MICHAŁ GORNOWICZ

Między wizualizacją a rzeczywistością. „Patodeweloperka" jako problem ochrony konsumenta na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych

Between Visualisation and Reality: "Patho-Development" as a Consumer Protection Issue on the Primary Residential Property Market

Abstract

The paper examines whether Polish law effectively protects buyers of residential premises on the primary market where the actual outcome of a development project departs from the information provided by the developer in advertisements, visualisations, the information prospectus or other sales materials. The author discusses the concept of "patho-development" (patodeweloperka), including its informational dimension, the developer's pre-contractual information duties, misleading market practices and the consumer's claims under the Act on counteracting unfair market practices, as well as abusive clauses in developer agreements, in particular those allowing unilateral changes to the project or limiting the developer's liability. It is argued that formal compliance of an investment with technical and building regulations does not in itself determine proper performance towards the consumer and that the existing protection is fragmented and insufficiently clear. De lege ferenda proposals are put forward, including taking visualisations and sales materials into account in assessing the developer's performance, an obligation to archive marketing materials, a minimum period between the delivery of the prospectus and the conclusion of the agreement, and the strengthening of the supervisory powers of the President of the Office of Competition and Consumer Protection.

SŁOWA KLUCZOWE: patodeweloperka, umowa deweloperska, ochrona konsumenta, wizualizacja inwestycji, prospekt informacyjny, nieuczciwe praktyki rynkowe, klauzule abuzywne, odpowiedzialność dewelopera

KEYWORDS: patho-development, developer agreement, consumer protection, visualisation of the investment, information prospectus, unfair market practices, abusive clauses, developer's liability

MICHAŁ GORNOWICZ – doktor nauk prawnych, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, e-mail: michal.gornowicz@uwm.edu.pl, ORCID – 0000-0002-1391-0623.

HTTPS://DOI.ORG/10.36128/XRGDVP14

1 Wprowadzenie

Od dłuższego czasu w Polsce rynek usług deweloperskich wzbudza uzasadnione zainteresowanie społeczeństwa. Wysokie koszty nabycia lokalu na rynku pierwotnym sprawiają w praktyce, że decyzja o zakupie mieszkania niesie dla konsumenta znaczne obciążenie finansowe. Z punktu widzenia interesu konsumenta szczególnie istotne jest, aby otrzymać od dewelopera rzetelną informację co do warunków towarzyszących planowanej transakcji. Za szczególnie istotną należy uznać kompletność przygotowanej przez dewelopera dokumentacji na etapie poprzedzającym zawarcie umowy, obejmującej wizualizacje, rzuty, makiety, materiały reklamowe, strony internetowe i prospekt informacyjny. Istotność wskazanych dokumentów wynika z faktu, że ich treść stanowi główną podstawę warunkującą decyzję konsumentów w zakresie ewentualnego nabycia lokalu mieszkalnego[1].

W ramach niniejszego opracowania sformułowano problem badawczy: czy przepisy polskiego systemu prawnego zapewniają nabywcy skuteczną ochronę w sytuacji, w której faktyczny rezultat przedsięwzięcia deweloperskiego[2] pozostaje w niezgodności z informacjami przekazywanymi przez dewelopera w reklamie, wizualizacjach, prospekcie informacyjnym lub innych materiałach sprzedażowych. W przypadku negatywnej odpowiedzi na sformułowane pytanie, przedmiotem analizy będzie sformułowanie rozwiązań prawnych mających na celu zwiększenie ochrony prawnej konsumentów przy nabywaniu przez nich lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.

Ze sformułowanym wcześniej problemem badawczym koresponduje teza, zgodnie z którą aktualne przepisy nie zapewniają nabywcy należytej ochrony przed skutkami istotnej niezgodności między informacjami przekazywanymi przez dewelopera na etapie przedkontraktowym, a faktycznym rezultatem przedsięwzięcia deweloperskiego. Aktualna ochrona ma charakter rozproszony, nie tworząc jednolitego, spójnego, dostatecznie jasnego i zrozumiałego dla konsumenta mechanizmu prawnego. Jednocześnie

1 Paweł Chmielnicki, *Nabycie lokalu lub domu od dewelopera. Wykładnia przepisów i efekty ich stosowania* (Warszawa: Difin, 2014), 46.

