

Rozdział XIII

Prospekt informacyjny jako przedmiot obowiązku dewelopera udzielenia informacji przedkontraktowej

*Informational prospect as a subject of developer's obligation
to provide pre-contractual information*

Abstract: The article deals with the issue of informational prospect as a document which aim is to provide the future purchaser of residential premises with proper details concerning the investment and the developer responsible for it. The author paid particular attention to analyze the regulation imposing on developers this kind of pre-contractual obligation and present conclusions drawn from comparison of the text of the law with doctrinal views and common practice.

Keywords: informational prospect, developer, pre-contractual obligation, real estate development agreement

Streszczenie: Artykuł porusza problematykę prospektu informacyjnego jako dokumentu przedstawiającego przyszłemu nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego szczegółowe dane dotyczące konkretnej inwestycji i odpowiedzialnego za nią dewelopera. Szczególną uwagę zwrócono na analizę ustawowego uregulowania obowiązku przedkontraktowego nałożonego na dewelopera i przedstawienie różnic pomiędzy tekstem ustawy, poglądami doktryny oraz powszechną praktyką.

Słowa kluczowe: prospekt informacyjny, deweloper, obowiązek przedkontraktowy, umowa deweloperska

1. Wprowadzenie

Z uwagi na stale wzrastający popyt na nieruchomości zaspokajające potrzeby mieszkaniowe i rozwój rynku pierwotnego nieruchomości ustawodawca zdecydował się uregulować sytuację prawną deweloperów i wzmocnić ochronę nabywców poprzez uchwalenie ustawy z dnia 16 września 2011 r. – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego

i domu jednorodzinnego¹, która nakłada na deweloperów liczne obowiązki. Jednym z takich obowiązków, powstającym już na etapie przedkontraktowym, jeszcze przed zawarciem umowy deweloperskiej, jest sporządzenie i doręczenie prospektu informacyjnego, stanowiącego kluczowe źródło informacji dla potencjalnego przyszłego nabywcy.

Prospekt informacyjny w intencjach ustawodawcy miał być przede wszystkim czytelnym i zwięzłym dokumentem, przedstawiającym osobie zainteresowanej konkretnym lokalem lub domem jednorodzinnym wszelkie dane i okoliczności, które z punktu widzenia konsumenta mają znaczenie przy podjęciu tak istotnej życiowej decyzji, jaką jest zakup mieszkania lub domu. Z tego względu prospekt informacyjny skonstruowano jako mechanizm, który nakładając na dewelopera wymóg starannego przygotowania, zweryfikowania i przekazania informacji, odciąża drugą, słabszą stronę stosunku prawnego od konieczności samodzielnego poszukiwania odpowiednich informacji.

Niniejsza publikacja przedstawia najbardziej istotne kwestie problematyczne wynikające z przepisów regulujących konstrukcję prawną prospektu informacyjnego, opisując je zarówno z punktu widzenia założeń ustawodawcy, jak i praktycznego stosowania tej instytucji na rynku deweloperskim. Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na najbardziej konieczne potrzeby dokonania zmian ustawodawczych zarówno w zakresie treści prospektu informacyjnego, jak i sposobów jego sporządzania i doręczenia, a także rozważenie problemu ochrony interesów inwestorów, który w świetle powszechnej uwagi skierowanej na ochronę konsumenta na rynku nieruchomości wydaje się być deprecjonowany przez ustawodawcę.

2. Zarys zagadnienia prospektu informacyjnego

Istota prospektu informacyjnego, który służy jako narzędzie niwelujące nierówną pozycję konsumenta i dewelopera, dostarczając potencjalnemu nabywcy odpowiednich informacji dotyczących kontrahenta, nieruchomości i konkretnego lokalu, opiera się przede wszystkim na materii informacyjnej, kreującej oświadczenie wiedzy, a nie oświadczenie woli dewelopera. W związku z powyższym dopuszczalna będzie weryfikacja materii prospektu w charakterze zgodności ze stanem faktycznym, jednak nie będzie można już zastosować art. 65 § 1 Kodeksu cywilnego², regulującego wykładnię oświadczeń woli³.

Odrzucając tezę, jakoby prospekt informacyjny miał charakter oświadczenia woli, można również przyjąć, iż do sytuacji wręczenia go drugiej stronie nie będzie miał

¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805), dalej jako: u.o.p.n.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145), dalej jako: k.c.

³ J. Kołacz, J. Wszolek, *Specyfika prospektów informacyjnych jako środka ochrony konsumentów na przykładzie ustawy deweloperskiej oraz ustawy o timeshare*, „Rejent” 2012, nr 9, s. 64-65.

zastosowania art. 66 k.c., co oznacza, iż nie można traktować wręczenia prospektu informacyjnego jako złożenia oferty.

Jak słusznie zauważa E. Catus, w prospekcie występują określone *essentialia negotii* umowy deweloperskiej (niekoniecznie wszystkie, lecz te, które są wymagane ustawowo), co spełnia warunek z art. 66 k.c., jednakże celem prospektu jest informowanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy o szeregu czynników faktycznych i prawnych, które mają wpłynąć na jej decyzję o związaniu się umową, bez przejawiania w nim woli dewelopera odnośnie do zawarcia umowy⁴. Co więcej, jednym z formalnych kryteriów przesądzających o braku możliwości uznania prospektu informacyjnego za ofertę jest wymóg zawarcia umowy deweloperskiej w formie szczególnej – aktu notarialnego. Jak wskazuje B. Gliniecki, rzutuje to na formę przedstawienia i przyjęcia oferty w taki sposób, by czynności te wywoływały skutek prawny w postaci zawarcia umowy. Brak złożenia i przyjęcia oferty w szczególnej formie (w tym przypadku w formie aktu notarialnego) wiąże się z brakiem możliwości skutecznego domagania się przez nabywcę zawarcia umowy na warunkach przedstawionych w prospekcie. Sporządzenie prospektu informacyjnego w zwykłej formie pisemnej, która jest formą przewidzianą ustawowo do tego rodzaju czynności, skutecznie zamyka nabywcy drogę np. do domagania się zawarcia umowy przewidującej cenę lokalu lub domu, tożsamą z ceną określoną w prospekcie⁵.

