

Rola prospektu informacyjnego przy zawieraniu umów z deweloperem

Słowa kluczowe: prospekt informacyjny, deweloper, przedsięwzięcie deweloperskie, lokal mieszkaniowy

Podążając za wspólnotowym (obecnie unijnym) nurtem rozwoju prawa konsumenckiego¹ ustawodawca polski postanowił w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nałożyć na deweloperów obowiązek proinformatywnych działań na etapie przedkontraktowym. Od dnia 29 kwietnia 2012 r. przedsiębiorcy zobowiązani są do przedstawiania nabywcom prospektu informacyjnego. Jego sporządzenie to najważniejszy przedkontraktowy obowiązek dewelopera i jeden z podstawowych instrumentów ochrony praw nabywców. Konsument z reguły nie dysponuje odpowiednim zasobem informacji dotyczących swojego kontrahenta, nie korzysta też z profesjonalnej pomocy prawnej przy zawieraniu umowy, dlatego prospekt jawi się jak środek, który zniweluje istniejącą dysproporcję w pozycji kontraktowej stron². Zapewnienie dostatecznego doinformowania na etapie przed podpisaniem umowy

1 K. Włodarska-Dziurzyńska, *Sankcje w prawie konsumenckim na przykładzie wybranych umów*, Warszawa 2006, s. 44 i n.

2 P. Mikłaszewicz, *Obowiązki informacyjne w umowach z udziałem konsumentów na tle prawa Unii Europejskiej*, Warszawa 2008, s. 56–58.

wydaje się niezwykle istotne w odniesieniu do umowy deweloperskiej ze względu na dotychczasową praktykę deweloperów. Nierzadko zdarzało się bowiem, że informacje dotyczące inwestycji deweloper przekazywał w formie ustnych zapewnień. W oparciu o przedstawione przez niego informacje klienci decydowali na związanie się umową, po czym te rzekome gwarancje nie znajdowały odzwierciedlenia w treści umowy zasadniczej, co często prowadziło do dużych rozbieżności między ostatecznym kształtem nieruchomości, a oczekiwaniami nabywcy³. Wobec tego prospekt informacyjny należy przede wszystkim postrzegać jako instrument dający nabywcy pewność otrzymania rezultatu umowy deweloperskiej zgodny z zapewnieniami przedsiębiorcy na etapie zawierania umowy. Prospekt informacyjny odgrywa też dużą rolę dla samego dewelopera. Wpływa on na ocenę jego wiarygodności w oczach potencjalnych klientów, przez co może skutkować wzrostem sprzedaży oferowanych nieruchomości i podniesieniem jego atrakcyjności na rynku. Podkreślić należy, że występowanie tego typu dokumentów informacyjnych, mających przeciwdziałać zjawisku asymetrii informacyjnej, nie jest zjawiskiem nowym. Podobne obowiązki jak w przy zawieraniu umowy deweloperskiej nakładane są na profesjonalistów w kontraktach typu timeshare⁴, czy w umowach o kredyt konsumencki⁵.

Charakter prawny

Przechodząc w dalszej części rozważań do treści prospektu należałoby się najpierw zastanowić nad tym jaki charakter prawny ma prospekt informacyjny. Czy doręczenie go potencjalnemu nabywcy jest ofertą w rozumieniu przepisu art. 66 KC, czy może zaproszeniem do zawarcia umowy z art. 71 KC. Zarówno w wyrokach Trybunału Sprawiedliwości Unii

3 B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 36.

4 Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370), która zastąpiła ustawę z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw kodeks cywilny, kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855); w której to także przewidywany był obowiązek sporządzenia prospektu.

5 Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. Nr 216, poz. 715).

Europejskiej, jak również w polskim orzecznictwie wyraźnie podkreśla się, że o klasyfikacji oferty decyduje nie jej nazwa, ale istotne elementy przesądzające o takim charakterze komunikatu handlowego. Z treści jaką nadał pojęciu oferty prawodawca unijny wynika, że chodzi tutaj o wiążącą propozycję, spełniającą wszystkie warunki stawiane ofercie handlowej, w tym wypadku kierowanej do konsumenta⁶.

Mimo, iż w prospekcie występują określone *essentialia negotii* umowy deweloperskiej (niekoniecznie wszystkie), to celem prospektu jest informowanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy o szeregu czynników faktycznych i prawnych, które mają wpłynąć na jej decyzję o związaniu się umową. Co istotne deweloper nie przejawia w nim swej woli odnośnie zawarcia umowy. Argumentem, który przemawia za faktem niemożności potraktowania prospektu jako oferty jest szczególna forma w jakiej umowa deweloperska musi być sporządzona, a mianowicie akt notarialny. Co wywołuje konieczność zarówno złożenia jak i przyjęcia oferty w tej formie. Prospekt natomiast jest sporządzany w zwykłej formie pisemnej⁷. Co nie pozostawia wątpliwości, prospekt nie zawiera klauzul umownych, a pewne informacje. Można go potraktować nie jako oświadczenie woli ale oświadczenie wiedzy, z którym związane są szczególne skutki prawne⁸. Trzeba też zwrócić uwagę, że prospekt może być jednocześnie dostarczany kilku osobom. Jeśli przyjąć, że jako oferta wiązałaby on dewelopera w stosunku do nich wszystkich, to mogłoby to prowadzić do absurdalnych skutków. Trudno się tu nie zgodzić z opinią, iż kiedy oświadczenie kierowane jest wobec kilku osób, a umowa może być zawarta tylko wobec niektórych, to nie można poczytywać tego jako oferty⁹. Powyżej przedstawione argumenty prowadzą do konkluzji, że prospekt należy

6 Dyrektywa 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotycząca nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającej dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady („dyrektywa o nieuczciwych praktykach handlowych”, Dz.U. L 149 z 11.6.2005).