2 Przez przedsięwzięcie deweloperskie należy rozumieć „budowę […] oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania" Ryszard Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego* (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 23; por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 25 marca 2004 r., IV SA 35/02.

formalnoprawna zgodność inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi, pozwoleniem na budowę i zatwierdzoną dokumentacją administracyjną nie może przesądzać o należytym wykonaniu zobowiązania wobec konsumenta. Ocena prawidłowości świadczenia powinna uwzględniać nie tylko wymagania wynikające z przepisów prawa publicznego, lecz także treść zawartej pomiędzy stronami umowy, prospekt informacyjny, standard wykończenia, zapewnienia dewelopera oraz uzasadnione oczekiwania konsumenta ukształtowane na etapie poprzedzającym zawarcie umowy.

2 | Pojęcie i rola „patodeweloperki" w polskim systemie prawnym

Pojęcie „patodeweloperki" nie posiada legalnej definicji w polskim systemie prawnym, co oznacza, że została ona ukształtowana przez wybranych przedstawicieli literatury przedmiotu. Przedmiotowe określenie oznacza praktyki polegające na projektowaniu, oferowaniu lub realizacji inwestycji mieszkaniowych, które pomimo formalnej zgodności z minimalnymi wymaganiami wynikającymi z przepisów, prowadzą do istotnego pogorszenia funkcjonalności lokalu lub jego otoczenia, albo na wykorzystywaniu przewagi informacyjnej i kontraktowej dewelopera wobec nabywcy. W konsekwencji, wskazane okoliczności powodują szczególną uciążliwość zamieszkiwanego przez konsumenta lokalu.

Analizowane pojęcie ma szeroki zakres, ponieważ może przejawiać się m.in. w projektowaniu nieproporcjonalnie małych[3] lub niefunkcjonalnych lokali, nadmiernym zagęszczaniu zabudowy, ograniczaniu nasłonecznienia, widoku i prywatności, oferowaniu pozornych balkonów, tarasów lub ogródków, nierzetelnym przedstawianiu sąsiedztwa inwestycji, obniżaniu jakości materiałów budowlanych i części wspólnych, a także dokonywaniu jednostronnych zmian projektu na podstawie ogólnych i nieprzejrzystych postanowień wzorca umownego[4]. Pojęcie „patodeweloperki" nie oznacza

3 Niemały rozgłos zyskał 2,5-metrowy apartament do wynajęcia w Krakowie. Sam metraż mieszkania stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem. W opisanej ofercie dochodzi bowiem do nieprzestrzegania przytoczonego uprzednio w artykule obowiązku; zob. https://noizz.pl/design/25-metrowy-apartament-do-wynajecia-w krakowie-czy-to-juz-tzw-trumna/5bg2qrq#slajd-2 [dostęp: 03.08.2026].

4 Katarzyna Kaim, „Prawne aspekty współczesnych wyzwań rynku mieszkaniowego i powiązanych z nim uchybień – pojęcie »patodeweloperki«" *Przegląd Budowlany*, nr 3–4 (2023): 95.