3. Sporządzenie i doręczenie prospektu informacyjnego

W myśl art. 17 ust. 1 u.o.p.n. deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, obowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spełnienie tego obowiązku w odpowiednim czasie wymaga zatem dokładnego określenia momentu rozpoczęcia sprzedaży. Kwestię tę reguluje art. 3 ust. 10 u.o.p.n., definiując rozpoczęcie sprzedaży jako podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości rozumie się przekazanie komunikatu językowego do nieokreślonego kręgu adresatów, że deweloper oferuje lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego⁶. Nie chodzi więc *de facto* o czynność sprzedaży w świetle regulacji prawnej, ale o reklamy, ogłoszenia w dowolnej formie umieszczone w dowolnych środkach masowego przekazu, informujące o rozpoczęciu

⁴ E. Catus, *Rola prospektu informacyjnego przy zawieraniu umów z deweloperem*, [w:] M. Sadowski, M. Spychalska, K. Sadowa (red.), *Z badań nad prawem i administracją*, Wrocław 2014, s. 259.

⁵ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, LEX, Warszawa 2012, art. 17.

⁶ T. Czech, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. 2, LEX, Warszawa 2018, art. 3.

oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych i gotowość zawarcia umów dotyczących ich zbycia przez dewelopera w ramach konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego⁷. Należy przy tym pamiętać, iż takie zachowanie ze strony dewelopera poczytuje się za zaproszenie do zawarcia umowy zgodnie z art. 71 k.c., nie zaś za ofertę w rozumieniu art. 66 k.c., co zostało również wyjaśnione we wcześniejszych rozważaniach.

Zgodnie z art. 3 ust. 6 u.o.p.n. deweloper może zdecydować o podzieleniu przedsięwzięcia deweloperskiego na poszczególne etapy (nazwane przez ustawę zadaniami inwestycyjnymi), wówczas całe przedsięwzięcie deweloperskie składa się z kilku zadań inwestycyjnych, obejmujących wybudowanie jednego lub kilku budynków, które zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną. W związku z wyodrębnieniem zadań inwestycyjnych w ramach przedsięwzięcia, zgodnie z art. 17 ust. 2 u.o.p.n. pojawia się konieczność sporządzenia prospektów informacyjnych dla poszczególnych zadań, co oznacza, iż dla każdego z zadań należy sporządzić odrębny prospekt informacyjny. Deweloper nie ma zatem możliwości wyboru między sporządzeniem prospektu informacyjnego dla całego przedsięwzięcia bądź jedynie dla zadania inwestycyjnego – art. 17 ust. 2 stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 17 ust. 1, co stanowi podstawę prawną obowiązku sporządzenia prospektu dla zadania inwestycyjnego⁸.

Deweloper zobowiązany jest doręczyć prospekt informacyjny wraz z załącznikami osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej na jej żądanie. Obowiązek ten powstaje z momentem zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną, które może być wyrażone w dowolnej formie zgodnie z art. 60 k.c. Osoba zainteresowana może zatem wyrazić wolę zarówno w formie pisemnej, ustnej, jak i w postaci elektronicznej. Jak słusznie zauważa B. Gliniecki, bezwzględny obowiązek dewelopera jest sporządzenie prospektu, natomiast doręczenie jest obowiązkowe, o ile nabywca wyraził wolę zapoznania się z prospektem informacyjnym – możliwa i prawnie dopuszczalna jest zatem sytuacja, w której nabywca decyduje się na zawarcie umowy deweloperskiej bez zapoznania się z prospektem informacyjnym⁹.

Doręczenie prospektu informacyjnego powinno odbyć się w sposób jak najbardziej korzystny dla osoby zainteresowanej – potencjalnego nabywcy, dlatego przewidywane bariery zostały przez ustawodawcę zablokowane wymogiem bezpłatnego doręczenia prospektu, który umieszczony będzie na trwałym nośniku informacji¹⁰. Ustawodawca

⁷ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 3.

⁸ I. Kredzińska, [w:] I. Kredzińska (red.), *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, wyd. 1, Wrocław 2013, s. 216-217, Nb. 682 i n.

⁹ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 18.

¹⁰ *Ibidem*.