7 B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012, s. 106.

8 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.

9 P. Machnikowski, E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 190.

uznać jako zaproszenie do zawarcia umowy, w myśl art. 71 KC. Takie zaklasyfikowanie prospektu jest jednak możliwe tylko do momentu zawarcia umowy. Po jej zawarciu prospekt staje się bowiem integralną częścią umowy. Wobec tego należałoby się zastanowić, czy prospekt nie posiada charakteru wzorca umownego. Jak już podkreślałam wcześniej prospekt pełni funkcje wyłącznie informacyjne, nie zawiera postanowień umownych, z tej też przyczyny nie będzie go można stypologizować jako wzorca umownego¹⁰. Jest on załącznikiem do umowy, stanowiącym integralną jej część, która precyzuje zobowiązania umowne dewelopera. Nie ma on natomiast samoistnego znaczenia prawnego, ponieważ gdyby umowa okazała się nieważna, prospekt nie posiadałby żadnego znaczenia prawnego¹¹. Podsumowując, doręczany potencjalnemu kontrahentowi dewelopera prospekt jest zaproszeniem do podjęcia negocjacji odnośnie umowy deweloperskiej, przy czym w dokumencie tym ściśle doprecyzowany jest przedmiot takich negocjacji¹². Zaś samo doręczenie prospektu informacyjnego nabywcy nie prowadzi do powstania stosunku zobowiązaniowego między deweloperem a jego potencjalnym kontrahentem, co jednak nie pozbawia prospektu jakiejkolwiek doniosłości prawnej. U.o.p.n wprowadza bowiem szereg konsekwencji prawnych związanych z niedopełnieniem obowiązków informacyjnych przez dewelopera, o czym będzie mowa w dalszej części artykułu.

Dostarczenie prospektu

Zgodnie z art. 17 u.o.p.n., deweloper rozpoczynający sprzedaż powinien dopełnić obowiązku sporządzenia prospektu informacyjnego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, a w przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia zadania inwestycyjnego dla tego zadania. Przez rozpoczęcie sprzedaży należy rozumieć podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Wydawać by się mogło, że dotyczy to deweloperów, którzy zaczęli

¹⁰ J. Kołacz, J. Wszolek, *Specyfika prospektów...*, s. 65.

¹¹ *Ibidem*, s. 66.

¹² T. Czech, *Ustawa deweloperska*, Warszawa 2013, s. 274–275.

sprzedaż po wejściu w życie ustawy, z tym że wprost z art. 38 wynika, że dotyczy to inwestycji, co do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed wejściem w życie ustawy (przepis ten dotyczy zamieszczenia w prospekcie informacji braku stosowania ochrony z art. 4 u.o.p.n, a więc rachunków powierniczych)¹³. Ustawodawca posłużył się tu dość niefortunnie zwrotem przedsięwzięcie deweloperskie, którego definicja legalna pojawiła się dopiero w nowej ustawie i nie dotyczy ona inwestycji, których realizacja rozpoczęła się przed 29 kwietnia 2012 r. Dochodzimy więc do wniosku, że prospekt informacyjny powinien być sporządzony niezależnie od tego, czy rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed 29 kwietnia 2012 r., czy po tej dacie.

U.o.p.n stanowi, że prospekt jest integralną częścią umowy. Na tle tego sformułowania pojawiają się wątpliwości natury praktycznej. Nie wiadomo bowiem, czy prospekt stanowić będzie jedynie załącznik do aktu notarialnego, taka jest bowiem obligatoryjna forma umowy deweloperskiej, czy może powinna to być część tego aktu. Większość autorów opowiada się za tym pierwszym rozwiązaniem¹⁴. Umowa deweloperska powinna być zgodna z treścią załączonego do niej prospektu. Gdy będą występowały rozbieżności między umową a prospektem, pierwszeństwo należałoby przyznać umowie¹⁵.

Deweloper doręcza prospekt informacyjny na żądanie osoby zainteresowanej, z tym że ustawodawca nie określa bliżej co należy rozumieć przez osobę zainteresowaną, ani jak powinno wyglądać zgłoszenie żądania¹⁶. Nie wiadomo bowiem czy żądanie powinno przybrać formę pisemną czy ustną, z punktu widzenia nabywcy lepsza wydaje się być forma pisemna. Po za tym, to iż dokument informacyjny doręczany jest klientowi na jego żądanie świadczy o tym, że nie jest on zobowiązany do zapoznania się z jego treścią. Deweloper doręcza prospekt na trwałym nośniku informacji, w formie papierowej lub na elektronicznym nośniku danych, który ustawodawca definiuje w art. 3 pkt 9 u.o.p.n. Doręczenie

¹³ H. Ciepla, B. Szczytkowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 89.

¹⁴ M. Leśniak, W. Wójcik, *Kilka uwag o umowie deweloperskiej, czyli galimatias z umową deweloperską*, „Rejent” 2012, nr 12, s. 36–37; B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 115–116.

¹⁵ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 115.

¹⁶ A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 155.

prospektu na trwałym nośniku danych nie powinno stanowić przeszkody w zapoznaniu się z umieszczonymi w nim wiadomościami¹⁷. W przypadku doręczenia w innej formie niż papierowa, prospekt powinien być dostępny w lokalu przedsiębiorstwa w formie papierowej. Dziwi tutaj użycie przez ustawodawcę pojęcia lokalu przedsiębiorstwa zamiast siedziby przedsiębiorstwa, gdyż takich lokali może być kilka lub kilkanaście. Powstaje wobec tego pytanie czy wersja papierowa powinna być dostępna w każdym z nich. Ustawodawca nie określił także ram czasowych, w których przedsiębiorca zmuszony jest doręczyć prospekt informacyjny. W projekcie ustawy przewidziany był początkowo termin 7-dniowy¹⁸. W rzeczywistości często może się zdarzać, że będzie on dostarczany nabywcy w dniu podpisywania umowy, gdyż deweloper zobligowany jest do jego aktualizacji¹⁹.