w praktyce wyłącznego naruszenia norm techniczno-budowlanych, albo rażącej niefunkcjonalności sporządzonego projektu. W literaturze przedmiotu używane jest również pojęcie tzw. „patodeweloperki informacyjnej" polegającej na intencjonalnym koncentrowaniu się przez dewelopera na wyłącznie pozytywnych dla konsumenta aspektów inwestycji deweloperskiej, przy jednoczesnym pominięciu przez niego niekorzystnych dla konsumenta aspektów transakcji[5]. „Patodeweloperka" może również przejawiać się w zaniechaniu informacyjnym dewelopera wobec konsumenta, czego wyrazem jest pominięcie okoliczności niezbędnych do prawidłowego zrozumienia oferty zakupu lokalu mieszkalnego. Tak jak wspomniano wcześniej, analizowana kwestia obejmuje w szczególności planowany kolejny etap zabudowy, sąsiedztwo drogi lub linii kolejowej, ograniczenia korzystania z ogródka, tarasu albo miejsca postojowego, służebności i prawa osób trzecich, obowiązkowe koszty dodatkowe, sposób obliczania powierzchni lokalu, ograniczenia nasłonecznienia lub prywatności oraz brak gwarancji zachowania widoku eksponowanego w materiałach sprzedażowych. Ocena zaniechania powinna uwzględniać rodzaj wykorzystanego środka komunikacji. Inne wymagania należy stawiać krótkiemu hasłu reklamowemu, a inne rozbudowanej stronie internetowej, prospektowi informacyjnemu lub indywidualnej prezentacji prowadzonej przez przedstawiciela sprzedaży. W każdym przypadku przedsiębiorca powinien jednak przedstawić informacje istotne w sposób adekwatny do danego kanału komunikacji i umożliwiający konsumentowi zrozumienie rzeczywistego charakteru oferty[6].

3 | Obowiązki informacyjne dewelopera i ich naruszenia w praktyce obrotu deweloperskiego

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, praktyka stosowana przez przedsiębiorcę jest nieuczciwa, jeżeli pozostaje sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca albo może potencjalnie zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Przejawem rzetelnej realizacji obowiązku informacyjnego

5 Jan Wszołek, *Umowa deweloperska. Zagadnienia praktyczne* (Warszawa: Difin, 2013), 81.

6 Wszołek, *Umowa deweloperska*, 15.

dewelopera jest sporządzenie jasnego, zrozumiałego i zgodnego ze stanem faktycznym prospektu dla przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, a następnie przekazanie go osobie zainteresowanej przed zawarciem umowy deweloperskiej[7] lub umowy rezerwacyjnej objętej zakresem ustawy. Treść przedmiotowego prospektu powinna zatem zapewniać konsumentowi możliwość pełnego poznania stanu prawnego nieruchomości, a także szczegółowego harmonogramu przedsięwzięcia, sposobu jego finansowania, właściwości przedsięwzięcia i konkretnego lokalu, a także istotnych informacji dotyczących najbliższego otoczenia inwestycji. Akcentowany jest również fakt, że przedmiotowy dokument powinien zostać przekazany potencjalnemu konsumentowi w czasie umożliwiającym faktyczne i swobodne zapoznanie się z jego treścią. W związku z powyższym, chodzi w praktyce o udzielenie potencjalnym nabywcom informacji niezbędnych do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej wyboru danego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego skutkującej zawarciem umowy deweloperskiej. Prospekt nie powinien być zatem traktowany jako dokument o funkcji wyłącznie formalnej w ramach niezbędnego etapu postępowania, lecz jako element realnie kształtujący racjonalne i uzasadnione oczekiwania nabywcy[8]. W doktrynie akcentowany jest fakt, że prospekt powinien zostać sporządzony na etapie poprzedzającym proces sprzedaży, a konstrukcja tego obowiązku ma zapewnić potencjalnemu nabywcy możliwość kompleksowego zapoznania się z ofertą. Konsument powinien otrzymać pełny obraz planowanej inwestycji, po to aby być w pełni

7 Zgodnie z twierdzeniem wyrażonym przez Ryszarda Strzelczyka „definicja umowy deweloperskiej wymienia po stronie dewelopera zobowiązanie do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, pomijając *prima facie* jego zobowiązanie do ich wybudowania". Choć spostrzeżenie to odnosiło się do poprzedniego stanu prawnego, zachowuje znaczenie metodologiczne: przy ocenie ochrony nabywcy nie można redukować umowy wyłącznie do końcowego skutku rozporządzającego, lecz należy uwzględniać cały proces prowadzący do powstania i przeniesienia prawa do lokalu (Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, 116).