zdefiniował w art. 3 ust. 9 u.o.p.n. trwałą nośnik informacji jako „materiał lub urządzenie umożliwiające przechowywanie przez czas niezbędny, wynikający z charakteru informacji oraz celu ich sporządzenia lub przekazania, zawartych na nim informacji w sposób uniemożliwiający ich zmianę lub pozwalający na odtworzenie informacji w wersji i formie, w jakiej zostały sporządzone lub przekazane”. Za trwałą nośnik informacji uznany może być zarówno dokument w formie papierowej, jak i nośnik elektroniczny, zwłaszcza dyski twarde, płyty CD i DVD, karty pamięci, przenośna pamięć USB, ale nie będzie nim strona internetowa w postaci hiperłącza, odnośnika (nie jest ani materiałem, ani urządzeniem, które można dostarczyć nabywcy)¹¹. Należy pamiętać, iż w świetle prawa nabywcy do uzyskania informacji przedkontraktowej w sposób jak najdogodniejszy doręczenie nośnika, który uniemożliwia przeciętnemu odbiorcy działającemu w zwykłych warunkach na dostęp do treści, np. nośnik elektroniczny wymaga użycia specjalnego urządzenia, innego niż zazwyczaj posiadane w gospodarstwie domowym, przygotowanego w niestandardowym formacie, wymagającego użycia specjalistycznego, zazwyczaj odpłatnego oprogramowania, nie będzie spełniało przesłanek z art. 18 ust. 2 u.o.p.n.¹² Jeśli zaś chodzi o kwestię nieodpłatności doręczenia prospektu informacyjnego potencjalnemu nabywcy, brzmienie art. 18 ust. 2 u.o.p.n. należy interpretować szeroko. Pomimo literalnego brzmienia przepisu, wskazującego na nieodpłatność samej czynności dostarczenia prospektu nabywcy, z uwagi na wykładnię celowościową, zgodnie z którą obarczanie zainteresowanego dodatkowymi kosztami mogłoby istotnie ograniczyć jego prawo do informacji przedkontraktowej, należy przyjąć, iż również koszty wytworzenia informacji, ich przetworzenie oraz koszt zakupu ich nośnika obciążają dewelopera i niedopuszczalne jest przerzucanie ich na konsumenta. W związku z powyższym słuszne jest zakwalifikowanie potencjalnego świadczenia pieniężnego pobranego przez dewelopera w związku z przygotowaniem i dostarczeniem prospektu informacyjnego nabywcy za nienależne w myśl art. 410 § 2 k.c.¹³

Kwestia podmiotu dokonującego wyboru rodzaju trwałego nośnika informacji nie została przez ustawodawcę uregulowana, jednak w praktyce najczęściej deweloper decyduje o rodzaju nośnika, jaki dostarczany jest zainteresowanemu. W związku z tak wykształconą praktyką istotną rolę pełni obowiązek dewelopera z art. 18 ust. 3 u.o.p.n., czyli konieczność udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa na wyraźne żądanie osoby zainteresowanej. Przepis ten poniekąd nakłada na dewelopera obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego w formie pisemnej i zapewnienia jego dostępności w lokalu przedsiębiorstwa,

¹¹ B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 327.

¹² B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 18.

¹³ B. Gliniecki, *Umowa deweloperska...*, s. 327-328.

choć przyjęto stosowanie innej formy nośnika informacji¹⁴. Obowiązek ten realizowany jest najczęściej poprzez udostępnienie papierowych wersji prospektów informacyjnych w miejscu, w którym deweloper prowadzi sprzedaż w ramach danego przedsięwzięcia (tzw. biuro sprzedaży) w zwykłych godzinach, w których lokal jest otwarty. Stanowisko doktryny w kwestii słuszności obowiązywania omawianego przepisu jest podzielone. T. Czech nie znajduje uzasadnienia dla obowiązywania takiej praktyki, biorąc pod uwagę zwłaszcza powszechność komunikacji elektronicznej, natomiast B. Gliniecki zwraca uwagę na potencjalne trudności, jakie mogą wystąpić w wyniku przekazania prospektu w innej formie niż papierowa, uznając rozwiązanie przewidziane przez ustawodawcę za słuszne¹⁵. Biorąc pod uwagę powyższe, uważam, że obowiązek wynikający z art. 18 ust. 3 u.o.p.n. jest istotnym środkiem ochronnym dla stron zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, chroniącym zwłaszcza pozycję kontraktową osób starszych, nieposiadających dostępu do nowej, zaawansowanej technologii, jednocześnie nie stanowiąc nadmiernego obciążenia organizacyjnego i finansowego dla dewelopera.

Deweloper, oprócz prospektu informacyjnego, obowiązany jest również doręczyć załączniki do prospektu, które wymienia wzór prospektu informacyjnego stanowiący załącznik do Ustawy z dnia 16 września 2011 r. – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W przypadku domu jednorodzinnego jest to wzór umowy deweloperskiej, natomiast do lokalu mieszkalnego – rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu oraz wzór umowy deweloperskiej. Nałożenie na dewelopera obowiązku doręczenia wzoru umowy deweloperskiej nie jest tożsame z koniecznością dostarczenia potencjalnemu nabywcy projektu umowy deweloperskiej. Ten ostatni jest już bowiem finalnym projektem aktu notarialnego, z którym nabywca ma styczność zwykle bezpośrednio przed zawarciem właściwej umowy deweloperskiej¹⁶. Wzór umowy deweloperskiej doręczany jest nabywcy obowiązkowo, stanowi on zatwierdzony uprzednio przez dewelopera zbiór postanowień, zazwyczaj wymagających uzupełnienia o odpowiednie dane oraz doprecyzowania treści.

4. Treść prospektu informacyjnego

Zakres informacji, które deweloper powinien zawrzeć w prospekcie, zarówno dotyczących sytuacji dewelopera, jak i określonego przedsięwzięcia deweloperskiego

¹⁴ A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, LEX, Warszawa 2012, art. 18.

¹⁵ T. Czech, *op. cit.*, art. 18, odmiennie B. Gliniecki, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. VI B. *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Legalis, Warszawa 2019, art. 18.