Wątpliwości rodzi też nieodpłatność doręczenia prospektu informacyjnego. Ustawodawca wskazuje wprost, że bezpłatne jest samo dostarczenie dokumentu, ale nic nie wspomina o opłatach za jego wytworzenie. Wykładnia teleologiczna doprowadza do wniosku, że celem prawodawcy było zapewnienie nabywcy jak najszerszego dostępu do informacji o przedsięwzięciu deweloperskim, co oznacza nieodpłatność nie tylko dostarczenia, ale i wytworzenia informacji²⁰.

Zmiany prospektu

Deweloper jest zobligowany do informowania o wszelkich zmianach treści zawartych w prospekcie. Informacje te powinny być doręczone nabywcy, może być to dokonane w dwóch formach – albo w postaci aneksu do prospektu lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo nowego prospektu lub nowego załącznika, w którym zmiana jest wskazana w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie. Bez względu na sposób, który deweloper wybierze, treści przez niego przekazywane powinny być jasne, jednoznaczne, a zachodzące zmiany powinny

17 B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 108.

18 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw...*, s. 163.

19 J. Kołacz, J. Wszolek, *Specyfika prospektów...*, s. 58.

20 B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 108–109.

być rozpoznawalne na „pierwszy rzut oka”. Zmiany powinny być wyróżnione np. poprzez podkreślenie, czy pogrubienie zmienianego tekstu, bądź zestawienie dotychczasowych i nowych treści²¹. Gdy zmiany dokonane w prospekcie nie będą przedstawione w sposób określony w ustawie, deweloper może być posądzony, że informacji tych nie przekazał²². Zmiany w prospekcie muszą być dokonane w tej samej formie, co wcześniej doręczony nabywcy prospekt, a więc na trwałym nośniku informacji lub w formie papierowej. Deweloper może przekazywać zmiany klientom w innej formie, np. pocztą elektroniczną, ale tylko wtedy gdy wyrażą na to zgodę. Zgoda powinna mieć charakter uprzedni i wyraźny.

Zakres informacji w prospekcie

Z uwagi na wagę prospektu informacyjnego i skutki jakie może powodować jego sporządzenie bez uwzględnienia wszystkich elementów przewidzianych ustawą, pragnę w dalszej części skrótowo opisać jego treść. Prospekt składa się z dwóch części – ogólnej, dotyczącej całego przedsięwzięcia deweloperskiego i szczególnej, która dotyczy poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych. Wyznacznikiem dla treści prospektu jest załącznik do ustawy, który przedstawia prospekt w formie tabelarycznej. Deweloper jednak nie jest zobligowany to przedstawienia nabywcy prospektu w tej formie, gdyż ustawodawca nie zawarł w ustawie takiego wymogu. Informacje powinny być przede wszystkim kompletne, jasne i zrozumiałe, niezależnie czy przedstawione są w formie tabeli czy innej²³.

Co oczywiste, prospekt w pierwszej kolejności powinien zawierać dane umożliwiające identyfikację przedsiębiorcy. W prospekcie powinny się znaleźć informacje dotyczące doświadczenia dewelopera, wymóg ten zostanie spełniony jeżeli deweloper poda trzy przypadki pomyślnie ukończonych inwestycji, z podaniem daty rozpoczęcia budowy, daty wydania pozwolenia na użytkowanie oraz adresu. Ustawodawca nie przewidział natomiast możliwości wyszczególnienia w prospekcie sytuacji, gdzie dana inwestycja byłaby realizowana przez spółki celowe. Spółki takie powoływane są do

²¹ *Ibidem*, s. 111.

²² R. Strzelczyk, *Ochrona praw...*, s. 105–106.

²³ B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 114.

realizacji poszczególnych przedsięwzięć na podstawie umowy ze spółką-matką lub innymi spółkami grupy kapitałowej. Samodzielny podmiot w postaci spółki celowej powoływany jest zazwyczaj przy wieloetapowych, długotrwałych inwestycjach do realizacji wąskich, specjalnych lub tymczasowych celów. Tę formę organizacyjnoprawną wykorzystuje się głównie w celu odizolowania firmy od przyszłego ryzyka finansowego, dlatego też przedsiębiorcy decydują się najczęściej na utworzenie spółki celowej w formie spółki z o.o. W związku z tym spółka taka nie będzie mogła się wykazać wymaganą przez ustawę „przeszłością”. Ustawa powinna więc stworzyć możliwość umieszczenia w prospekcie informacji o przedsięwzięciach realizowanych przez spółkę dominującą, za pomocą utworzonej przez nią spółki celowej²⁴. Prawodawca nakazuje także podanie w prospekcie informacji o toczących się przeciwko deweloperowi postępowaniach egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 złotych. Zgodnie z zasadą *lege non distinguente* dotyczy to zarówno postępowań egzekucyjnych sądowych jak i administracyjnych. Takie rozwiązanie miało na celu wzmocnienie przekonania u nabywcy o solidności dewelopera i wykonywaniu wymagalnych zobowiązań oraz ewentualnego zagrożenia upadłością. Niestety nałożenie tego obowiązku może zniechęcić potencjalnego klienta do złożenia podpisu pod umową. Wątpliwości budzi fakt, że nie ma podanego okresu prowadzonych postępowań, więc deweloper zobowiązany jest do podawania wszystkich postępowań egzekucyjnych (z zastrzeżeniem, że przekroczyły one w/w kwotę), które kiedykolwiek były przeciwko niemu prowadzone, co należy ocenić negatywnie, gdyż fakt prowadzenia takiego postępowania 20 lat temu wcale nie musi świadczyć o braku jego wiarygodności jeśli chodzi o spełnianie zobowiązań obecnie²⁵. Poza tym deweloper może nie wiedzieć w chwili sporządzenia prospektu o toczącym się przeciwko niemu postępowaniu²⁶. Dopiero z podjęciem pierwszej czynności egzekucyjnej dłużnik zostaje powiadomiony o wszczęciu egzekucji. Jeśli więc wobec dewelopera zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne, ale nie zostanie on o tym poinformowany i nie dojdzie do podjęcia żadnych czynności egzekucyjnych, to wówczas nieumieszczenie informacji