8 Dominika Mróz-Krysta, „Obowiązki przedkontraktowe dewelopera jako instrument ochrony praw nabywcy" *Studia Prawnicze*, nr 2 (2020): 42; Małgorzata Sieradzka, *Standard obsługi konsumenta na rynku deweloperskim. Fair play na rynku deweloperskim* (Wrocław: Fundacja LexCultura, 2024), 9; Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, 23.

świadomym wszelkich konsekwencji prawnych wynikających z zawarcia umowy deweloperskiej[9].

Naruszenie obowiązku informacyjnego może w praktyce polegać zarówno na podaniu informacji niezgodnej ze stanem faktycznym, jak i na pominięciu danych przewidzianych treścią ustawy, przedstawieniu informacji nieaktualnych, rozproszeniu ich w sposób utrudniający zrozumienie, użyciu niejasnego języka technicznego, formalnym odesłaniu do dokumentu bez wyjaśnienia jego znaczenia albo nieprzekazaniu informacji o zmianie prospektu. Rekomendowany standard rynkowy powinien przewidywać wyższe niż ustawowe wymogi w zakresie jasności udzielanych przez dewelopera informacji, tak aby mieć pewność, że są one całkowicie rozumiane przez konsumenta[10]. Przejawem stosowania przez dewelopera wskazanych nieuczciwych praktyk może być np. pomniejszanie albo całkowite usuwanie z grafiki sąsiednich budynków, przedstawianie lokalu z perspektywy sugerującej większą przestronność, stosowanie wyposażenia o skali nieodpowiadającej rzeczywistym wymiarom pomieszczenia, prezentowanie widoku, którego lokal nie będzie posiadał, pomimo planowanego dalszego zagęszczenia zabudowy, sugerowanie kameralnego charakteru osiedla oraz eksponowanie wysokiego standardu części wspólnych, który nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji kontraktowej[11].

Dla skutecznego stwierdzenia wprowadzającego w błąd charakteru praktyki nie jest konieczne wykazanie bezprawnego charakteru stosowanych przez dewelopera działań. W analizowanym kontekście, istotne jest bowiem ustalenie, czy wykorzystana praktyka miała faktyczny wpływ na ostateczną decyzję konsumenta. Jak trafnie zauważa Jan Wszołek, zarówno przekazanie informacji nieprawdziwej, jak i pominięcie informacji prawdziwej może w uzasadniony sposób wpływać na decyzję przeciętnego konsumenta. W realiach rynku deweloperskiego szczególnego znaczenia nabiera sposób prezentacji produktu – nawet pojedyncze informacje prawdziwe mogą tworzyć mylący obraz całości planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego[12].

---

9 Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, 25; Andrzej Burzak, Małgorzata Okoń, Piotr Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2012), 102.

10 Sieradzka, *Standard obsługi konsumenta*, 8.

11 Ibidem, 15.

12 Wszołek, *Umowa deweloperska*, 78.

W przypadku dokonywanych przez przedsiębiorcę naruszeń przepisów, ustawodawca krajowy przewiduje relatywnie szeroki zakres ochrony konsumenta. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, w razie dokonania nieuczciwej praktyki rynkowej konsument, którego interes został zagrożony lub naruszony, może żądać: 1) zaniechania tej praktyki, 2) usunięcia skutków tej praktyki, 3) złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie, 4) obniżenia ceny, 5) naprawienia wyrządzonej szkody na zasadach ogólnych, w szczególności żądania unieważnienia umowy z obowiązkiem wzajemnego zwrotu świadczeń oraz zwrotu przez przedsiębiorcę kosztów związanych z nabyciem produktu, 6) zasądzenia odpowiedniej sumy pieniężnej na określony cel społeczny związany ze wspieraniem kultury polskiej, ochroną dziedzictwa narodowego lub ochroną konsumentów. Tak jak wcześniej wspomniano, do skutecznej realizacji tych roszczeń niezbędne jest wykazanie wpływu przekazu przedsiębiorcy na ostateczną decyzję konsumenta oraz określenie rozmiaru poniesionej szkody mogącej obejmować różnicę wartości lokalu, koszt prac koniecznych do doprowadzenia świadczenia do oczekiwanego stanu, trwałe obniżenie funkcjonalności, albo różnicę między zapłaconą ceną a wartością lokalu posiadającego rzeczywiste właściwości[13].