¹⁶ B. Gliniecki, *Ustawa o ochronie...*, art. 18.

i konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jest stosunkowo szeroki. Biorąc pod uwagę obszerność treści prospektu i fakt, iż załącznik do ustawy deweloperskiej stanowiący wzór prospektu informacyjnego prezentuje w skondensowanej formie wszystkie wymagane elementy prospektu informacyjnego, w niniejszym opracowaniu przedstawię problematykę części tych zagadnień, zwięźle omawiając ogólny zarys treści prospektu. Prospekt informacyjny sporządza się na podstawie wzoru załączonego do ustawy deweloperskiej, przedstawiającego poszczególne części zagadnień w formie tabelarycznej. Dozwolone jest zarówno korzystanie z przedstawionego we wzorze układu graficznego, jak i odejście od niego i przedstawienie wymaganych informacji w innej formie, o ile będą one przejrzyste dla potencjalnego nabywcy, co podkreśla także zawarte w przepisie art. 20 ust. 1 u.o.p.n. sformułowanie obowiązku przekazania informacji jedynie w zakresie, a nie w formie wynikającej z ustawowego wzoru¹⁷. Prospekt informacyjny składa się z dwóch części – ogólnej i indywidualnej. Część ogólna przedstawia dane dotyczące dewelopera, jego doświadczenia, przedsięwzięcia deweloperskiego i nieruchomości, jakiej dotyczy dane przedsięwzięcie, natomiast część indywidualna obejmuje zestawienie danych dotyczących konkretnego lokalu lub domu jednorodzinnego.

Pierwsza część prospektu informacyjnego rozpoczyna się od przedstawienia podstawowych danych dotyczących dewelopera, takich jak np. forma prawna, nr KRS, NIP, REGON, adres. Druga część prezentuje dotychczasowe doświadczenie dewelopera, przedstawiając trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, o ile deweloper pomyślnie ukończył taką liczbę przedsięwzięć. W przypadku gdy deweloper ukończył więcej niż trzy przedsięwzięcia, przedstawia trzy wybrane przez siebie przedsięwzięcia, zawsze musi jednak zawrzeć informację o ostatnim z nich¹⁸. W praktyce deweloperskiej kwestia doświadczenia dewelopera stanowi problem szczególnie dla podmiotów realizujących inwestycje jako spółki celowe. Spółka taka, będąca częścią struktury grupy kapitałowej, realizuje określone przedsięwzięcie samodzielnie, a praktyka ta zauważalna jest zwłaszcza w odniesieniu do dużych inwestycji, realizowanych przez deweloperów o wysokim kapitale zakładowym i ugruntowanej pozycji na rynku¹⁹. W związku z brakiem odpowiednich regulacji w tego typu przypadkach pojawia się wątpliwość, czy spółka taka będzie mogła się wykazać doświadczeniem, jakie *de facto* wynika z realizacji przedsięwzięć przez spółkę-matkę lub inną spółkę z grupy. Zdaniem B. Szczytowskiej sytuacja taka nie narusza przepisów ustawy, o ile informacja o realizacji przedsięwzięcia przez

¹⁷ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 20.

¹⁸ T. Czech, *op. cit.*, art. 20.

¹⁹ Ł. Dubicki, F. Maciejewski, G. Kukowka, *Analiza funkcjonowania Ustawy deweloperskiej wraz z oceną planowanych zmian legislacyjnych*, 2014, s. 8, http://dwadwokaci.com/assets/publikacje/PWD_Funkcjonowanie_Ustawy_deweloperskiej_i_ocena_planowanych_zmian_legislacyjnych.pdf [dostęp: 10.11.2019].

inną powiazaną spółkę zostanie wyraźnie zaakcentowana w prospekcie²⁰. Działania polegające na „zapożyczeniu” doświadczenia przez spółki celowe są na rynku deweloperskim dość powszechne, zwłaszcza że podmioty te korzystają najczęściej z potencjału i zasobów ludzkich spółki macierzystej, na podstawie umów zawieranych w ramach grupy kapitałowej, co jednak nie zmienia faktu, iż zachowanie takie stoi w sprzeczności z ścisłym brzmieniem ustawy (szczególnie przywołanymi we wcześniejszej części prospektu danymi podmiotu)²¹. W związku z brakiem jednolitego stanowiska właściwy wydaje się postulat uregulowania tego zagadnienia w ustawie poprzez umożliwienie spółkom celowym powoływania się na doświadczenie spółek dominujących. Postulat ten należy uzasadnić przede wszystkim rolą, jaką pełni doświadczenie dewelopera w procesie sprzedaży, a także negatywnymi skutkami braku możliwości wykazania się historią przedsięwzięć, wpływającymi na wiarygodność podmiotu²². Kolejnym elementem prospektu informacyjnego wymagającym interwencji ustawodawcy jest wymóg umieszczenia informacji o prowadzonym przeciwko deweloperowi postępowaniu egzekucyjnym na kwotę przekraczającą 100 000 zł. Przede wszystkim w związku z koniecznością ujawnienia występowania dewelopera jako dłużnika pojawia się pytanie: co należy rozumieć przez pojęcie „prowadzenia postępowania egzekucyjnego”? I. Kredzińska podkreśla doktrynalną różnicę pomiędzy wszczęciem egzekucji a wszczęciem tzw. właściwego postępowania egzekucyjnego, wskazując, iż dopiero w momencie wszczęcia egzekucji, czyli dokonania pierwszej czynności egzekucyjnej i otrzymania przez dłużnika zawiadomienia o wszczęciu egzekucji, deweloper powinien umieścić w prospekcie informację o toczącym się postępowaniu²³. Brak jednoznacznego wskazania okresu prowadzonych postępowań, zobowiązujący dewelopera do umieszczenia informacji o wszystkich prowadzonych postępowaniach przekraczających ustawowo określoną kwotę, należy uznać za kolejny mankament ustawy, mogący wywołać w potencjalnym nabywcy błędne przekonanie o wiarygodności dewelopera w chwili zawierania umowy²⁴. Z kolei jeśli przyjmuje się, że intencją ustawodawcy w kreowaniu wyżej wymienionego obowiązku informacyjnego była realna ochrona nabywców, należałoby również uwzględnić pominięty przez ustawodawcę obowiązek ujawniania toczących się postępowań zabezpieczających, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową

²⁰ B. Szczytowska, [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska (red.), *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, LEX, Warszawa 2012, art. 18.