24 H. Ciepla, B. Szczytkowska, *Ustawa...*, s. 91.

25 R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 90–91.

26 K. Maj, *Treść umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego – zagadnienia wybrane*, „Rejent” 2012, nr 12, s. 66–67.

o tym nie może zostać potraktowane jako zatajanie bądź podanie informacji nieprawdziwych i nie powinno wywoływać dla dewelopera negatywnych konsekwencji prawnych²⁷. Nierozstrzygnięta pozostaje kwestia postępowań egzekucyjnych, które uległy zawieszeniu, w takim przypadku postępowanie egzekucyjne nie jest prowadzone, ale niejako „wstrzymane” na bliżej nieokreślony czas. Pod znakiem zapytania pozostaje więc kwestia czy informacje o zawieszonym postępowaniu egzekucyjnym także powinny się znaleźć w prospekcie. Dla lepszej ochrony nabywców należałoby podać w prospekcie także dane o postępowaniu zabezpieczającym dotyczącym dewelopera, klienci dewelopera mogliby prognozować jaka będzie kondycja finansowa dewelopera w niedalekiej przyszłości²⁸. Regulacja kwoty na jaką opiewa prowadzone przeciwko deweloperowi postępowanie egzekucyjne także nie wydaje się do końca jasne. Zwrot „prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł” jest nieprecyzyjny, nie wiadomo czy odnosi się do jednego czy więcej postępowań i czy kwota ta może stanowić ich sumę. Wydaje się, że w grę wchodzi oba rozwiązania²⁹.

W dalszej kolejności w prospekcie powinny się znaleźć informacje dotyczące nieruchomości: położenia działki, numeru księgi wieczystej, istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości, dane dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego i dane dotyczące sąsiednich działek. Największe kontrowersje wzbudza obowiązek informowania o zawartych, w publicznie dostępnych dokumentach, planach inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości. Chodzi tu o budowę wszelkiego rodzaju dróg, spalarni śmieci, cmentarzy, itp. W ten sposób nabywca będzie mógł ocenić, czy przyszłe inwestycje w okolicy będą, oraz w jakim stopniu, uciążliwe dla korzystania z nieruchomości. Nie jest klarowne jakiego etapu inwestycji ma dotyczyć informacja oraz od jakiego punktu ma być liczony 1 km³⁰. Większość przedstawicieli doktryny optuje za tym, aby

27 *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Wrocław 2013, rozdział V: *Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej*, s. 239, http://komentarzpraktyczny.pl/files_mce/Słownik/prospekt_informacyjny_wz_r_prospektu_informacyjnego.pdf [dostęp: 13.07.2014].

28 A. Wierzechowska, *Myszę więc jestem – czyli twórczy prospekt informacyjny*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 6, s. 5.

29 G. Minda, *Egzekucja deweloperska*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 12, s. 8.

30 J. Kołacz, J. Wszolek, *Specyfika prospektów...*, s. 62.

odległość ta była liczona od granic nieruchomości, gdyż to da się w łatwy sposób określić³¹. Podanie danych dotyczących inwestycji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach mogą dostarczać deweloperom nie lada kłopotu, ponieważ lista tych dokumentów może być bardzo długa, będą to np. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, biuletyn informacji publicznej, decyzje o lokalizacji inwestycji, informacje dotyczące różnego rodzaju inwestycji komunalnych. Deweloper jako podmiot profesjonalny będzie zobligowany do umieszczenia tego typu informacji w prospekcie. Należało by jednak sporządzić listę owych publicznie dostępnych dokumentów, z których deweloper ma korzystać, by nie narażać go niepotrzebnie na sankcje cywilne i karne przewidziane w ustawie.

Pewne obiekcie wzbudza także konieczność przedstawienia przez dewelopera planu zagospodarowania przestrzennego dla sąsiednich działek. Nie do końca wiadomo co uznać za działki sąsiadujące i czy deweloper jest sam kompetentny do decydowania co można uznać za działkę sąsiadującą³². Odwołując się do art. 28 ustawy Prawo budowlane³³ można byłoby uznać, że tego typu działki to działki znajdujące się w obszarze oddziaływania obiektu, który jest przedmiotem inwestycji deweloperskiej. Podobnie do kwestii tej odnosi się NSA³⁴. Kryterium to jest dość nieostre, dlatego deweloper umieszczając te informacje w prospekcie powinien zachować daleko idącą ostrożność.

Dalej w prospekcie powinny być zawarte dane dotyczące budynku, takie jak np. liczba lokali, miejsc garażowych oraz informacje o pozwoleniu na budowę³⁵. Deweloper zobowiązany jest do umieszczenia terminów rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych oraz, co najbardziej interesuje nabywców, planowanego terminu przeniesienia własności. Termin ten powinien być wskazany przez użycie określonej kalendarzowo daty, okresu czasu mierzonego w dniach, tygodniach lub miesiącach, bądź przez określenie zdarzenia przyszłego pewnego³⁶. Dziwi fakt

31 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw...*, s. 172; H. Ciepla, B. Szczytkowska, *Ustawa...*, s. 93.