Szczególne znaczenie posiadają informacje dotyczące otoczenia inwestycji deweloperskiej. Wartość użytkowa lokalu zależy bowiem nie tylko od jego metrażu i standardu jego wykonania, lecz również od rodzaju sąsiedniej zabudowy, dostępu do światła słonecznego, intensywności ruchu, hałasu, uciążliwej infrastruktury i możliwości korzystania z przestrzeni wspólnych. Ocena prawidłowości przekazywanych informacji powinna uwzględniać zakres wiedzy, którą deweloper posiadał, albo powinien posiadać jako profesjonalny uczestnik rynku. Nie można wymagać od przedsiębiorcy zagwarantowania, że otoczenie inwestycji nie zmieni się w przyszłości. Powinien on jednak ujawnić znane albo możliwe do ustalenia informacje przy dochowaniu zasad należytej staranności dotyczące planowanych dróg, kolejnych etapów własnego przedsięwzięcia, inwestycji publicznych, obiektów uciążliwych oraz przeznaczenia sąsiednich terenów, jeżeli informacje te mogą mieć istotne znaczenie dla decyzji przeciętnego konsumenta. Szczególnie krytycznie należy ocenić sytuację, w której deweloper przedstawia w ramach

13 Mróz-Krysta, „Obowiązki przedkontraktowe dewelopera", 43.

wizualizacji otwartą przestrzeń lub teren zielony na gruncie, co do którego wie, że zostanie zabudowany w kolejnej fazie przedsięwzięcia[14].

4 Niedozwolone postanowienia umowne w umowach deweloperskich

Tak jak wcześniej zauważono, umowy deweloperskie są zazwyczaj zawierane przy wykorzystaniu wzorców umownych przygotowanych jednostronnie przez przedsiębiorcę. Nabywca może niekiedy negocjować określone postanowienia umowne, lecz co do zasady nie posiada on faktycznego wpływu na ostateczny kształt postanowień umownych dotyczących dopuszczalnych zmian projektu, odpowiedzialności dewelopera, odbioru lokalu, kar umownych albo konsekwencji opóźnienia. Wskazane okoliczności dodatkowo wzmacniają potrzebę zapewnienia realnej, a nie pozornej kontroli prawnej stosunków umownych na podstawie art. 385^1–385^3 k.c. Wyrazem realizacji powyższego mogłaby być weryfikacja legalności klauzul umożliwiających deweloperowi jednostronną zmianę projektu, zmianę powierzchni lokalu bez wyraźnie oznaczonych granic, modyfikowanie zagospodarowania terenu, generalne wyłączenie znaczenia materiałów reklamowych, ograniczenie odpowiedzialności za wady i opóźnienia oraz nakładanie na konsumenta sankcji niewspółmiernych do konsekwencji obciążających przedsiębiorcę. Nie każda klauzula dopuszczająca zmianę projektu musi być uznana za niedozwoloną. Przedmiotowe postanowienie powinno jednak określać obiektywne przyczyny zmiany i wyznaczać jej dopuszczalny zakres. Kształt umowy powinien również przewidywać obowiązek poinformowania nabywcy o zmianach umownych o charakterze istotnym[15]. Klauzula przyznająca przedsiębiorcy nieograniczone uprawnienia do zmiany przedmiotu świadczenia umownego może zatem naruszać dobre obyczaje i w sposób rażący godzić w interes konsumenta, co w konsekwencji prowadzi do sytuacji, w której deweloper jednostronnie decyduje o tym, jaki produkt ostatecznie otrzyma nabywca, pomimo że cena została ustalona na podstawie pierwotnie przedstawionej koncepcji inwestycji[16].