²¹ Ł. Dubicki, F. Maciejewski, G. Kukowka, *op. cit.*, s. 32.

²² E. Catus, *op. cit.*, s. 264.

²³ I. Kredzińska, *op. cit.*, s. 237 i n.

²⁴ E. Catus, *op. cit.*, s. 264.

dewelопера w najbliższej przyszłości²⁵. Ostatni element części ogólnej prospektu tworzą informacje dotyczące gruntu i budynku, jakie obejmują dane przedsięwzięcie deweloperskie, np. numer działki ewidencyjnej, księgi wieczystej, obciążenia hipoteczne nieruchomości, pozwolenie na budowę (z informacją o ostateczności lub zaskarżeniu), opis przedsięwzięcia deweloperskiego, plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek. Ten ostatni w szczególności może wywoływać wątpliwości interpretacyjne, zwłaszcza w kwestii pojęcia działek sąsiadujących. Zgodnie z orzecznictwem przez nieruchomości sąsiednie należy rozumieć nie tylko działki gruntu bezpośrednio graniczące ze sobą, ale także nieruchomości, które choć nie posiadają wspólnej granicy, pozostają w zasięgu swoich wpływów lub w związku gospodarczym. O interesie prawnym właścicieli nie decyduje bowiem fakt, iż dwie działki ze sobą bezpośrednio graniczą, lecz to, że jedna z nich znajduje się w strefie oddziaływania inwestycji lokalizowanej na drugiej działce²⁶. Samodzielne zaklasyfikowanie działki przez dewelopera nie jest jednak prostym zadaniem, biorąc pod uwagę często występujące zmiany oceny orzeczeń w tych sprawach przez NSA, co dodatkowo podwyższa ryzyko odpowiedzialności karnej dewelopera za podanie nieprawdziwych informacji w prospekcie informacyjnym²⁷. Zgodnie z literalnym brzmieniem ustawy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”. Takie rozwiązanie wydaje się nieproporcjonalne do przypadku, w którym w razie istnienia takiego planu ustawodawca nakłada na dewelopera szereg uciążliwych obowiązków²⁸. Jednak największe problemy praktyczne rodzi obowiązek podania informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach na temat przewidzianych inwestycji w promieniu 1 kilometra, licząc od granic nieruchomości. Przede wszystkim otwarty katalog informacji (wzór prospektu wymienia jedynie przykładowe inwestycje – m.in. informacje o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych, innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach) należy ocenić negatywnie ze względu na niedookreślony, nadmiernie szeroki zakres obowiązków nałożonych na dewelopera²⁹. Stosowanie tego rodzaju nieostrych określeń w normach odnoszących się do sporządzenia dokumentu, który ze swej istoty powinien mieć charakter szczegółowy, techniczny i precyzyjny stanowi niewłaściwą praktykę legislacyjną³⁰. Taki stan prawny daje nabywcy niemal nieograniczone

²⁵ A. Wierzchowska, *Myślę, więc jestem, czyli tworzy prospekt informacyjny*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 4, s. 5.

²⁶ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2008 r., II OSK 467/07, LEX nr 466155.

²⁷ A. Wierzchowska, *Myślę, więc jestem...*, s. 7.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ I. Kredzińska, *op. cit.*, s. 247.

³⁰ Ł. Dubicki, F. Maciejewski, G. Kukowka, *op. cit.*, s. 26.

prawo do kwestionowania informacji lub ich braku, przez co umożliwi realizację prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej w złej wierze³¹. Spośród informacji dotyczących budynku, jakie deweloper obowiązany jest przedstawić, podejrzenie wzbudza obowiązek przedstawienia zamierzonego sposobu i procentowego udziału źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego z określeniem formy posiadanych środków i instytucji finansującej kredyt. Informacje tego rodzaju mają charakter poufny, stanowiąc w istocie tajemnicę przedsiębiorstwa, zwłaszcza ze względu na możliwość uzyskania przez konkurencyjnych przedsiębiorców wyżej wymienionych informacji i obliczenia chociaż szacunkowej rentowności przedsięwzięcia³². Należałoby więc rozważyć, czy ochrona potencjalnych nabywców pozwala na tak dalekie naruszenie interesów dewelopera, zaburzające zasadę wolności działalności gospodarczej³³. W części ogólnej prospektu należy również przedstawić warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej. Chodzi tutaj o przedstawienie zasad wynikających z art. 29 oraz art. 31 ust. 1 u.o.p.n., przy tym przyjmuje się, że do spełnienia powyższego wymagania wystarczy przytoczyć *in extenso* treść wyżej wymienionych przepisów, natomiast w przypadku zamieszczenia we wzorze umowy deweloperskiej postanowień dotyczących umownego prawa odstąpienia należy również w prospekcie zawrzeć te postanowienia³⁴.

Część indywidualna prospektu informacyjnego przedstawia szczegółowe dane dotyczące konkretnego lokalu lub domu jednorodzinnego, m.in. cenę m² powierzchni lokalu/domu, określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal mieszkalny (np. liczba kondygnacji, liczba lokali w budynku, liczba miejsc garażowych i postojowych, standard i technologia wykonania), określenie powierzchni i układu pomieszczeń. Z przedstawionych powyżej przykładów informacji dotyczących już konkretnego lokalu lub domu jednorodzinnego, które deweloper musi przedstawić w prospekcie, warto zastanowić się na sensie wymogu podawania ceny uzależnionej od powierzchni lokalu lub domu. Z praktycznego punktu widzenia należy mieć na uwadze, że finalna cena nabycia lokalu lub domu jednorodzinnego uzależniona jest również od innych czynników, warto więc podać dodatkowo warunki jej ewentualnej modyfikacji (np. z powodu zmiany stawki podatku VAT lub wybudowania lokalu o innej powierzchni)³⁵. Obliczenie ostatecznej wysokości ceny nabycia oprócz powierzchni samego lokalu obejmuje również powierzchnię tzw. pomieszczeń przynależnych, np. pomieszczeń gospodarczych, piwnicy, istotne

³¹ I. Kredzińska, *op. cit.*, s. 247.