32 A. Wierchowska, *Mysle...*, s. 7.

33 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

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

35 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw...*, s. 173.

36 H. Ciepla, B. Szczytkowska, *Ustawa...*, s. 95.

umieszczenia tej informacji w części ogólnej prospektu. Dla wszystkich lokali termin musi być wobec tego wspólny, co może być dość kłopotliwe, w szczególności gdy w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego liczba lokali może sięgać nawet kilkudziesięciu. Lepszym rozwiązaniem byłoby umieszczenie terminu przeniesienia własności w części szczególnej prospektu, poświęconej konkretnej nieruchomości. W prospekcie muszą się znaleźć także takie dane jak: sposób pomiaru powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego, opis przedsięwzięcia (rozmieszczenie budynków, odstępów między nimi, rozmieszczenie terenów zielonych), sposób i procentowy udział źródeł finansowania, środki ochrony nabywców i główne zasady funkcjonowania wybranego zabezpieczenia środków nabywcy, nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy, harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, dopuszczenie waloryzacji ceny oraz zasad waloryzacji, warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej, informacje o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu lub domu jednorodzinnego, informacje o zapoznaniu się w lokalu przedsiębiorstwa z wiadomościami takimi jak stan księgi wieczystej, odpis z KRS, kopią pozwolenia na budowę, projektem architektoniczno-budowlanym oraz sprawozdaniem finansowym dewelopera za dwa ostatnie lata. Za szczególnie uzasadnione należy uznać umieszczenie w prospekcie ewentualnych zasad waloryzacji ceny. Cena jest głównym determinantem przy zakupie mieszkania, a konsument powinien być w pełni świadomy czy określona w umowie cena będzie ceną ostateczną czy ulegnie zmianie, przede wszystkim ze względu na długoterminowy charakter umowy deweloperskiej. W poprzednim stanie prawnym na liście klauzul niedozwolonych prowadzonych przez Prezesa UOKiK znajdowały się najczęściej postanowienia umowne właśnie dotyczące zmiany ceny, np. ze względu na zmianę stawki podatku VAT, bez przyznania kupującemu możliwości odstąpienia od umowy³⁷. Warto zająć się dość dyskusyjną kwestią jaką jest wskazanie w prospekcie „zamierzonych sposobów i procentowego udziału źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego”. Cały proces budowlany zajmuje zazwyczaj dużo czasu i w momencie sporządzenia prospektu nie jest możliwa kalkulacja, czy pod wpływem np. zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości

37 Rejestr klauzul niedozwolonych na stronie: www.uokik.gov.pl [dostęp: 13.07.2014], np. orzeczenie z dnia 28 sierpnia 2011 r., XVII 1334/10, nr 2702; orzeczenie z 3 marca 2010, XVII AmC 874/09, nr 2406.

deweloper nie będzie zmuszony wziąć kredytu, mimo że wcześniej deklarował, że inwestycję zrealizuje ze środków własnych. Podobnie dziwi potrzeba określenia instytucji finansowej, od której deweloper będzie brał kredyt. Byłoby to zrozumiałe, jeżeli kredyt będzie zawierany na samym początku realizacji przedsięwzięcia, natomiast w trakcie trwania budowy deweloper weźmie kredyt od banku, który po pierwsze udzieli mu kredytu, po drugie zaproponuje odpowiednio niskie oprocentowanie. Ustawodawca nie bierze więc w ogóle pod uwagę dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości gospodarczej³⁸.

Ustawodawca zawarł wymóg zamieszczenia zarówno w umowie deweloperskiej jak i w prospekcie informacji o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje. Do regulacji tej także należy odnieść się krytycznie, gdyż nie dość, że nie wskazuje on czy chodzi tu o obciążenie hipoteczne, czy jakieś inne prawo ujawnionych w księdze wieczystej, np. służebność, to jeszcze na dodatek nie bierze on w ogóle pod uwagę, że uprawnionym z obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej może być jakiś inny podmiot, niekoniecznie bank³⁹. Poza tym informacja o zgodzie dotyczy tylko wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, o domu jednorodzinnym już nie wspomniano. Jeżeli bank nie wyrazi zgody to także powinno to być zaznaczone w umowie i prospekcie⁴⁰.

Część indywidualna prospektu traktuje o konkretnym lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym. Pierwszym elementem jaki deweloper powinien uwzględnić w prospekcie jest cena lokalu za metr kwadratowy. Z punktu widzenia nabywcy bardziej korzystnym rozwiązaniem byłoby podanie ceny nabycia, ponieważ zazwyczaj nie jest to „prosty iloczyn liczby metrów kwadratowych lokalu mieszkalnego i ceny jednego metra kwadratowego”⁴¹. Co więcej ustalając cenę przedsiębiorca wlicza także powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak piwnica, balkon, itp. Ich cena jest zazwyczaj niższa od zasadniczej powierzchni lokalu, dlatego też w prospekcie powinny się znaleźć także wyszczególnione informacje na temat ceny tych pomieszczeń, aby uczynić zadość

38 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw...*, s. 179–180.

39 K. Maj, *Treść umowy...*, „Rejent” 2012, nr 12, s. 64–65.

40 B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska...*, s. 151.

41 *Ibidem*, s. 187–188.

obowiązкови informacyjnemu⁴². Część indywidualna prospektu ponadto powinna zawierać: określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma się znajdować lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy deweloperskiej; określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych; określenie układu pomieszczeń oraz standardu prac wykończeniowych, podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji, w przypadku gdy deweloperem jest spółka prawa handlowego.

