarzut niezastosowania przez organ antymonopolowy art. 27 ust. 2 uokik w związku z jej art. 27 ust. 1. Jednak wbrew stanowisku skarżącego w stanie faktycznym sprawy nie nastąpiło zaniechanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, co stanowi przecież przesłankę wydania decyzji z art. 27 ust. 1 uokik. Ciężar udowodnienia zaprzestania praktyki obciąża, zgodnie z art. 27 ust. 3, przedsiębiorcę. Wprawdzie deweloper wprowadził zmiany we wzorcach umowy deweloperskiej przez zamieszczenie postanowienia określającego termin zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne, ale praktyki dewelopera zostały zakwalifikowane niejako do dwóch grup, co ma wpływ na interpretację terminu „zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów” (pkt I i II sentencji decyzji z dnia 19 sierpnia 2014 r. Nr RKT – 26/2014). Deweloper wykorzystywał wzorzec umowy deweloperskiej oraz wzorce przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (pkt II sentencji decyzji). Organ antymonopolowy uznał, że przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (praktykę wskazaną wprost w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik). Natomiast zawieranie umów deweloperskich, niezgodnych z zapisami ustawy deweloperskiej, tj. z jej art. 22 ust. 1 pkt 16 tej nie zostało zakwalifikowane jako stosowanie klauzuli wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych (pkt I sentencji decyzji). Wykazanie zaprzestania tej praktyki wymagało wprowadzenia stosowanych zmian w umowach deweloperskich i przedstawienia dowodów na wyeliminowanie nieprawidłowości ze wszystkich umów. Zatem o zaprzestaniu stosowania praktyki w tym przypadku można mówić, gdy deweloper dokonał zmiany we wszystkich obowiązujących umowach, zawartych na podstawie wadliwego wzorca umownego.

<sup>6</sup> Tak SN w wyr. z dnia 13 lipca 2006 r. III SZP 3/06, OSNP 2007, nr 1–2, poz. 35.

## IV. Podsumowanie

Komentowany wyrok wpisuje się w trend w ochronie konsumentów na rynku deweloperskim<sup>7</sup>. Nie zmienia tego nawet ostateczne orzeczenie SN z dnia 9 kwietnia 2015 r. sygn. akt III SK 47/14<sup>8</sup>. Powołane orzeczenie SN dotyczyło postanowienia zawartego w Katalogu Dobrych Praktyk Deweloperskich, które dotyczyło zobowiązania dewelopera, że powierzchnia wykonanego lokalu obliczona metodą zapisaną w umowie nie będzie się różnić od powierzchni zapisanej w umowie o więcej niż 2%, ze wskazaniem, że w takim wypadku uważa się, że lokal wykonano zgodnie z umową i stronom nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, natomiast różnice powierzchni przekraczające 2% uprawniają kupującego do odstąpienia od umowy. Do czasu wydania wyroku SN Prezes UOKiK konsekwentnie kwalifikował omawiane postanowienia jako niedozwolone wzorce umowy. Stanowisko Urzędu nie uległo zmianie nawet po tym, jak ekspertyza biegłych potwierdziła, że powierzchnia wznoszonych lokali może w praktyce różnić się od projektowanej, od 2,1 do 4,3% i że przyczyną takiej różnicy jest sam proces technologiczny, a nie wina dewelopera (w sprawie sygn. I CSK 624/13).

W glosowanym orzeczeniu SOKiK podkreślił znaczenie ustawowych elementów umowy deweloperskiej. W świetle przepisów ustawy deweloperskiej deweloper ma określone obowiązki informacyjne, których nie można dowolnie interpretować, a tym bardziej określać. Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, określając m.in. treść umowy deweloperskiej oraz prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej. Brak zamieszczenia w umowie deweloperskiej informacji o terminie i sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego należy kwalifikować jako bezprawne zachowanie przedsiębiorcy. W żadnym razie też „zamiana” w tym zakresie na „termin odbioru” z powołaniem się na praktykę na rynku deweloperskim nie znajduje żadnego uzasadnienia w ratio legis ustawy. Zawiadomienie o odbiorze lokalu ma bowiem dla jego nabywcy kluczowe znaczenie, gdyż jest dokonywane przed planowanym terminem odbioru lokalu. Z uwagi na niekorzystne dla nabywcy skutki niestawienia się na odbiorze lokalu (możliwość odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera) umowa deweloperska musi określać termin zawiadomienia o odbiorze lokalu/domu jednorodzinnego.

## Bibliografia

Burzak, A., Okoń, M. i Pałka, P. (2012). *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*. Warszawa: Wolter Kluwer, LEX.

Ciepla, H. i Szczytowska, B. (2012). *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego Komentarz Wzory umów deweloperskich i pism*. Warszawa: LexisNexis.

Sieradzka, M. (2008). Wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów na tle orzecznictwa, Glosa. *Prawo Gospodarcze w Orzeczeniach i Komentarzach*, 3.

Sieradzka, M. (2015). W: K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.

Sieradzka, M. (2016). *Glosa do wyroku SN z dnia 9 kwietnia 2015 r. sygn. akt III SK 47/14*. Warszawa: Wolters Kluwer, LEX/EI.

<sup>7</sup> Zob. raport konsument na rynku deweloperskim, Warszawa 2014 r., <https://uokik.gov.pl/download.php?plik=14600>.

<sup>8</sup> Glosa do tego wyr. zob. Sieradzka (2016).

Strzelczyk, R. (2012). *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.

**Małgorzata Sieradzka**

Doktor habilitowany; adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego;  
advokat prowadzący Kancelarię Adwokacką MSW;  
e-mail: kancelaria@advokat-sieradzka.pl