Analogiczny problem powstaje przy dokonywaniu przez dewelopera zmian treści prospektu i dokumentacji przedkontraktowej. Wskazuje się, że nabywca

14 Mróz-Krysta, „Obowiązki przedkontraktowe dewelopera", 39.
15 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 515/11, LEX nr 1231312.
16 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2017 r., I CSK 10/17, LEX nr 2337957.

nie powinien być związany zmianami, które nie zostały mu wskazane w sposób czytelny, a w sytuacji niejasności znaczenie może uzyskać reguła *in dubio contra proferentem*. W analizowanym kontekście, szczególnie przekonujące jest stwierdzenie, że „nie można wyrażać zgody na postanowienia, o których nie posiada się wiedzy"[17].

Problematyka postanowień umowy deweloperskiej stanowi również przedmiot analizy orzecznictwa Sądu Najwyższego. W jednej z uchwał wskazano, że postanowienie przewidujące na rzecz konsumenta karę umowną za każdy dzień zwłoki w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu może zostać uznane za niedozwolone, przy jednoczesnym wprowadzeniu zastrzeżenia umownego o wyłączeniu możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary. Wprowadzona klauzula jest szczególnie niekorzystna z punktu widzenia interesu konsumenta w sytuacji, w której kara ta została ustalona na rażąco niskim poziomie. Znaczenie tego stanowiska wykracza jednak poza problem opóźnienia w zawarciu umowy przenoszącej własność. Tym samym, na kanwie analizowanej sprawy, deweloper zastrzegł sobie symboliczną karę umowną, przy jednoczesnym wyłączeniu możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, co w konsekwencji prowadzi do ograniczenia odpowiedzialności dewelopera i pozbawienia konsumenta skutecznego instrumentu kompensacyjnego[18].

W związku z powyższym, postanowienia umowne nie mogą wyłączyć stosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących nieuczciwych praktyk rynkowych, ani pozbawić konsumenta ochrony wynikającej z regulacji o niedozwolonych postanowieniach umownych. Nie powinny one również prowadzić do zalegalizowania wcześniejszego, świadomego wprowadzenia nabywcy w błąd. W przypadku nienależytego wykonania umowy, nabywca powinien wykazać naruszenie zobowiązania, szkodę oraz adekwatny związek przyczynowy, natomiast na deweloperze spoczywa ciężar wykazania okoliczności zwalniających go z odpowiedzialności. Miarę należytej staranności podwyższa zawodowy charakter działalności deweloperskiej. Podkreślenia wymaga również fakt, że zlecenie przez

17 Wszołek, *Umowa deweloperska*, 72–73.

18 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 października 2025 r., III CZP […], OSNC 2026, nr 2, poz. 11; Andrzej Springer, „Odpowiedzialność cywilna wynikająca z umowy deweloperskiej", [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. Anna Szymańczyk (Warszawa: Wolters Kluwer, 2014), 316.

dewelopera określonego zakresu usług projektantowi lub innej osobie trzeciej co do zasady nie wyłącza odpowiedzialności dewelopera z tytułu prawidłowego wykonania zobowiązania[19].