Sankcje za niedochowanie obowiązków informacyjnych przez dewelopera

Jak widać u.o.p.n. nakłada na dewelopera, w związku z samym tylko prospektem informacyjnym szereg obowiązków. Na koniec niniejszych rozważań dotyczących prospektu wypada rozważyć jakie będą skutki ich niedochowania. Najważniejszym skutkiem niewywiązania się z obowiązków informacyjnych przez dewelopera jest możliwość odstąpienia przez nabywcę od umowy. Nabywca może od umowy odstąpić, gdy występuje rozdzźwięk między informacjami zawartymi w umowie i prospekcie. Taka regulacja ma służyć zapobieżeniu związania nabywcy postanowieniami umownymi, które nie mają swojego odbicia w prospekcie bądź zmianami prospektu, na które nie wyraził on wyraźnej zgody⁴³. Niedoręczenie prospektu informacyjnego, doręczenie go w postaci niekompletnej, czy na nieodpowiednim nośniku informacji, bądź niedoręczenie informacji o zmianach prospektu, które nastąpiły już po doręczeniu prospektu także mogą skutkować odstąpieniem kupującego od umowy. Ponadto nabywca będzie uprawniony do odstąpienia gdy doręczenie miało miejsce w takim momencie, że niemożliwym było zapoznanie się z jego treścią jeszcze przed podpisaniem umowy⁴⁴. Także niezgodność informacji zawartych w prospekcie i załącznikach, a przez to w umowie, z rzeczywistym stanem faktycznym lub prawnym będzie podstawą odstąpienia.

42 J. Kołacz, J. Wszolek, *Specyfika prospektów...*, s. 63.

43 R. Strzelczyk, *Ochrona...*, s. 143–144.

44 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw...*, s. 302.

Miarodajnym jest tu moment zawarcia umowy, nieistotny będzie fakt, że dane te stały się nieprawdziwe już po zawarciu umowy, jeśli tylko w dniu zawarcia umowy były zgodne z prawdą. Bez znaczenia jest natomiast to czy za ewentualną niezgodność ponosi odpowiedzialność deweloper, czy deweloper o takich okolicznościach nie wiedział. Ostatnim przypadkiem wyróżnionym przez ustawodawcę w art. 29 u.o.p.n. i dotyczącym prospektu jest okoliczność, że przedsiębiorca nie zawarł w prospekcie wszystkich informacji, które są wymienione we wzorze stanowiącym załącznik do ustawy. Będą to wszelkie sytuacje, gdy deweloper pominie chociażby jedną informację, np. dotyczącą lokalu czy samego dewelopera albo jego sytuacji prawno-finansowej.

Podanie w prospekcie informacji nieprawdziwych lub zatajenie informacji prawdziwych jest zagrożone odpowiedzialnością karną. W u.o.p.n. ustawodawca przewiduje za dopuszczenie się w/w czynów karę grzywny, ograniczenia wolności oraz pozbawienia wolności do lat 2, są to więc występki. Warto podkreślić, że wymienione w art. 33 zachowania mogą wypełniać także znamiona przestępstwa oszustwa z art. 286 kodeksu karnego⁴⁵. Ustawodawca przewiduje zbyt surową odpowiedzialność wobec dewelopera. Należałoby rozważyć możliwość wprowadzenia zamiast alternatywnie przewidzianych kar: grzywny, ograniczenia wolności i pozbawienia wolności, jedynie kary grzywny w odpowiednio podwyższonej wysokości. Obecny kształt sankcji karnych przewidzianych w ustawie deweloperskiej nie wpływa na poprawę interesów nabywcy. Kuriozalna wydaje się sytuacja, w której ustawodawca nie przewiduje w u.o.p.n. żadnych sankcji np. za pobieranie od nabywcy środków pieniężnych po za rachunkiem powierniczym, a sankcje za podanie nieprawdziwych informacji w prospekcie, które nie zawsze będzie działaniem zawinionym przez dewelopera, zostało stypizowane jako występki.

Samo zaś niesporządzenie prospektu stanowi wykroczenie unormowane w art. 32 ustawy deweloperskiej. Wykroczenia tego dopuścić się może: deweloper, pracownik dewelopera lub inna osoba obowiązana w ramach umowy z deweloperem do sporządzenia prospektu, z tym, że w art. 17 ustawodawca wprost nakłada obowiązek sporządzenia prospektu na samego dewelopera. Z przepisów ustawy wynika, że obowiązkiem tym jest obarczony deweloper, a nie osoby wymienione w dyspozycji art. 32 u.o.p.n. Może to rodzić problemy natury praktycznej z ewentualnym

⁴⁵ *Deweloperska zbrodnia i kara*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 7.

przypisaniem odpowiedzialności za sprawstwo⁴⁶. Dodatkowe wątpliwości potęguje fakt, że podmioty które mogą dopuścić się popełnienia omawianego wykroczenia nie są zdefiniowane w ustawie deweloperskiej. O ile określenie zakresu nazwy pracownika dewelopera nie wydaje się być problematyczne, o tyle dookreślenie „innej osoby obowiązanej w ramach umowy z deweloperem do sporządzenia prospektu” może nastroczać więcej trudności.