³² A. Wierzchowska, *Zamach na... Prezydent podpisał tzw. ustawę deweloperską*, „Nieruchomości i Prawo”, 2011, nr 1, s. 7.

³³ *Ibidem*.

³⁴ T. Czech, *op. cit.*, art. 20.

³⁵ Ł. Dubicki, F. Maciejewski, G. Kukowka, *op. cit.*, s. 32.

jest także prawo do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości przyznane w ramach podziału *quod usum*, np. ogródka czy miejsca postojowego³⁶. W doktrynie zdecydowanie dominuje pogląd, zgodnie z którym nabywca powinien z prospektu uzyskać informację o całkowitych kosztach przyszłego nabycia lokalu lub domu jednorodzinnego – przyjmuje go T. Czech, a także A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka³⁷.

Kwestię problematyczną stanowi również postanowienie ustawy uznające prospekt informacyjny wraz z załącznikami za integralną część umowy deweloperskiej. Powstałe na tym tle pytanie, czy prospekt informacyjny jest jednocześnie częścią umowy deweloperskiej w sensie technicznym, formalnym, czy jedynie czysto prawnym. B. Gliniecki uważa, że prospekt informacyjny wraz z załącznikami jako część umowy deweloperskiej stanowi załącznik do aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy deweloperskiej, jednak brak prospektu w formie załącznika do umowy deweloperskiej nie przesądza o jej nieważności³⁸. Zdaniem I. Kredzińskiej powoływany przepis ustawy określa prospekt informacyjny wraz z załącznikami, a także umową deweloperską jako podstawę jednego stosunku cywilnoprawnego między nabywcą a deweloperem, co oznacza, iż oba te dokumenty kreują treść stosunku zaistniałego pomiędzy stronami³⁹. Autorka przytoczonego poglądu przyjmuje przy tym, że prospekt nie musi stanowić załącznika do aktu notarialnego, w postaci którego zawierana jest umowa deweloperska, a to ze względu na charakter tego dokumentu, jako dotyczącego etapu przedkontraktowego – nie można rozszerzyć obowiązku sporządzenia i doręczenia prospektu informacyjnego na konieczność załączania go do aktu notarialnego zawierającego umowę deweloperską, poza tym do umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 15 u.o.p.n. załącza się oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, co stanowi już wystarczające potwierdzenie wykonania obowiązku przedkontraktowego i niezasadne wydaje się ponowne dołączanie prospektu wraz z załącznikami do umowy deweloperskiej⁴⁰. Integralność prawna umowy, pomimo odrębności dokumentów składających się na całość jej treści, została także zaakceptowana przez orzecznictwo Sądu Najwyższego – zgodnie z wyrokiem z 20 stycznia 2012 r. można mówić o dokumencie zintegrowanym, gdy sama treść dokumentu wyrażająca objęte nim oświadczenie woli wskazuje na sposób powiązania poszczególnych części dokumentu jako całości, nie jest jednak konieczne fizyczne połączenie części dokumentu⁴¹.

³⁶ A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 20.

³⁷ T. Czech, *op. cit.*, art. 20, podobnie A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 20.

³⁸ B. Gliniecki, *Ustawa o ochronie...*, art. 20.

³⁹ I. Kredzińska, *op. cit.*, s. 234.

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2012 r., I CSK 373/11, LEX nr 1129074.

5. Zmiany informacji w prospekcie

Proces inwestycyjny cechuje się dużą dynamicznością, w trakcie każdego przedsięwzięcia inwestycyjnego możliwe jest występowanie wielu zmian, powstaje konieczność przekształcania pierwotnych założeń. Potencjalny nabywca lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie powinien być takimi okolicznościami dezorientowany. Zmiana warunków umowy lub sytuacji dewelopera powinna dotrzeć do nabywcy w taki sposób, aby mógł on swobodnie się z nią zapoznać, nie będąc przy tym ograniczony czasem lub formą przekazywanej informacji. Celem uwzględnienia powyższych założeń ustawodawca zdecydował się nałożyć na dewelopera obowiązek informacyjny związany ze zmianami w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, regulując tę kwestię w art. 19 u.o.p.n. Zgodnie z ustępem 1 wyżej wymienionego przepisu każda zmiana informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach wymaga doręczenia przez dewelopera aneksu do prospektu lub zmiany załącznika bądź nowego prospektu lub nowego załącznika, zawierającego wyraźnie wskazaną, wyróżnioną zmianę. Co istotne, obowiązek ten uważa się za spełniony, jeśli zachowana została tożsama forma trwałego nośnika informacji, która wykorzystana była przy doręczeniu pierwotnego prospektu lub załącznika, a na odejście od tej zasady zezwala jedynie wyraźna uprzednia zgoda osoby zainteresowanej. Jak podkreśla B. Gliniecki, sformułowanie „wyraźne wyrażenie zgody” stanowczo sprzeciwia się uznawaniu za taką dorozumianą zgodę, np. przez samo przyjęcie aktualizacji prospektu⁴². Konieczne jest więc oświadczenie woli nabywcy złożone deweloperowi w dowolnej formie jeszcze przed dostarczeniem zmienionych informacji. Czas, w którym deweloper powinien wywiązać się z przedstawionego powyżej obowiązku, nie został precyzyjnie określony. Wprawdzie ustawodawca w pierwotnym, poselskim projekcie ustawy o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych przewidywał 7-dniowy termin doręczenia prospektu informacyjnego przed zawarciem umowy deweloperskiej⁴³, jednak zgodnie z brzmieniem finalnie przyjętego przepisu wystarczy, że będzie to czas umożliwiający zapoznanie się z treścią zmian przed zawarciem umowy deweloperskiej. Enigmatyczne brzmienie przepisu pozostawia szerokie pole do interpretacji jego przesłanek, przyjmuje się jednak, że czas ten powinien być dostosowany do zakresu informacji, które ulegają zmianie, przede wszystkim różnicując sytuacje, w których informacja o drobnych zmianach dopuszczalna jest w krótkim czasie przed zawarciem