5 | Postulaty *de lege ferenda*

Przeprowadzona analiza prawna nasuwa wniosek, że w obliczu sprzeczności materiałów sprzedażowych dewelopera z faktycznym rezultatem przedsięwzięcia deweloperskiego, polski system prawny nie zapewnia nabywcy jednolitego i dostatecznie jasnego mechanizmu ochrony prawnej. Uzasadnione jest zatem wprowadzenie do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym precyzyjnie sformułowanej zasady, w świetle której treść wizualizacji, rzutów, folderów reklamowych oraz innych materiałów przedstawiających istotne aspekty realizowanej inwestycji będą w całości uwzględniane przy ocenie prawidłowości wykonania zobowiązania przez dewelopera. W związku z powyższym, uzasadnione byłoby ograniczenie możliwości posługiwania się przez dewelopera zastrzeżeniem, że wizualizacja ma wyłącznie charakter poglądowy, ogólny i prawnie niewiążący. Deweloper powinien zatem każdorazowo wskazywać, które elementy przedstawienia są jedynie ilustracyjne, a które odzwierciedlają faktyczne i planowane cechy przedsięwzięcia. Za wiążące informacyjnie powinny być uznawane w szczególności dane dotyczące liczby i rozmieszczenia budynków, sposobu zagospodarowania terenu, terenów zielonych, dróg, części wspólnych, widoku, nasłonecznienia, prywatności oraz funkcjonalności lokalu. Co więcej, należy poddać pod rozwagę wprowadzenie obowiązku archiwizowania przez dewelopera wszystkich wersji materiałów reklamowych i wizualizacji wykorzystywanych w procesie sprzedaży. Wskazana dokumentacja powinna być przechowywana co najmniej przez okres odpowiadający terminom dochodzenia roszczeń przez nabywcę. Przyjęte rozwiązanie ograniczyłoby trudności dowodowe wskutek usuwania lub modyfikowania treści zamieszczanych na stronach internetowych po zawarciu umowy. W związku z powyższym, zgromadzony w ewentualnych postępowaniach sądowych materiał dowodowy umożliwiłby szybsze ich rozstrzygnięcie. Co więcej, należy również poddać pod rozwagę ustawodawcy wprowadzenie

19 Springer, „Odpowiedzialność cywilna wynikająca z umowy deweloperskiej", 311.

minimalnego terminu pomiędzy doręczeniem konsumentowi prospektu, a zawarciem umowy. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Jana Wszołka, brak wskazanego odstępu może prowadzić do doręczania dokumentu bezpośrednio przed podpisaniem aktu notarialnego, co osłabia jego funkcję ochronną poprzez stworzenie stanu faktycznego, w ramach którego potencjalny nabywca lokalu nie ma wystarczająco dużo czasu na swobodne zapoznanie się z treścią niezbędnych dokumentów[20].

Treść tzw. ustawy deweloperskiej powinna zabezpieczać również interes konsumenta po zawarciu umowy kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku deweloperskim. W zależności od wpływu zmiany na wartość nieruchomości, funkcjonalność lub sposób korzystania z nieruchomości konsument powinien mieć prawo do wyrażenia zgody na zmianę, żądania odpowiedniego obniżenia ceny albo odstąpienia od umowy bez ponoszenia negatywnych konsekwencji finansowych. Przy ocenie istotności zmiany należałoby brać pod uwagę również to, czy dana cecha była eksponowana przez dewelopera jako szczególna zaleta inwestycji.

Należy również poddać pod rozwagę poszerzenie dotychczasowych uprawnień Prezesa UOKiK w zakresie kontroli materiałów promocyjnych dotyczących inwestycji mieszkaniowych. Możliwość szybkiego zakazania stosowania wprowadzających w błąd wizualizacji lub wzorców umownych byłaby bardziej efektywna niż pozostawienie ochrony wyłącznie indywidualnym postępowaniom sądowym. Postulowane zmiany zmierzałyby zatem do objęcia ochroną nie tylko końcowego rezultatu inwestycji, lecz również uczciwości procesu informacyjnego, na podstawie którego konsument podejmuje decyzję o nabyciu lokalu. Rozszerzenie instrumentów nadzorczych powinno jednak uwzględniać równoległy cel w postaci ochrony mechanizmu konkurencji. W analizie społeczno-gospodarczych determinant regulacji deweloperskiej zwracano uwagę, że koncentracja wyłącznie na ochronie indywidualnego nabywcy może pomijać skutki regulacji dla struktury rynku, w tym ryzyko wzmacniania największych podmiotów i podwyższania barier wejścia dla mniejszych przedsiębiorców. Z punktu widzenia przeciwdziałania „patodeweloperce" jest to szczególnie ważne: skuteczna polityka publiczna powinna jednocześnie eliminować praktyki wprowadzające konsumentów w błąd i tworzyć warunki, w których