Naruszenie przez dewelopera obowiązków dotyczących dokumentów informacyjnych może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów⁴⁷, w związku z niedochowaniem obowiązku udzielania konsumentom „rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji”. Poza tym ich naruszenie można zakwalifikować jako praktykę wprowadzającą w błąd, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym⁴⁸. Podanie w prospekcie nieprawdziwych danych będzie wpływać na sytuację motywacyjną konsumenta. Wystarczające jest, aby działanie przedsiębiorcy w jakikolwiek sposób powodowało lub mogło spowodować podjęcie przez nabywcę decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

Nabywca zawsze będzie mógł dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, gdyż niedochowanie obowiązków informacyjnych można potraktować jako nienależyte wypełnienie zobowiązania po stronie dewelopera. W przypadku zaś gdy w prospekcie znajdują się informacje nieprawdziwe, w ściśle określonych okolicznościach kupujący będzie mógł powołać się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu. Niezgodne ze stanem rzeczywistym zapewnienia dewelopera umieszczone w prospekcie muszą jednak wywoływać przekonanie, że rozsądnie działający nabywca, nie złożyłby oświadczenia woli o określonej treści, gdyby nie działał pod wpływem błędu. Błąd powinien być istotny i dotyczyć treści czynności prawnej, chodzi tu nie tylko o *essentialia negotii* umowy, ale inne elementy należące do treści czynności prawnej, które mogą

46 *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Wrocław 2013, rozdział VIII: *Przepisy karne*, s. 331–332, http://komentarzpraktyczny.pl/files_mce/Slownik/przepisy_karne_niesporz_dzenie_prospektu_informacyjnego.pdf [dostęp: 13.07.2014].

47 Ustawy z dnia 21 marca 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331 ze zm.).

48 Ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. nr 171, poz. 1206.) .

u nabywcy wywoływać mylne wyobrażenie co do właściwości przedmiotu transakcji deweloperskiej⁴⁹. Dane zawarte w prospekcie służą dookreśleniu wzajemnych obowiązków stron, niewątpliwie więc dotyczą one „treści czynności prawnej”.

Prospekt informacyjny w praktyce deweloperskiej

Z raportu UOKiK⁵⁰ z marca 2014 r. można wyciągnąć wnioski, że regulacja prospektu informacyjnego w u.o.p.n. będzie wymagała w najbliższym czasie interwencji legislacyjnej. Wielu deweloperów wskazywało na duże trudności związane ze spełnieniem obowiązków zawartych w prospekcie informacyjnym. Przy czym największa liczba ankietowanych zgłosiła zastrzeżenia dotyczące trudności związanych z przedstawieniem informacji o inwestycjach w obrębie 1 km, a także działek sąsiednich (prawie 60% ankietowanych). Innym zgłaszanym problemem była kwestia związana z brakiem informacji o inwestycjach prywatnych oraz koniecznością ciągłych aktualizacji informacji zawartych w prospekcie. Część deweloperów zwróciła także uwagę na zwiększenie się kosztów inwestycji, związanych głównie z koniecznością zatrudnienia nowych pracowników zajmujących się obsługą klienta oraz czasochłonność sporządzenia dokumentu, która z kolei odwleka w czasie moment rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia. Przedsiębiorcy kwestionowali szczegółowość informacji, które zmuszeni są umieścić w prospekcie, które dla konsumentów często nie przedstawiają żadnego znaczenia. W związku z powyższymi problemami, przedsiębiorcy postulowali wskazanie, gdzie konkretnie należy poszukiwać przewidywanych inwestycji, jakie inwestycje trzeba wskazać (zamknięty katalog) oraz w jaki sposób określać promień 1 km. Ponadto, postulowano uregulowanie częstotliwości aktualizacji informacji zawartych w prospekcie. Brak jasnych wytycznych sprawia, że proces pozyskiwania danych staje się dla nich czasochłonny, pracochłonny i kosztowny. U nabywcy z kolei może to powodować pewien zamęt informacyjny, gdyż jest on zmuszony

49 S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Warszawa 2007, s. 382–386.

50 *Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego – rynek pierwotny (03.2014)*, http://www.uokik.gov.pl/analizy_rynk2.php#faq2144 [dostęp: 13.07.2014].

zapoznać się z wielostronicowymi dokumentami, których treść nie do końca rozumie. Jest to o tyle istotne, że obecnie niespełnienie ustawowych obowiązków w tym zakresie obwarowane jest odpowiedzialnością karną.

Podsumowanie

Prawny obowiązek przekazania kupującym określonych informacji należy niewątpliwie uznać za słuszny. Wątpliwości budzi jednak sam sposób wprowadzania tych idei w życie, który może utrudnić realizację celu jaki prospekt miał spełniać jako podstawowy środek ochrony nabywcy. Ze względu na specyfikę umów deweloperskich dokument informacyjny ma niezmiernie rozbudowaną postać. Sporządzenie prospektu informacyjnego wiąże się dla dewelopera z określonymi kosztami, związanymi z pozyskaniem, przetworzeniem i przekazaniem w odpowiedniej formie danych wymaganych przez ustawę, koszt ten będzie tym wyższy, im bardziej te informacje będą złożone. Biorąc pod uwagę także ryzyko jakie niesie dla dewelopera sporządzenie prospektu o określonej treści, odbija się to na wzroście kosztów transakcji, a przez to na cenie finalnego produktu przedsięwzięcia deweloperskiego. Koniecznym staje się nakreślenie terminu przedstawienia kupującemu prospektu w odpowiednim odstępie czasu przed zawarciem umowy. Obecnie przepisy u.o.p.n. formułują obowiązek doręczenia prospektu „w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej”, co wcale nie oznacza, że deweloperzy będą dostarczać prospekt nabywcom z odpowiednim wyprzedzeniem, a to sprzeciwiałoby się samej idei prospektu. Wspomniany art. 19 u.o.p.n. należy sformułować w następujący sposób: „deweloper doręczy informacje w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią, nie później niż na 7 dni przed zawarciem umowy”. Regulacja prospektu jest niewątpliwie korzystna dla nabywców, daje im bowiem możliwość weryfikowania wiarygodności dewelopera oraz realizowanych przez niego inwestycji. Większość informacji, które ma przedstawiać prospekt ma standardowy charakter, część z nich wydaje się jednak zbędna. Nabywcy często nie są aż tak zainteresowani informacjami znajdującymi się w prospekcie, większość z nich ma *stricte* techniczny charakter, których przeciętny nabywca zwyczajnie nie zrozumie. Warto zatem zastanowić

się nad tym, czy prospekt informacyjny nie powinien mieć prostszej formuły, bardziej przystępnej dla konsumenta, zawierającej informacje najważniejsze. Pewne elementy dokumentu mogą podważać w dużej mierze zaufanie kupujących w stosunku do dewelopera, chodzi głównie o toczące się przeciwko niemu postępowania na kwotę powyżej 100 000 zł, požądane jest wskazanie przynajmniej ram czasowych postępowań dotyczących dewelopera. Ustawodawca w niektórych punktach prospektu nakazał podanie informacji nie precyzując ich, a przy tym obarczył dewelopera odpowiedzialnością karną. Wobec tego zakres informacji, które deweloper jest obowiązany podać powinien być uściślony, zwłaszcza jeśli chodzi o inwestycję w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości, warto byłoby w ustawie wskazać listę publicznie dostępnych dokumentów, z których przedsiębiorca powinien korzystać w trakcie sporządzania prospektu. Podanie nieprawdziwych informacji wobec niedookreślenia ich źródeł skutkować może bowiem dla dewelopera karą pozbawienia wolności. W tym przypadku, kara grzywny byłaby wystarczającą, pozbawienie wolności mogłoby być zaś przewidziane jako sankcja za nieprowadzenie rachunku powierniczego, bądź defraudację pieniędzy nabywcy, co skutecznie wzmocniłoby interesy klientów dewelopera. Reasumując należy stwierdzić, że ze względu na wagę jaką ma prospekt informacyjny dla nabywców, konieczne są zmiany legislacyjne w opisanym wyżej zakresie. Nowelizacja nie tylko zwiększy bezpieczeństwo konsumentów, ale także zabezpieczy interesy przedsiębiorców.

Bibliografia

Książki i czasopisma

- Burzak A., Okoń M., Pałka P., *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Ciepla H., Szczytkowska B., *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Czech T., *Ustawa deweloperska*, Warszawa 2013.
- Deweloperska zbrodnia i kara*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 7.
- Dmowski S., Rudnicki S., *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Warszawa 2007.
- 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*, Warszawa 2012.
- Kołacz J., Wszolek J., *Specyfika prospektów informacyjnych jako środka ochrony konsumentów na przykładzie ustawy deweloperskiej oraz ustawy o timeshare*, „Rejent” 2012, nr 9.
- Leśniak M., Wójcik W., *Kilka uwag o umowie deweloperskiej, czyli galimatias z umową deweloperską*, „Rejent” 2012, nr 12, grudzień 2012.
- Machnikowski P., Gniewek E., *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Maj K., *Treść umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego – zagadnienia wybrane*, „Rejent” 2012, nr 12.
- Mikłaszewicz P., *Obowiązki informacyjne w umowach z udziałem konsumentów na tle prawa Unii Europejskiej*, Warszawa 2008.
- Minda G., *Egzekucja deweloperska*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 12.
- R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Wierzchowska A., *Myszę więc jestem – czyli twórczy prospekt informacyjny*, „Nieruchomości i Prawo” 2012, nr 6.
- Włodarska-Dziurzyńska K., *Sankcje w prawie konsumenckim na przykładzie wybranych umów*, Warszawa 2006.

Źródła internetowe

- Rejestr klauzul niedozwolonych, www.uokik.gov.pl.
- Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego – rynek pierwotny (03.2014), http://www.uokik.gov.pl/analizy_rynku2.php#faq2144.
- Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Wrocław 2013, rozdział V: *Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej*, http://komentarzpraktyczny.pl/files_mce/Slownik/prospekt_informacyjny_wz_r_prospektu_informacyjnego.pdf.
- Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Wrocław 2013, rozdział VIII: *Przepisy karne*, http://komentarzpraktyczny.pl/files_mce/Slownik/przepisy_karne_niesporz_dzenie_prospektu_informacyjnego.pdf.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).
- Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. Nr 216, poz. 715).

Dyrektywa 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotycząca nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającej dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady („dyrektywa o nieuczciwych praktykach handlowych”, Dz.U. L 149 z 11.6.2005).

Ustawy z dnia 21 marca 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331 ze zm.)

Ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. nr 171, poz. 1206.)

ABSTRACT

EWA CAŁUS

The role of an informational prospect in agreements with developers

The Act on protecting the rights of buyers of residential premises or single-family houses imposes an obligation on the entrepreneur to perform numerous activities before concluding a developer agreement. The most important of them is drafting a prospectus concerning a particular development undertaking. The aim of the prospectus is to allow potential buyers to become acquainted early with detailed conditions on which the purchase of residential premises or a single-family house will be possible. However, the manner in which those ideas are implemented raises some concern, since it may become an obstacle on the way to achieve the prospectus' aim, i.e. to be a primary mean of the buyer's protection. This article presents remarks regarding requirements concerning the document's contents as stipulated by the legislator, procedures for their alteration, the legal nature of the document and sanctions which may be imposed as a result of failure to meet informational requirements. It also discusses problems which are important from the perspective of developers' practices and are connected with the application of new regulations, considering the fact they have been binding for over two years. Moreover, it contains an attempt to present a proposal for legislative amendments which would cause the prospectus to be more transparent for the consumer and would make developers' work easier.