⁴² B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 19.

⁴³ Poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 9 czerwca 2011 r., [http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/EAB95598CB0B512FC12578B900458544/\\$file/4349.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/EAB95598CB0B512FC12578B900458544/$file/4349.pdf) [dostęp: 10.11.2019].

umowy, ale o kluczowych zmianach, wpływających na sytuację nabywcy nie powinno się informować np. tuż przed podpisaniem aktu notarialnego w kancelarii⁴⁴.

6. Naruszenie obowiązków przedkontraktowych przez dewelopera

W razie niewykonania obowiązków w zakresie sporządzenia i doręczenia prospektu informacyjnego lub wadliwego jego wykonania ustawodawca przewidział uprawnienie po stronie nabywcy, jakim jest możliwość odstąpienia od umowy w ściśle określonych przypadkach, ponadto deweloperowi może grozić również odpowiedzialność karna. Uregulowane w art. 22 u.o.p.n. uprawnienie nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej jest oświadczeniem woli składanym deweloperowi w ciągu 30 dni od dnia jej zawarcia. Nabywcy przysługuje powołane wyżej prawo w przypadku niezgodności informacji zawartych w umowie deweloperskiej z informacjami w prospekcie lub jego załącznikach, a także gdy informacje zawarte w prospekcie lub w załącznikach są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w chwili podpisywania umowy deweloperskiej. Co istotne, kluczowy jest tu moment zawarcia umowy, nieistotny natomiast będzie fakt, że dane te stały się nieprawdziwe już po zawarciu umowy, jeśli tylko w dniu zawarcia umowy były zgodne z prawdą⁴⁵. W przypadku zupełnego niewywiązania się z omawianego obowiązku przedkontraktowego, tj. niedostarczenia prospektu wraz z załącznikami, ewentualnie doręczenia go bez zachowania wymogu umieszczenia informacji na odpowiednim trwałym nośniku informacji, doręczenia uniemożliwiającego zapoznanie się z informacjami lub zmianami w odpowiednim czasie, a także w przypadku doręczenia prospektu nieuwzględniającego wszystkich wymaganych ustawowo informacji (nawet gdy deweloper pominie chociażby jedną informację), również będzie nabywcy przysługiwać prawo do odstąpienia od zawartej umowy deweloperskiej⁴⁶. Odpowiedzialność karna za niesporządzenie prospektu informacyjnego wbrew postanowieniom ustawy ciąży nie tylko na deweloperze, ale także na jego pracowniku lub innej osobie obowiązanej do sporządzenia prospektu. Czyn ten, stypizowany w art. 32 u.o.p.n., jest wykroczeniem, za które przewidziana jest kara grzywny. Pojęcie pracownika jako sprawcy wykroczenia należy odnosić nie tylko do osoby zatrudnionej na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy⁴⁷, ale także zatrudnienia na podstawie umowy o dzieło, umowy zlecenia itp., o ile jego treść zobowiązuje te osoby do sporządzenia prospektu informacyjnego. Natomiast w przypadku, gdy deweloper nie wyznaczył osoby

⁴⁴ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, art. 19.

⁴⁵ E. Całus, *op. cit.*, s. 270.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2019 r. poz. 1040).

odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu informacyjnego, sam podlega przewidzianej w tym przepisie odpowiedzialności⁴⁸. Kolejny przepis karny ustawy deweloperskiej (art. 33 u.o.p.n.), sankcjonujący podanie nieprawdziwych informacji lub zatajenie prawdziwych informacji w prospekcie deweloperskim, jest występkiem, tj. przestępstwem, podlegającym grzywnie, karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do lat 2. Sprawcą przestępstwa może być zarówno deweloper, jak i osoby, które są odpowiedzialne za przygotowanie prospektu w myśl art. 32 ust. 1 u.o.p.n.⁴⁹ Podanie nieprawdy w rozumieniu ww. przepisu oprócz podania nieistniejących okoliczności może również polegać na ich przeinaczeniu. Kuriozalne jest zestawienie art. 32 oraz 33 u.o.p.n., gdyż zagrożenie ustawowe pozwala przyjąć, że niekiedy korzystniejsze dla dewelopera jest niesporządzenie prospektu informacyjnego w ogóle, za co zostanie on ukarany grzywną, niż nierzetelne przygotowanie prospektu, pomijające lub przeinaczające informacje, za które grozi już kara pozbawienia wolności do lat 2 lub, w przypadku zakwalifikowania działania dewelopera jako usiłowanie oszustwa – nawet do 10 lat pozbawienia wolności⁵⁰.

7. Uwagi końcowe

Dokonując oceny każdej instytucji prawnej, należy zastanowić się, czy intencje i sama idea ustawodawcy w wykreowaniu danej normy były słuszne, a także czy obecna konstrukcja prawna pozwala na sprawne funkcjonowanie takiej instytucji w systemie. Z pewnością stworzenie tego rodzaju obowiązku przedkontraktowego, jakim jest konieczność sporządzenia informacji według określonego ustawowo wzoru i dostarczenie ich na życzenie osoby zainteresowanej sprzyja zniesieniu nierównowagi w pozycji kontraktowej stron, co dodatkowo ułatwiają przyznane nabywcy uprawnienia odstąpienia od umowy deweloperskiej na dalszym etapie stosunku prawnego.

Nietrudno jednak zauważyć, że ustawa o ochronie praw nabywcy lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych miejscami zdaje się odbiegać od standardów poprawności legislacyjnej, co szczególnie przejawia się w wielu wątpliwościach i problemach związanych z interpretacją wymogów dotyczących treści prospektu informacyjnego. Załączony do ustawy wzór prospektu pozostawia wiele niedopowiedzianych kwestii, a w razie uznania informacji przedstawionych w prospekcie za nieprawdziwe lub przeinaczone (co ze względu na trudności w interpretacji niektórych sformułowań może się zdarzyć nawet nieumyślnie), deweloperowi lub osobie odpowiedzialnej za przygotowanie prospektu grozi odpowiedzialność karna.

⁴⁸ B. Gliniecki, *Ustawa o ochronie...*, art. 32.

⁴⁹ *Ibidem*, art. 33.

⁵⁰ P. Kruszyński, [w:] I. Kredzińska (red.), *op. cit.*, s. 348.

Analizując treść ustawy i załączonego do niej wzoru prospektu informacyjnego, można odnieść wrażenie, że ustawodawca mając na uwadze jak najskuteczniejszą ochronę przyszłego nabywcy i zapewnienie mu wszelkich niezbędnych wiadomości co do stanu prawnego i faktycznego kontrahenta oraz nieruchomości będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, umniejszył jednocześnie wagę interesów dewelopera i pominął jego ochronę jako występującego na rynku przedsiębiorcy, którego należy chronić przed nieuczciwymi praktykami (zwłaszcza obowiązek przedstawienia zamierzonego sposobu i procentowego udziału źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego). Z licznych postulatów *de lege ferenda* za kluczowe uznałabym uregulowanie kwestii powoływania się na „doświadczenie” spółek powiązanych przez spółki celowe (przede wszystkim ze względów praktycznych – praktyka taka jest już rozpowszechniona, jednak w dalszym ciągu nie jest ona zgodna z literą prawa) oraz doprecyzowanie, co ustawodawca rozumie przez informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, ze względu na konsekwencje, jakie można ponieść za nieprawidłowe podanie powyższych danych w prospekcie (notabene, ze względu na trudności związane z ustaleniem owych inwestycji, wśród deweloperów wykształciła się już tendencja do zlecenia przygotowania całych prospektów bądź jedynie wyżej wspomnianych informacji przez specjalistyczne podmioty, na których według umowy ciąży również odpowiedzialność za podane informacje).

Podsumowując, w celu uporządkowania instytucji prospektu informacyjnego i uczynienia go bardziej przejrzystym, a co za tym idzie – bezpieczniejszym zarówno dla przyszłych nabywców, jak i deweloperów, zalecane jest dokonanie odpowiednich prac legislacyjnych, dążących do zmiany postanowień budzących wątpliwości interpretacyjne.

Bibliografia

Źródła

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1805).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145).

Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2019 r., poz. 1040).

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2008 r., II OSK 467/07, LEX nr 466155.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2012 r., I CSK 373/11, LEX nr 1129074.

Literatura

- Burzak A., Okoń M., Pałka P., [w:] A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka (red.), *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, LEX, Warszawa 2012.
- Całus E., *Rola prospektu informacyjnego przy zawieraniu umów z deweloperem* [w:] M. Sadowski, M. Spsychalska, K. Sadowa (red.), *Z badań nad prawem i administracją*, Wrocław 2014.
- Czech T., *Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. 2, LEX, Warszawa 2018.
- Gliniecki B., *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012.
- Gliniecki B., *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, LEX, Warszawa 2012.
- Gliniecki B., *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, [w:] K. Osajda (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. VI B. *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 5, Legalis, Warszawa 2019.
- Kołac J., Wszolek J., *Specyfika prospektów informacyjnych jako środka ochrony konsumentów na przykładzie ustawy deweloperskiej oraz ustawy o timeshare*, „Rejent” 2012, nr 9.
- Kredzińska I., *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, wyd. 1, Wrocław 2013.
- Kruszyński P., [w:] I. Kredzińska (red.), *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, wyd. 1, Wrocław 2013.
- Szczytowska B., [w:] H. Ciepła, B. Szczytowska (red.) *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, LEX, Warszawa 2012.
- Wierzchowska A., *Myślę, więc jestem, czyli twórczy prospekt informacyjny*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 4.
- Wierzchowska A., *Zamach na... Prezydent podpisał tzw. ustawę deweloperską*, „Nieruchomości i Prawo” 2011, nr 1.

Internet

- Dubicki Ł., Maciejewski F., Kukowka G., *Analiza funkcjonowania Ustawy deweloperskiej wraz z oceną planowanych zmian legislacyjnych*, 2014, http://dwadwokaci.com/assets/publikacje/PWD_Funkcjonowanie_Ustawy_deweloperskiej_i_ocena_planowanych_zmian_legislacyjnych.pdf [dostęp: 10.11.2019].
- Poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 9 czerwca 2011 r. [http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/EAB95598CB0B512FC12578B900458544/\\$file/4349.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/EAB95598CB0B512FC12578B900458544/$file/4349.pdf) [dostęp: 10.11.2019].