20 Wszołek, *Umowa deweloperska*, 70, 82; Anna Szymańczyk, „Prospekt informacyjny", [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. Anna Szymańczyk (Warszawa: Wolters Kluwer, 2014), 92.

deweloperzy konkurują nie tylko ceną, lecz również jakością, funkcjonalnością i wiarygodnością przekazu marketingowego[21].

6 Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że „patodeweloperka" jest nie tylko problemem architektonicznym i urbanistycznym, lecz również wciąż aktualnym problemem ochrony konsumenta. Praktyki tego rodzaju mogą być oceniane na gruncie obowiązków informacyjnych, przepisów o nieuczciwych praktykach rynkowych, kontroli postanowień umownych oraz odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania. Tak jak wspomniano wcześniej, formalna zgodność inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi nie przesądza zatem sama przez się o prawidłowym wykonaniu obowiązków wobec nabywcy. Ocenie powinny podlegać także treść umowy, prospekt informacyjny, standard wykończenia oraz istotne informacje i zapewnienia, które mogły ukształtować decyzję konsumenta. Szczególne znaczenie mają wizualizacje i materiały sprzedażowe, gdy przedstawiają cechy inwestycji istotne z punktu widzenia funkcjonalności, otoczenia, prywatności, nasłonecznienia czy standardu części wspólnych. Ochrona nabywcy powinna więc obejmować zarówno materialny rezultat procesu budowlanego, jak i rzetelność procesu informacyjnego poprzedzającego zawarcie umowy. Wskazany model pozwala na zachowanie właściwej równowagi między interesem profesjonalnego uczestnika rynku, a potrzebą zapewnienia konsumentowi realnych i proporcjonalnych instrumentów ochrony. Przeprowadzona analiza potwierdza tym samym przyjętą tezę badawczą.

Bibliografia

Burzak Andrzej, Małgorzata Okoń, Piotr Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2012.

Chmielnicki Paweł, *Nabycie lokalu lub domu od dewelopera. Wykładnia przepisów i efekty ich stosowania*. Warszawa: Difin, 2014.

21 Chmielnicki, *Nabycie lokalu lub domu od dewelopera*, 47.

Kaim Katarzyna, „Prawne aspekty współczesnych wyzwań rynku mieszkaniowego i powiązanych z nim uchybień – pojęcie »patodeweloperki«" *Przegląd Budowlany*, nr 3–4 (2023): 95–98. https://doi.org/10.5604/01.3001.0016.3257.

Mróz-Krysta Dominika, „Obowiązki przedkontraktowe dewelopera jako instrument ochrony praw nabywcy" *Studia Prawnicze*, nr 2 (222) (2020): 39–51. https://doi.org/10.37232/sp.2020.2.2.

Sieradzka Małgorzata, *Standard obsługi konsumenta na rynku deweloperskim. Fair play na rynku deweloperskim*. Wrocław: Fundacja LexCultura, 2024.

Springer Andrzej, „Odpowiedzialność cywilna wynikająca z umowy deweloperskiej", [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. Anna Szymańczyk. Warszawa: Wolters Kluwer, 2014.

Strzelczyk Ryszard, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*. Warszawa: C.H. Beck, 2013.

Szymańczyk Anna, „Prospekt informacyjny", [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. Anna Szymańczyk. Warszawa: Wolters Kluwer, 2014.

Wszołek Jan, *Umowa deweloperska. Zagadnienia praktyczne*. Warszawa: Difin, 2013.

This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.
For guidelines on the permitted uses refer to
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode